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 372 + 373)

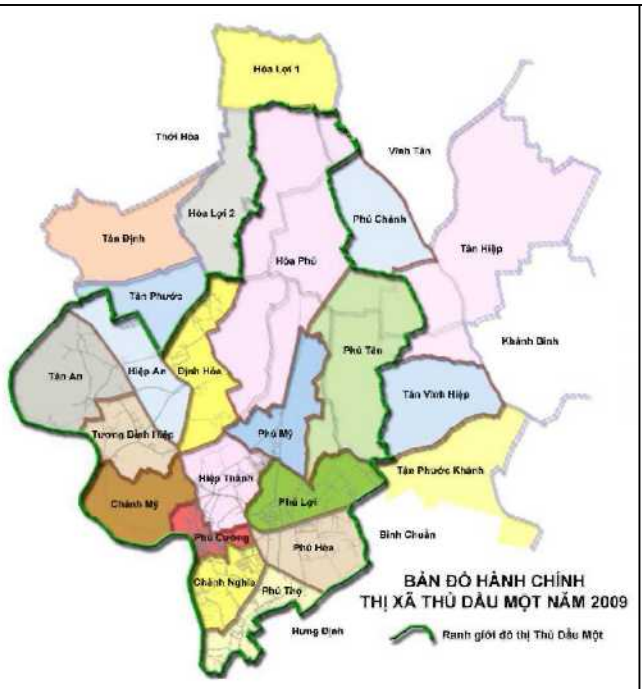
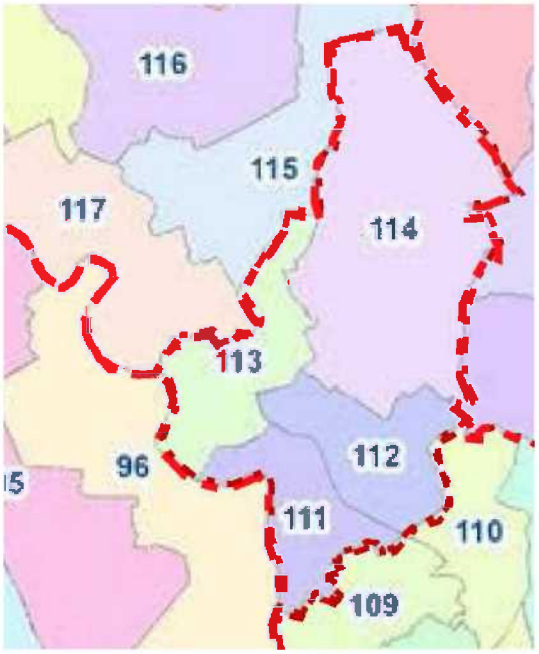
Phụ lục XXII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT (CŨ)

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Thủ Dầu Một trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Thủ Dầu Một, Phú Lợi, Chánh Hiệp, Bình Dương và Phú An được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Thủ Dầu Một trước đây gồm 14 phường: Chánh Mỹ, Chánh Nghĩa, Định Hòa, Hiệp An, Hiệp Thành, Hòa Phú, Phú Cường, Phú Hòa, Phú Lợi, Phú Mỹ, Phú Tân, Phú Thọ, Tân An, Tương Bình Hiệp	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Thủ Dầu Một (111), Phú Lợi (112), Chánh Hiệp (113), Bình Dương (114) và Phú An (117)

Khu vực đô thị Thủ Dầu Một trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 05 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

1.1. Khu đô thị hiện hữu bao gồm các phường Thủ Dầu Một, Chánh Hiệp, Phú Lợi, Phú An, Bình Dương.

1.2. Các quy định chung:

a) Cải tạo nâng cấp về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật để cải thiện và nâng cao môi trường sống cho người dân.

b) Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, trường phổ thông các cấp, công trình dịch vụ y tế công cộng phục vụ khu dân cư, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư.

c) Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ, trọn ô phố, hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ.

d) Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, thiết kế bố trí cây xanh trên công trình.

e) Khuyến khích việc kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ.

f) Hạn chế việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang thương mại dịch vụ trên những trục đường không phải thương mại dịch vụ và không bảo đảm công năng phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

g) Hạn chế tầng cao xây dựng trong khu dân cư, hạn chế xây dựng các công trình nhà ở cao tầng và các công trình thương mại dịch vụ quy mô lớn trên các khu đất nhỏ hơn 1000m², trên tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20m trong các khu dân cư hiện hữu.

h) Hạn chế chia các lô đất có diện tích và chiều rộng, chiều sâu quá nhỏ, hạn chế các công trình kiến trúc siêu mỏng.

i) Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực quy hoạch nhà ở mới.

1.3. Các quy định cụ thể:

a) Mật độ xây dựng gộp tối đa:

- Đối với nhà ở cải tạo: 80 %.

- Đối với nhà chung cư, nhà chung cư kết hợp dịch vụ: 60%

- Nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ: 90%

- Đối với nhà vườn, biệt thự: 70%

- Đối với công trình dịch vụ thương mại: 70%

- Công trình y tế, giáo dục cấp đơn vị ở: 70%

- Công trình hành chính: 70%

- Công trình văn hóa-giải trí-TDTT- y tế: 25%

b) Chiều cao tối đa công trình:

- Đối với nhà ở cải tạo: 30m

- Đối với nhà vườn, biệt thự: 15m

- Đối với các công trình chung cư, chung cư hỗn hợp, công trình dịch vụ - công cộng đô thị chiều cao công trình theo quy hoạch đô thị và nông thôn và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

1.4. Quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi đối với các khu đô thị hiện hữu áp dụng theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

2. Quy định đối với khu đô thị mới:

2.1. Khu đô thị mới: Khu liên hợp - Công nghiệp - Dịch vụ đô thị Bình Dương, các khu vực phát triển đô thị đã được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn.

2.2. Quy định chung:

a) Bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

b) Dành quỹ đất hợp lý để bố trí tái định cư trong dự án khu đô thị mới; dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác.

c) Phát triển nhà ở biệt thự, nhà vườn, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội trong khu đô thị mới; không xây dựng mới nhà ở liền kế trên các trục đường có lộ giới trên 30m, các khu nhà ở chia lô liền kế phải nằm ở vị trí đường nhánh.

d) Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

- Đảm bảo đồng bộ, tiện ích, hiện đại; kết nối với khu vực xung quanh.

- Giải quyết tốt vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường và các tác động bất cập khác đối với khu cũ do việc xây dựng khu mới gây ra.

- Tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

2.3. Các quy định cụ thể:

a) Mật độ xây dựng gộp tối đa:

- Đối với nhà ở: 80%

- Đối với nhà chung cư, nhà chung cư kết hợp dịch vụ: 60%

- Nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ: 90%

- Đối với nhà vườn, biệt thự: 70%

- Đối với công trình dịch vụ thương mại: 70%

- Công trình y tế, giáo dục cấp đơn vị ở: 70%

- Công trình hành chính: 70%

- Công trình văn hóa - y tế: 40%

b) Chiều cao tối đa công trình:

Đối với các công trình nhà ở, nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, công trình dịch vụ - công cộng đô thị chiều cao công trình theo quy hoạch đô thị và nông thôn và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại:

3.1 Các trung tâm thương mại dịch vụ đô thị gồm:

a) Trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị Phú Cường;

b) Trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị Định Hòa - Tân Định;

c) Trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị mới Hòa Phú;

d) Các tuyến, cụm thương mại dịch vụ khu dân cư phường, xã;

3.2. Quy định chung:

a) Các trung tâm thương mại, dịch vụ phải bảo đảm tính chất là các khu đa chức năng, gồm khu dân cư gắn với các hoạt động dịch vụ, thương mại và văn phòng.

b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ, giao thông khu vực đảm

bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ thống giao thông chung của đô thị, đảm bảo sự tiếp cận thuận lợi của dân cư với các dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng; bảo đảm nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian ngầm để làm ga ra, bãi đỗ xe.

c) Đối với trung tâm thương mại, dịch vụ Phú Cường:

Phải gìn giữ phát huy các giá trị cảnh quan đô thị cũ; kiến trúc công trình xây dựng mới bảo đảm có hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung khu vực. Nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; gìn giữ, tăng cường hệ thống cây xanh, phát triển cây xanh đường phố để cải thiện môi trường.

d) Đối với trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị Định Hòa - Tân Định, đô thị mới Hòa Phú:

Khuyến khích hình thức kiến trúc tổ hợp dịch vụ, du lịch - thương mại-tài chính, kết hợp phát triển hài hòa giữa kiến trúc nhà cao tầng với nhà thấp tầng.

3.3. Các chỉ tiêu cụ thể:

a) Mật độ xây dựng tối đa: 60%

b) Chiều cao tối đa của công trình: 150m

3.4. Các quy định về khoảng lùi của công trình, mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị:

4.1. Quy định về các khu cảnh quan:

Các khu vực cảnh quan trong đô thị gồm:

a) Tuyến cảnh quan dọc theo sông Sài gòn gồm các khu vực đô thị tiếp giáp bờ Đông Bắc sông Sài Gòn.

b) Tuyến cảnh quan dọc theo suối Giữa: gồm các khu vực đô thị tiếp giáp 2 bờ suối.

c) Tuyến cảnh quan Bưng Cầu.

d) Ranh giới cụ thể các khu vực cảnh quan theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Các quy định chung:

a) Đối với tuyến cảnh quan dọc theo sông Sài gòn:

- Các không gian công viên, cây xanh, không gian công cộng, quảng trường khu vực lân cận phải kết nối với không gian cảnh quan ven sông Sài Gòn.

- Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc thấp tầng tại các khu vực ven sông.

b) Đối với cảnh quan ven suối Giữa, vành đai xanh xung quanh thành phố:

- Ưu tiên xây dựng hệ thống công viên, cây xanh cảnh quan, công trình văn hóa, vui chơi giải trí, nhà hàng, dịch vụ du lịch và các tiện ích đô thị.

- Đảm bảo tính liên tục của không gian cây xanh, mặt nước suối hiện hữu gắn với công viên, hồ hai bên suối.

c) Bờ sông, suối cần được kè mái, bố trí rào chắn, lan can, miệng xả nước đảm bảo an toàn, vệ sinh, yêu cầu mỹ thuật phù hợp cảnh quan toàn tuyến.

d) Đối với cảnh quan nhân tạo như hồ nước, suối, tiểu cảnh, cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với mục đích sử dụng mục đích công cộng.

e) Những hoạt động không được phép:

- Hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như san lấp, trồng và chặt phá cây xanh, xây dựng lắp đặt công trình, kinh doanh trái phép trong khu vực công viên, hè, đường ven sông, suối.

- Các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang bảo vệ sông, suối.

- Các hoạt động gây ô nhiễm môi trường tự nhiên, cảnh quan sinh thái.

- Xây dựng công trình cao tầng, mật độ xây dựng cao, công trình làm chắn tầm nhìn hướng về cảnh quan, không gian công cộng.

f) Các quy định quản lý kiến trúc cụ thể trong khu cảnh quan theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, khoản 3 Điều 20 của Quy chế này và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

4.2. Hệ thống các khu cây xanh đô thị gồm:

Các công viên cây xanh đô thị:

a) Công viên cây xanh công cộng khu dân cư gồm:

- Công viên cây xanh trong khu dân cư đô thị hiện hữu;

- Công viên cây xanh trong khu đô thị mới.

b) Khu công viên trung tâm Thủ Dầu Một hai bên suối Giữa.

c) Hệ thống cây xanh đường phố, đường dạo bộ, cây xanh quảng trường.

Các quy định chung:

a) Các khu công viên cây xanh đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục.

b) Đối với khu vực đô thị cải tạo, khuyến khích các biện pháp gia tăng không gian xanh công cộng.

c) Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

d) Tổ chức hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn hóa nghệ thuật trong công viên phải phù hợp với chức năng của công viên, quy hoạch thiết kế xây dựng công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

e) Những hoạt động không được phép:

- Lấn chiếm, chiếm dụng, xây dựng, cư trú, buôn bán, kinh doanh trái phép trong công viên cây xanh đô thị.

- Làm hư hỏng cây xanh, công trình kiến trúc và công trình kỹ thuật hạ tầng trong công viên.

- Các hành vi làm mất mỹ quan, trật tự trong công viên.

- Các hành vi khác vi phạm pháp luật và nội quy bảo vệ công viên.

f) Trồng cây xanh đô thị: thực hiện theo đề án cải tạo và quản lý cây xanh được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Các quy định cụ thể:

a) Tỷ lệ diện tích đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ đô thị phải đạt 30%, đối với công trình khác phải đạt 20%.

b) Mật độ xây dựng trong công viên tối đa không quá 5%.

c) Chiều cao công trình trong khu công viên: không quá 15 m.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác trong khu công viên cây xanh theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

5. Quy định đối với khu sinh thái:

5.1. Các khu du lịch sinh thái đã được công nhận, các khu vực được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt.

5.2. Các quy định chung:

a) Các khu du lịch sinh thái phải bảo đảm kết nối với các khu vực cảnh quan đô thị.

b) Khuyến khích phát triển các loại hình du lịch miệt vườn, du lịch nông nghiệp sinh thái.

c) Việc đầu tư xây dựng trong khu du lịch sinh thái phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn cảnh quan sinh thái. Khuyến khích xây dựng công trình du lịch có kiến trúc hài hòa với cảnh quan tự nhiên, sử dụng các loại vật liệu xây dựng địa phương.

5.3. Chỉ tiêu quản lý quy hoạch, kiến trúc:

a) Tỉ lệ không gian tối đa dành cho xây dựng công trình: 30%.

b) Mật độ xây dựng tối đa: 25%

c) Chiều cao tối đa của các công trình du lịch: 15 m.

d) Chiều cao tối đa đối với công trình được phép xây dựng: 30m.

5.4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác trong các khu sinh thái theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

6. Quy định đối với khu đô thị bảo tồn:

6.1. Các khu vực được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt.

6.2. Các quy định chung:

a) Các công trình kiến trúc, cảnh quan tuyến phố có giá trị lịch sử, nghệ thuật phải được khảo sát, đánh giá phân loại để thực hiện bảo tồn, tôn tạo theo quy định

của Luật Di sản Văn hóa và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

b) Hoạt động bảo tồn không được làm thay đổi tính chất, làm tổn hại đến giá trị lịch sử, văn hóa và mức độ hấp dẫn du lịch; không được chuyển đổi chức năng, mục đích sử dụng, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình kiến trúc có giá trị.

c) Thực hiện nâng cấp và bổ sung hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, cải tạo, bổ sung không gian cây xanh, dịch vụ công cộng; tận dụng tối đa các điều kiện hiện trạng, hạn chế giải tỏa và di dời dân cư.

d) Giao thông phải đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ giao thông khu vực và của thành phố. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian ngầm để làm ga ra, bãi đỗ xe.

e) Quy định đối với công trình trong khu vực xung quanh công trình bảo tồn:

- Không gây ảnh hưởng bất lợi đến công trình bảo tồn.

- Chiều cao tối đa của tầng trệt công trình không cao hơn chiều cao tầng trệt của công trình bảo tồn. Chiều cao tối đa toàn công trình có thể cao hơn chiều cao đỉnh mái công trình bảo tồn trong trường hợp có bố trí khoảng lùi phù hợp và đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng;

- Kiến trúc công trình phải hài hòa với công trình bảo tồn nhưng không được phép sao chép nguyên bản kiến trúc công trình bào tồn.

- Tuân thủ các quy định cụ thể khác đối với từng lô đất và thể loại công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Tuân thủ các quy định pháp luật về Di sản văn hóa.

6.3. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: tuân thủ theo quy định của Luật Di sản Văn hóa, Luật Kiến trúc, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

6.4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác trong khu đô thị bảo tồn thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường:

7.1. Mục tiêu:

Làm cơ sở để xây dựng và phá triển mạng lưới đường đô thị theo quy hoạch chung được phê duyệt; đảm bảo cho kiến trúc cảnh quan đô thị hiện đại, có bản sắc.

7.2. Các khu đô thị, trục đường thực hiện thiết kế đô thị, chỉnh trang nâng cấp đến năm 2020:

a) Trung tâm hành chính tỉnh.

b) Trục đường, tuyến phố:

- Trục đường cảnh quan ven sông Sài Gòn;
- Đại Lộ Bình Dương;
- Đường CMT8;
- Đường Huỳnh Văn Cù;
- Đường Huỳnh Văn Luỹ (Dt742);
- Đường Phú Lợi (Dt743);
- Đường Thích Quảng Đức;
- Đường Yersin;
- Đường 30/04;
- Đường Nguyễn Chí Thanh (ĐT744);
- Đường Nguyễn Văn Thành (ĐT741);
- Đường Mỹ Phước - Tân Vạn.

7.3. Yêu cầu về nội dung thiết kế đô thị:

Thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 9 tháng 12 năm 2025.

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị:

8.1. Quy định chung đối với cảnh quan tuyến phố, trục đường chính, quảng trường của đô thị (được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn)

a) Khuyến khích việc kết hợp các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ; tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo

quy định.

b) Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

c) Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hoà, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng.

d) Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hoà với tỷ lệ công trình kiến trúc.

e) Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

f) Đối với cảnh quan khu vực quảng trường, công trình xây dựng mới phải đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất, ý nghĩa của từng không gian quảng trường.

h) Đối với các khu vực có Ki-ốt, biển thông báo, công trình quảng cáo, thông tin, cây trồng trên hè phố phải bảo đảm không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông.

i) Hoạt động của các công trình công cộng, dịch vụ có lượng người lớn tập trung, ra vào: trường học, bệnh viện, rạp hát, nhà thi đấu... phải bảo đảm không ảnh hưởng đến trật tự, an toàn giao thông đô thị khu vực.

8.2. Quy định chung về quản lý không gian kiến trúc tuyến đường, quảng trường:

a) Kiểm soát về khoảng lùi: Tùy theo tính chất của trục đường và tính chất sử dụng phần đất hai bên đường mà quyết định cho khoảng lùi của công trình kiến trúc phù hợp với yêu cầu tính chất cảnh quan.

b) Kiểm soát về tầng cao:

- Tầng cao xây dựng công trình phải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Độ cao tối đa của công trình kiến trúc được tính từ độ cao mặt vỉa hè khu vực quy định đến giới hạn cao nhất phần xây dựng của công trình. Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép (trừ trường hợp những nhà được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

c) Khoảng cách từ giữa các dãy nhà: thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng và theo các yêu cầu sau:

- Các công trình xây dựng phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch khu đất xây dựng.

- Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá); xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sàn thượng, ban công.

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên và hệ mái công trình) phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc hiện có chung quanh. Khuyến khích thiết kế truyền thống phù hợp điều kiện khí hậu nhiệt đới nóng ẩm từ những công trình có quy mô nhỏ (ví dụ các giải pháp sử dụng mái hiên, lá chớp, mành che…) đến quy mô lớn hơn (như sử dụng cấu trúc vỏ hai lớp…).

- Phạm vi giới hạn các công trình xây dựng trong khu chung cư, thương mại và văn phòng là khoảng trống có thể sử dụng liên hoàn với hè đường, phải thiết kế đồng bộ với đường giao thông.

- Không gian khoảng lùi mặt tường của các công trình dọc hai bên đường cần phải hình thành để đảm bảo cảnh quan liên tục. Cần phải tạo ra sự thống nhất đồng bộ như thi công mặt đường giống nhau, trồng thảm cỏ giống nhau…

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị:

9.1. Công trình công cộng, dịch vụ, thương mại đô thị gồm:

- Công trình y tế: bệnh viện, phòng khám, trạm xá, ...

- Công trình giáo dục: trường đại học, trường phổ thông các cấp..

- Công trình văn hoá: nhà văn hoá, thư viện, bảo tàng, triển lãm, nhà hát, ...

- Công trình thể dục thể thao, giải trí: nhà thi đấu, trung tâm TDTT, sân thể thao, công trình du lịch, ...

- Công trình dịch vụ tài chính, ngân hàng, du lịch: ngân hàng, khách sạn, nhà hàng.

- Công trình thương mại dịch vụ các cấp đô thị, đơn vị ở: chợ, siêu thị, trung tâm thương mại.

- Công trình nhà ở kết hợp dịch vụ, thương mại.

9.2. Quy định chung:

a) Nhà công sở, công trình thể thao, văn hoá, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu dân cư đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quy hoạch, kiến trúc phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông.

b) Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, được bố trí theo quy hoạch đô thị được duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố.

9.3. Các quy định cụ thể:

a) Đối với công trình hành chính, y tế, giáo dục:

- Mật độ xây dựng tối đa: 50 %.

- Chiều cao công trình tối đa: 30m.

b) Đối với công trình khách sạn, thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng: 60 %.

- Chiều cao công trình tối đa: 130m

c) Đối với công trình văn hoá, thể dục thể thao:

- Mật độ xây dựng tối đa: 30 %.

- Chiều cao công trình tối đa: 14m.

d) Đối với công trình dịch vụ trong khu công nghiệp:

- Mật độ xây dựng tối đa: 50 %.

- Chiều cao công trình tối đa: 20m.

e) Mật độ xây dựng tối đa của công trình công cộng, dịch vụ thương mại trong

khu vực đô thị cải tạo:

- Công trình trụ sở hành chính, y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao: 40%.

- Công trình thương mại, dịch vụ: 90%.

f) Khoảng lùi xây dựng:

Tuỳ theo chiều cao công trình, bề rộng đường phố (theo chỉ giới đường đỏ) và các yếu tố liên quan, khoảng lùi áp dụng theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 được duyệt và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng:

10.1. Các di tích văn hóa lịch sử, công trình tôn giáo, tín ngưỡng trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một:

a) Di tích văn hóa-lịch sử cấp quốc gia:

- Nhà tù Phú Lợi.

- Chùa Hội Khánh.

- Nhà cổ Trần Văn Hồ.

b) Di tích văn hóa-lịch sử cấp tỉnh và di tích văn hóa lịch sử khác:

- Mộ Võ Văn Vân.

- Đình Tân An (Bến Thế).

- Đình Phú Cường.

- Lò Lu Đại Hưng.

- Trường Mỹ thuật Bình Dương.

- Nhà cổ Nguyễn Trí Quang.

- Chợ Thủ Dầu Một và nhà cổ xung quanh khu vực chợ.

- Làng sơn mài Tương Bình Hiệp.

c) Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Các chùa: Bà Thiên Hậu, Thanh An (chùa Ông), Hưng Đức, Phổ Thiện Hòa, Vân Sơn, Phước Thạnh, Long Sơn Tự, Phước Long, Linh Sơn, Long Minh, Long Quang,

Phước Hưng, Cao Đài.

- Các đình: Hòa An, Tương Hòa, Thần An Mỹ, Phú Hữu, Tương Hiệp, Hàm An, An Phú, Chánh Mỹ, Thần Ấp.

- Miếu Bà, miếu Dên Dên, miếu Cây Gõ.

- Tịnh xá Ngọc Định, Tịnh xá Ngọc Hiệp.

- Tiểu chủng viện Phú Cường.

- Nhà thờ Mỹ Hào.

- Tiền thất Phúc Tường.

10.2. Quy định đối với các công trình di tích văn hóa lịch sử:

a) Bảo đảm giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và và các giá trị chân xác của di tích về các mặt: vị trí, cấu trúc, chất liệu, kỹ thuật truyền thống, chức năng, nội thất, ngoại thất, cảnh quan liên quan và các yếu tố khác của di tích nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị của di tích.

b) Bảo đảm sự hài hòa giữa di tích với môi trường cảnh quan đô thị xung quanh.

c) Bảo đảm phát huy giá trị di tích phục vụ nhu cầu giải trí, văn hóa du lịch của nhân dân nhưng không làm tổn hại đến giá trị của di tích.

d) Việc bảo quản, tu bổ phục hồi các công trình di tích thực hiện theo Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/ 09/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật di sản văn hóa và Luật sử đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản Văn hóa và Nghị định số 70/2012/NĐ-CP ngày 18/09/2012 của Chính phủ quy định chi tiết về thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

10.3. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %.

- Chiều cao công trình tối đa: 19m.

b) Về sửa chữa, cải tạo đối với các công trình tôn giáo tín ngưỡng:

- Các trường hợp khi nâng cấp, cải tạo công trình tôn giáo không phải xin phép xây dựng: khi sửa chữa, cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc tôn giáo mà không làm

thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình thì không phải xin phép xây dựng; nhưng trước khi sửa chữa, cải tạo người phụ trách cơ sở tôn giáo phải thông báo bằng văn bản cho UBND phường, xã, nơi có công trình biết.

- Ngoài các trường hợp nêu trên, khi khi sửa chữa, cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc tôn giáo người phụ trách cơ sở tôn giáo phải gửi hồ sơ xin phép xây dựng đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Riêng đối với các công trình tôn giáo, tín ngưỡng là di tích văn hóa, lịch sử đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, chỉ tiến hành bảo quản, tu bổ và phục hồi trong trường hợp cần thiết và thực hiện theo quy định pháp luật về Di sản văn hóa.

c) Về xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Việc xây mới các công trình tôn giáo tín ngưỡng phải lập hồ sơ xin phép xây dựng gửi đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét có ý kiến thống nhất bằng văn bản, đồng thời phải thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Không gian khu vực tôn giáo tín ngưỡng phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

- Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc, cổng, tường rào cần thiết kế trang nghiêm và phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

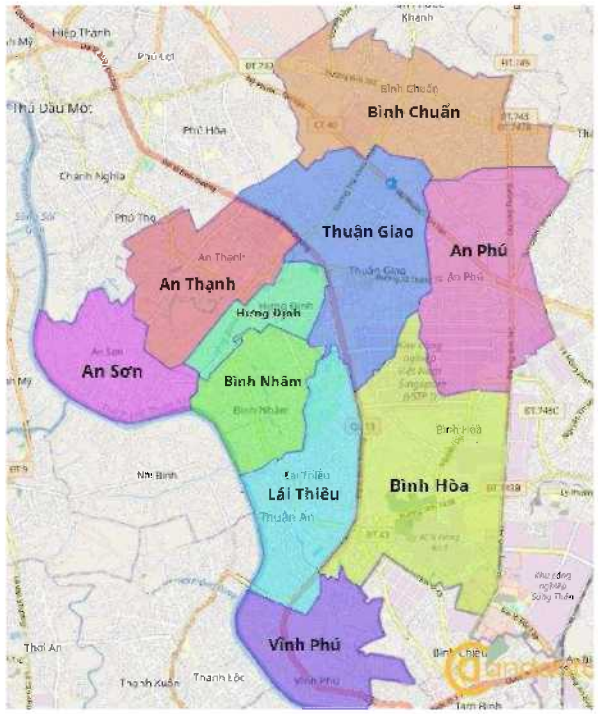
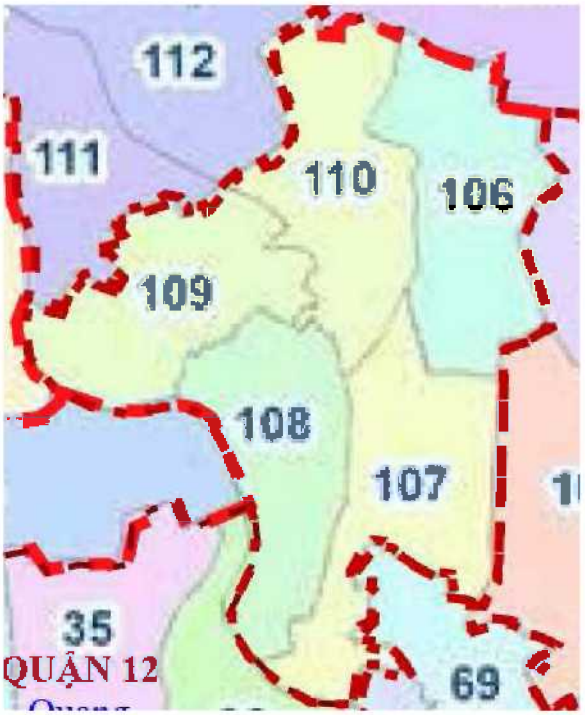
Phụ lục XXIII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC THUẬN AN

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Thuận An trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: An Phú, Bình Hòa, Lái Thiêu, Thuận An và Thuận Giao được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Thuận An trước đây gồm 9 phường: An Phú, An Thạnh, Bình Chuẩn, Bình Hòa, Bình Nhâm, Hưng Định, Lái Thiêu, Thuận Giao, Vĩnh Phú và xã An Sơn	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: An Phú (106), Bình Hòa (107), Lái Thiêu (108), Thuận An (109) và Thuận Giao (110)

Khu vực đô thị Thuận An trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Thuận An. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 05 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

Khu đô thị hiện hữu là các khu vực thuộc các phường Lái Thiêu, An Thạnh, Vĩnh Phú, Bình Hòa, Bình Chuẩn, Thuận Giao, An Phú, Hưng Định, Bình Nhâm

thành phố Thuận An (trước sáp nhập). Khu đô thị hiện hữu tập trung chủ yếu ở phía Bắc, Đông, Nam thành phố, ven các trục đường lớn như Đại lộ Bình Dương - QL13, đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đường ĐT746, đường ĐT743C…

Trong khu đô thị vẫn còn khá lớn diện tích đất nông nghiệp; nhiều khu, cụm công nghiệp tập trung và nhiều cơ sở công nghiệp khác trong các khu dân cư. Kiến trúc trong các khu vực này phát triển với mật độ xây dựng khá cao nhưng dàn trải, thấp tầng, thiếu điểm nhấn.

Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị hiện hữu này là:

- Phát triển khu vực đô thị hiện hữu theo hướng từng bước bổ sung, cải thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, xây dựng đồng bộ tuyến đường, hẻm, nâng cấp dần các khu dân cư lụp xụp, khu dân cư thu nhập thấp; khuyến khích mở rộng hẻm để tăng chiều cao xây dựng tới 4 tầng.

- Xây dựng mới các tổ hợp chung cư - dịch vụ đô thị cao tầng trong các khu đất nông nghiệp xen cài trong đô thị, đất công nghiệp sau khi di dời. Khuyến khích phát triển khu nhà ở xã hội theo các quy định hiện hành về mật độ, tầng cao xây dựng…

- Ưu tiên tập trung cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng nhu cầu của cộng đồng dân cư.

- Cải tạo, xây dựng lại khu vực hiện hữu phải đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai; khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ, trọn ô phố, hài hòa với tổng thể chung, hạn chế các dự án quy mô nhỏ.

- Khi cải tạo phải xây dựng hệ thống tuy-nen ngầm đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo sự hài hoà không gian, kiến trúc trong khu vực cải tạo và với khu vực xung quanh đáp ứng yêu cầu về hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và môi trường trong khu vực và với khu vực xung quanh.

- Nâng cấp, cải thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến các hoạt động và môi trường của đô thị.

- Ưu tiên tập trung cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực, tuyến phố có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng yêu cầu của cộng đồng dân cư. Từng bước hạ ngầm hệ thống cấp điện, cáp thông tin đã được xây dựng, cải tạo, nâng cấp.

- Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ đối với khu vực, ô phố dự án theo quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất hiện hữu để tạo thành các lô đất có diện tích lớn hơn để xây dựng công trình hoặc hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực; các dự án cải tạo nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng cường các không gian sinh hoạt cộng đồng, tăng diện tích cây xanh, bổ sung các tiện ích, dịch vụ công cộng đô thị.

- Những dự án xây dựng nhà cao tầng, nhà chung cư trong khu đô thị hiện hữu phải đảm bảo không tác động, ảnh hưởng tiêu cực đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng của khu vực xung quanh.

- Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, công trình dịch vụ, thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư. Việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang dịch vụ công cộng phải bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, tạo thuận lợi và an toàn cho người sử dụng.

- Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, bố trí cây xanh trên công trình, trong khuôn viên các công trình, cải tạo hệ thống cây xanh theo hướng thay thế cây cũ không phù hợp bằng cây mới bảo đảm làm tăng diện tích phủ xanh, tạo cảnh quan đặc trưng đối với từng khu, tuyến phố.

Định hướng kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu:

- Cải tạo, tăng tầng cao công trình tại một số vị trí thích hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điểm nhấn kiến trúc trong đô thị. Tuy nhiên, việc nâng tầng cao xây dựng cần đi đôi với việc hoàn thiện, nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cân đối với khả năng đáp ứng của các cơ sở hạ tầng này, tránh gây quá tải cho các hệ thống hạ tầng trong các khu vực đô thị hiện hữu.

- Chỉnh trang mỹ quan đô thị bằng việc đồng bộ hóa chiều cao tầng nhà tại mặt đứng tuyến phố, kiểm soát kiến trúc, màu sắc, vật liệu cũng như các yếu tố trên mặt đứng tuyến phố như mái đua, mái vảy, biển hiệu quảng cáo,...

- Nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị thông qua việc cải tạo và xây mới các không gian sinh hoạt công cộng, không gian xanh đô thị, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở, tăng cường các tiện ích đô thị kết hợp phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Tăng cường kết nối các khu vực đô thị hiện hữu với sông Sài Gòn và các kênh rạch khác trong đô thị.

- Chỉnh trang kiến trúc công trình phải đảm bảo nâng cao chất lượng không gian, cảnh quan của khu vực và đô thị, đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

- Khuyến khích kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ.

- Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp quy hoạch, quy định về cao độ nền xây dựng; các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; chiều cao các tầng, chiều cao công trình, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô-văng; số tầng cao, góc vát tầm nhìn. Đồng thời bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Thực hiện theo lộ trình di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, kho tàng gây ô nhiễm và cơ sở đào tạo, y tế, cơ quan không phù hợp với quy hoạch ra các khu vực mới theo chủ trương của Chính phủ, thành phố; đồng thời nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch để sử dụng quỹ đất sau khi di dời theo hướng: chuyển đổi cơ sở khám chữa bệnh gây ô nhiễm thành cơ sở nghiên cứu - khám chữa bệnh chất lượng cao phục vụ trực tiếp dân cư trong khu vực; chuyển cơ sở công nghiệp, văn phòng, trụ sở cơ quan sang xây dựng mới các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội (bãi đỗ xe, vườn hoa, cây xanh, các công trình văn hóa, thể dục thể thao, sân bãi quảng trường) để phục vụ đô thị và khu vực, hoàn thiện hệ thống công sở của thành phố hoặc để xây dựng khách sạn chất lượng cao, công trình thương mại; ưu tiên phát triển đồng bộ hệ thống giáo dục phổ thông, các tiện ích công cộng chất lượng cao khác, hoặc các công trình văn hóa, thể dục thể thao, sân bãi quảng trường để phục vụ đô thị và khu vực, không sử dụng để phát triển nhà ở.

- Quy hoạch hệ thống không gian mở và tuyến đi bộ kết nối các khu ở, công trình công cộng, thương mại và dịch vụ, quảng trường và công viên.

- Quản lý hệ thống mặt nước, cây xanh đường phố, công viên, vườn hoa; cây xanh trong khuôn viên các công trình, hệ thống hồ, không gian mặt nước hiện có. Xác định và quản lý hành lang xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thành phố đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Các công trình xây dựng trong khu vực cải tạo có quy hoạch đô thị được duyệt phải tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và quy định quản lý

theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị. Đối với các công trình trong khu vực đô thị chưa có quy hoạch đô thị được duyệt thì phải tuân thủ quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và của Quy chế này.

2. Quy định đối với khu đô thị mới:

Khu vực dự kiến phát triển mới là khu vực xã An Sơn, thành phố Thuận An (trước sáp nhập). Diện tích xã khoảng 577,32 ha; dân số khoảng 8.632 người.

Không gian khu đô thị mới là các khu vực phát triển lan tỏa từ khu đô thị hiện hữu ra xung quanh, đặc biệt về phía Tây thành phố, hình thành hành lang đô thị mới ven sông Sài Gòn và hai bên đường vành đai III.

Định hướng về hình ảnh đô thị mới ven sông Sài Gòn:

- Hình thành đô thị hành lang ven sông lấy mặt nước làm chủ đạo. Không gian kiến trúc được xác định là hỗn hợp cao tầng, đa chức năng lấy dịch vụ, du lịch, giải trí, căn hộ chất lượng cao làm nền tảng. Lấy thảm cây xanh ven sông, các bến tàu làm điểm nhấn để thay đổi các nhịp kiến trúc công trình trên hành lang.

- Phát triển các dự án quy mô lớn, khai thác chiều sâu của hành lang.

- Khai thác các bến hành khách và du lịch như là không gian cộng đồng ven sông. Không gian xung quanh cho phép xây dựng nén, cao tầng tạo thành các điểm nhấn kiến trúc.

- Các khu dân cư hiện hữu cần cải tạo, chỉnh trang, hiện đại hóa để thành một phần không gian của hành lang đô thị mới.

Định hướng về hình ảnh đô thị mới hai bên đường vành đai III:

- Dành khoảng 10 - 20 m hai bên đường để trồng cây xanh cách ly.

- Không tổ chức các công trình cao tầng ngay sát tuyến đường mà chỉ bố trí khu dân cư thấp tầng. Phía sau khu dân cư thấp tầng bố trí các hành lang hỗn hợp hai bên các tuyến phố mới.

- Định hướng phát triển không gian kiến trúc khu vực An Sơn chia làm 2 khu vực như sau:

+ Khu vực 1 - Không gian vườn trái: Phát triển với tính chất là vùng đô thị sinh thái mật độ thấp, cửa ngõ phía Tây Bắc thành phố Thuận An kết nối với TP. TDM thông qua cầu Bình Gỏi và tuyến đường vành đai 3, kết nối với thành phố Thủ Dầu Một qua cầu Bà Lụa. Không gian phát triển sẽ gắn với vườn cây ăn trái hiện hữu theo

hướng giữ lại tối đa diện tích vườn trái nhằm phát triển du lịch, giữ lại bảng sắc văn hóa lâu đời của Thuận An và đóng vai trò là lá phổi lớn của thành phố Thuận An. Các khu dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang, phát triển theo các tuyến đường và các cụm dân cư tập trung hiện hữu.

+ Khu vực 2 - Không gian ven sông Sài Gòn: Phát triển các khu đô thị mới hỗn hợp nằm ở phía Nam và phía Đông Nam giáp với cảng An Sơn và phường Bình Nhâm nhằm khai thác không gian cảnh quan ven sông. Phạm vi đất khai thác chức năng hỗn hợp được tính từ lộ giới đường phía trong của đường ven sông Sài Gòn đi sâu vào từ 100 - 400 m tùy thuộc vào khả năng khai thác của chủ đầu tư các dự án phát triển. Các bến thủy trên hành lang sông Sài Gòn phục vụ du lịch, vận tải thủy nhằm phát triển đô thị có đặc thù sinh thái vườn trái kết hợp thương mại, dịch vụ.

Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị mới này là phát triển đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phát triển nhà ở, đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, không làm tổn hại đến quá trình phát triển của các khu đất kế cận theo định hướng quy hoạch chung đô thị thị xã và quy hoạch phân khu được duyệt.

Phát triển với mật độ xây dựng trung bình tại các vị trí gần trung tâm hiện hữu, giảm dần mật độ khi tiếp cận gần các diện tích đất nông nghiệp để đảm bảo sự chuyển tiếp hài hòa về mặt cảnh quan.

Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu dân cư đô thị.

Tại các khu vực tiếp giáp với đất nông nghiệp cần phát triển các mô hình khu đô xanh, thích ứng với BĐKH, trong đó, dành nhiều không gian xanh, không gian thẩm thấu để việc phát triển đô thị theo hướng bền vững tránh gây ảnh hưởng tiêu cực và làm tăng rủi ro ngập cho các khu vực xung quanh.

Triển khai thực hiện chương trình phát triển đô thị, kế hoạch thực hiện, kế hoạch sử dụng đất của thành phố; kiểm soát phát triển xây dựng khu đô thị mới, kiểm soát dân số và phân bố dân cư theo quy hoạch.

Ban hành kế hoạch và lập các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị; quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối với các ô quy hoạch, các khu nhà ở, hai bên các trục đường hướng tâm, đường vành đai và đường trục chính của đô thị phục vụ xây dựng, cải tạo chỉnh trang và quản lý đô thị.

Các khu đô thị mới có quy chế quản lý riêng được ban hành theo quy định pháp luật và thực tế công tác quản lý đô thị.

Xác định và quản lý hành lang xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thành phố đảm bảo mỹ quan đô thị; xây dựng hệ thống tuyến, hào kỹ thuật ngầm để bố trí các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

Kiểm soát mật độ xây dựng, tầng cao và kiến trúc công trình theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý khu đô thị mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các cơ sở sản xuất hiện hữu, tiểu thủ công nghiệp làng nghề chưa có điều kiện di dời, tiếp tục vận hành thì phải được xác định cụ thể về danh mục, thời hạn di dời, đồng thời tổ chức giám sát chặt chẽ hoạt động của các cơ sở này từ đầu tư đến sản xuất, vận hành.

Nghiêm cấm xây dựng các công trình nhà ở tranh tre, nứa lá, vách tôn trong khu vực quy hoạch nhà ở mới.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại:

3.1. Trung tâm y tế, giáo dục:

Về y tế: Hệ thống y tế cơ bản đã được đầu tư hoàn thiện từ phường, xã tới cấp thành phố. Thành phố đầu tư nhiều bệnh viện công lập và bệnh viện ngoài công lập với quy mô khá lớn.

- Mở rộng bệnh viện đa khoa hiện hữu. Quy hoạch mới 01 bệnh viện đa khoa mới công lập tại phường Bình Hòa với quy mô 400 - 500 giường trên diện tích đất khoảng 5 ha. Nâng cấp, cải tạo các cơ sở y tế phục vụ nhu cầu của người dân tăng nhanh.

Về đào tạo: Hệ thống cơ sở giáo dục tại thành phố Thuận An được hình thành rộng khắp và khá đầy đủ các bậc học; phát triển rất nhanh số lượng trường lớp từ mẫu giáo, mầm non, tiểu học, THCS, THPT.

- Định hướng quy hoạch các trường tiểu học và THCS với quy mô từ 1,0 - 1,5 ha/trường.

- Có một số cơ sở đào tạo, dạy nghề có quy mô không lớn. Cải tạo, nâng cấp các cơ sở đào tạo. Định hướng phát triển thêm các cơ sở đào tạo, nghiên cứu khoa học trên đất hỗn hợp, phát triển thành phố trở thành trung tâm giáo dục đào tạo của khu

vực phía Bắc khu trung tâm đô thị hóa vùng TP.HCM.

- Giáo dục phổ thông trung học:

Cần bố trí mạng lưới trường trung học đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư các khu đô thị. Định hướng xây mới các trường trung học phổ thông với quy mô 2-3 ha/trường.

3.2. Trung tâm thương mại dịch vụ:

Công trình thương mại dịch vụ đã được xây dựng: các trung tâm thương mại lớn, các siêu thị, các chợ truyền thống, chợ dân sinh... trên các trục đường lớn, trong các khu dân cư tập trung đông đúc.

Định hướng không quy hoạch chợ đầu mối tại thành phố Thuận An, tuy nhiên phát triển các tuyến đường giao thông để liên kết với chợ đầu mối Thủ Đức bên cạnh phường Vĩnh Phú; giữ lại các chợ truyền thống làm hạt nhân cho các phố chợ xung quanh; xây dựng các trung tâm thương mại, các siêu thị, các tuyến phố thương mại thay thế cho các chợ cóc, chợ tự phát tại các phường để phục vụ người dân.

Các trung tâm thương mại, siêu thị hiện đại như Aeon Mall, Lotte Mart, các siêu thị điện máy… được khuyến khích xây dựng riêng biệt hoặc trong các phức hợp dịch vụ - thương mại nhà ở trên các hành lang đất hỗn hợp.

3.3. Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao (TDTT):

Thành phố hiện có: khu di tích lịch sử Thuận An với diện tích khoảng 7,04 ha; nhà văn hóa công nhân tỉnh Bình Dương tại KDC Việt Sing; trung tâm văn hóa thể thao Thuận An; trung tâm văn hóa lao động Bình Dương; một số sân bãi thể thao quy mô nhỏ. Thành phố hiện đang triển khai xây dựng khu văn hóa thể thao của thành phố tại phường Lái Thiêu.

Giữ gìn, cải tạo và phát triển các công trình hiện hữu.

Quy hoạch mới trung tâm văn hóa thể thao tại phường Lái Thiêu với quy mô khoảng 5 ha gồm nhà văn hóa tổng hợp, nhà thi đấu đa năng, sân vận động, thư viện… Xây dựng các trung tâm thể thao xứng tầm thành phố.

Nâng cấp khu Di tích lịch sử Thuận An Hòa tại phường Thuận Giao.

Phát triển đô thị truyền thống tại khu vực trung tâm Lái Thiêu và khu vực xung quanh chợ Búng là khu vực được cải tạo và chỉnh trang theo hướng giữ gìn bản sắc văn hóa vật thể và phi vật thể.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị

4.1. Khu vực cảnh quan:

a) Định hướng chung về kiến trúc, không gian cảnh quan cho toàn thành phố:

- Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt, có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài. Xây dựng hình thức kiến trúc đô thị hợp lý dựa trên địa hình, cảnh quan tự nhiên khu vực, lịch sử phát triển, văn hóa nhân văn nhằm tạo dựng tính đặc trưng riêng biệt.

- Tổ chức tốt môi trường ở, hệ thống kết cấu hạ tầng xã hội, các trung tâm dịch vụ và chuyên ngành: y tế, giáo dục, thể dục thể thao, cây xanh..., đáp ứng nhu cầu gia tăng của dân số.

- Hình thành mạng lưới giao thông nội thị, giao thông công cộng đầy đủ gắn kết các khu chức năng của đô thị nhằm tạo dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ.

- Phối kết hợp chặt chẽ giữa quản lý xây dựng đô thị, quản lý đất đai và môi trường đối với từng khu chức năng đô thị.

- Xây dựng môi trường đô thị hiện đại với các hình thái không gian phong phú tại các khu vực xây dựng mới.

- Phát triển thành thành phố theo mô hình đô thị phát triển hành lang hỗn hợp theo mô hình TOD: hình thành các cộng đồng dân cư tập trung cao mang tính kết nối lớn, định hướng đi bộ và có các chức năng sử dụng đất hỗn hợp được bố trí xung quanh các nhà ga giao thông công cộng nhanh, sức chở lớn (ĐSĐT, BRT). Đất hỗn hợp theo mô hình TOD gồm các hành lang sau:

- Hành lang các tuyến giao thông đối ngoại có quy hoạch đường sắt đô thị gồm đường Đại lộ Bình Dương, đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đường cao tốc ĐT743B là hành lang hỗn hợp cấp 1. Đất hỗn hợp hai bên các trục đường này rộng từ 300 - 400 m, có quy mô lớn nhất về đất đai, tầng cao xây dựng. Đây là hành lang đô thị chính kết nối với trung tâm TP. HCM, trung tâm TP. Thủ Dầu Một, TP. Dĩ An và các đô thị xung quanh. Trên các hành lang này có các ga đường sắt đô thị sẽ là trung tâm của các khu đô thị, tập trung cao và được mở rộng bán kính từ khoảng 500 m.

- Các tuyến giao thông cấp đường chính đô thị (khoảng cách từ 1,2 - 2 km) là các tuyến có phương tiện giao thông công cộng được quy hoạch các hành lang đất hỗn hợp cấp 2.

- Hành lang cảnh quan và vận tải thủy cấp 3 được xây dựng hành lang đất hỗn hợp cấp 2. Xung quanh các bến đường thủy được xây dựng theo tiêu chuẩn "nén".

- Các khu vực không thuộc hành lang đất hỗn hợp được xây dựng theo các quy chuẩn hiện hành.

Các khu đô thị nằm ngoài hành lang sẽ được kết nối với khu vực hỗn hợp bên trong hành lang bằng các tuyến giao thông khu vực và giao thông đơn vị ở; là các khu vực đô thị thấp tầng với các loại nhà liên kế, biệt thự…

4.2. Công viên cây xanh đô thị:

Hiện trạng các mảng xanh hiện có: Đất cây xanh ven sông Sài Gòn và các sông rạch khác được quy định để bảo vệ bờ kênh rạch có chiều rộng từ 3 - 5 m theo Quyết định 22/2020/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Ban hành Quy định phạm vi bảo vệ công trình thuỷ lợi, công trình đê điều trên địa bàn tỉnh Bình Dương có diện tích khoảng 50 - 60 ha. Tuy nhiên đất này hiện chưa được quản lý theo mục đích cây xanh công cộng.

- Đất cây xanh công cộng được xây dựng trong các dự án khu dân cư Thuận Giao, khu TDC VSIP 1, KDC Vĩnh Phú 1 và 2, KDC…

- Bên cạnh đất cây xanh có mục đích sử dụng công cộng, thành phố Thuận An có các mảng xanh rất lớn khác phục vụ cho mục đích môi trường như sân golf Lái Thiêu có diện tích khoảng 100 ha, khu vườn trái Lái Thiêu có trên 800 ha. Ngoài ra đất nông nghiệp cũng còn diện tích khá lớn trên địa bàn TP Thuận An.

Định hướng phát triển công viên cây xanh, hành lang cây xanh và không gian mở:

- Quy hoạch đất cây xanh có mục đích công cộng của thành phố với tổng diện tích khoảng 482,5 ha, gồm: công viên văn hoá thể thao Bình Chuẩn; chuyển trên 100 ha đất nghĩa địa thành đất cây xanh; quản lý cây xanh cách ly trong các khu, cụm công nghiệp, cây xanh ven sông Sài Gòn và ven các sông rạch giữ lại; chuyển đổi sân golf Lái Thiêu thành công viên chuyên đề.

- Hành lang cây xanh ven các tuyến đường cao tốc đô thị, trục chính đô thị: dự kiến phát triển hành lang cây xanh rộng từ 5 - 10 m để cách ly khu dân cư với các phương tiện giao thông trên các đường chính như Đại lộ Bình Dương, đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đường ĐT.743A và ĐT.743B…

- Không gian mở trong khu vực cây xanh vườn trái An Sơn và An Thạnh: Khu du lịch vườn trái Lái Thiêu tại các phường An Thạnh và xã An Sơn quy hoạch

khoảng 659 ha, phát triển để trở thành khu du lịch sinh thái, homestays.

- Hành lang cây xanh và không gian mở ven các kênh rạch: là các hành lang và không gian mở trong lòng các khu đô thị, giữ gìn mặt nước kết hợp cây xanh hai bên tạo không gian mở cho các tổ hợp công trình cao tầng.

Đảm bảo tiêu chuẩn đất cây xanh công cộng 6m^2/người. Diện tích đất cây xanh đô thị ngoài đơn vị ở đến năm 2030 có 420 ha và đến năm 2040 có tối thiểu 480 ha.

5. Quy định đối với khu sinh thái:

Khu sinh thái được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

Bao gồm khu vực hành lang xanh ven sông Sài Gòn, ven kênh, rạch.

Bảo vệ cảnh quan ven sông và khu vực đô thị ven sông:

- Tuân thủ theo luật pháp hiện hành của Luật Bảo vệ môi trường.

- Không gian ven sông cần phải được bảo vệ và dành cho các hoạt động công cộng, phục vụ cho mọi tầng lớp nhân dân thành phố Thuận An và khách tham quan, du lịch.

- Không gian mở và tăng khả năng tiếp cận cho mọi đối tượng sử dụng, góp phần nâng cao môi trường sống, tạo điểm nhấn cho đô thị ven sông Sài Gòn.

- Điều tiết không gian xây dựng đô thị ven sông về chiều cao và mật độ để đảm bảo cho các lớp không gian đô thị phía sau về tầm nhìn hướng ra sông và cải tạo vi khí hậu từ các luồng thoáng hướng từ sông Sài Gòn vào sâu trong khu vực đô thị.

- Giữ lại các kênh rạch từ sông Sài Gòn vào các khu đô thị. Khuyến khích tạo hồ cảnh quan hoặc hồ làm bến đậu các tàu thuyền để tạo không gian mở cho các tổ hợp kiến trúc khách sản, nhà hàng, chung cư chất lượng cao …

Quản lý xây dựng ven bờ các dòng chảy qua đô thị:

- Đối với các công trình xây dựng mới thì xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo hình khối kiến trúc, màu sắc và chiều cao thích hợp, không gây tác động xấu đến môi trường cảnh quan mặt nước, không được lấn chiếm khoảng lưu thông và diện tích mặt nước.

- Đối với công trình hiện hữu chỉ được phép cải tạo sửa chữa không thay đổi quy mô.

Đối với không gian mặt nước của sông Sài Gòn, cần bảo vệ nguyên vẹn trong

phạm vi thoát lũ của hai dòng sông, không cho phép xây dựng các công trình cản trở đến khả năng tiêu thoát nước. Hệ thống kênh, rạch cần gìn giữ để đảm bảo tiêu thoát nước; trong trường hợp đặc biệt khi phát triển đô thị cần cải tạo chỉnh trang thành hệ thống hào, cống thoát nước vừa đảm bảo mỹ quan và đảm bảo tiêu thoát nước cho đô thị

6. Quy định đối với khu đô thị bảo tồn:

- Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình có kiến trúc đặc thù có giá trị. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo cần hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình. Quản lý chặt chẽ việc cải tạo và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong phạm vi xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử, danh thắng.

- Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích. Bố trí lối vào và khu vực đậu xe tương xứng với quy mô khu di tích.

7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường:

Đối với trục không gian chính theo các trục đường được xác định xây dựng đường sắt đô thị gồm Đại lộ Bình Dương, đường Mỹ Phước - Tân Vạn đường ĐT743b và ĐT743c và Đường ven sông Sài Gòn.

Việc bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng dọc hai bên trục đường, tuyến phố cần đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị.

Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận. bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường, tuyến phố (về màu sắc, tầng cao, vật liệu,...) tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư.

Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng và hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

Sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện, không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân trong khu vực và ảnh hưởng đến lưu thông trên tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương và các vật liệu thân thiện với môi trường.

Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những nhà được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

Thiết kế hè phố, đường đi bộ đảm bảo hài hòa, đồng bộ theo từng tuyến phố, phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Đối với các công trình có chức năng sử dụng hỗn hợp (nhà ở kết hợp công trình công cộng, khách sạn, trụ sở cơ quan,...):

- Khoảng cách giữa các công trình cao tầng được thiết kế đảm bảo thông thoáng. Tạo tính dẫn hướng đến các không gian mở hoặc không gian trung tâm công cộng. Hình thức kiến trúc cần được nghiên cứu đồng bộ, khuyến khích xây dựng công trình theo hướng hiện đại, hợp khối, sử dụng vật liệu xanh. Màu sắc sáng nhẹ, có thể cho phép một số mảng màu có gam mạnh như đỏ, vàng, xanh.

Trên các tuyến giao thông, phải tạo được không gian mở và khoảng lùi công trình phù hợp theo quy chuẩn quy định để giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi, an toàn giao thông.

Đối với các dãy nhà ở thấp tầng (nằm dọc tuyến đường) phải thực hiện quản lý xây dựng đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất về hình thức kiến trúc mặt ngoài (màu sắc sáng màu như: trắng, vàng nhẹ, ghi nhẹ,...), tầng cao, ban công, hình thức mái công trình, biển quảng cáo,...

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị:

Xác định công trình điểm nhấn:

- Các ga MRT trên các tuyến đường có đường sắt đô thị và khu vực xây dựng nén, cao tầng trong phạm vi 300 m - 400 m.

- Các bến hành khách trên sông Sài Gòn và khu vực xây dựng nén, cao tầng trong phạm vi 300 m - 400 m.

- Một số công trình kiến trúc hỗn hợp tạo điểm nhấn trên hành lang hỗn hợp.

Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị cần được bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình phải thực hiện đúng quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Tuân thủ thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

Tạo không gian nổi bật được đặt tại vị trí các khu, trục trung tâm các đơn vị ở, các trục đường chính, cửa ngõ của đô thị với những hình ảnh đặc trưng về không gian kiến trúc nội ngoại thất, về tầng cao và khối tích công trình. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối đồng thời tạo không gian linh hoạt rộng cho những sự kiện đa năng cả ngày và đêm.

Các công trình điểm nhấn định hướng xây dựng vơi chiều cao vượt trội, vị trí phù hợp tạo điểm nhìn thuận lợi, kiến trúc đẹp, hiện đại kết hợp với không gian công cộng, đi bộ thuận tiện, dễ tiếp cận. Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng trước công chúng. Tạo không gian quảng trường rộng trước tòa nhà.

Kiến trúc công trình cần có sự đồng bộ và hài hòa về mặt kiến trúc, thẩm mỹ, màu sắc, khoảng lùi… công trình.

Cảnh quan công trình điểm nhấn phải tạo không gian mở, kết nối với không gian công cộng của thành phố như quảng trường, đường phố, tuyến cảnh quan đô thị tùy

theo vị trí công trình.

Công trình tại vị trí điểm nhấn phải có đủ các tiện ích đô thị và điều kiện hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đáp ứng nhu cầu hoạt động công cộng của dân cư phù hợp với tính chất của công trình.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc tuân thủ các quy định của quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì áp dụng các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng.

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị:

a) Công trình công cộng:

Công trình công cộng bao gồm: công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; công trình y tế; công trình thể thao; công trình văn hóa; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình thương mại; công trình dịch vụ; công trình trụ sở, văn phòng làm việc; công trình khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp; các công trình khác được xây dựng phục vụ dân sinh.

Khoảng lùi xây dựng: Bố trí khoảng lùi trước của các công trình so với chỉ giới xây dựng tối thiểu 3 m ÷ 6 m đối với công trình xây mới; 0 m ÷ 3 m đối với công trình hiện hữu.

Đối với các công trình dịch vụ đô thị và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên các lô đất có diện tích < 3.000 m2, sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

Trước cổng các công trình công cộng có đông người ra vào, tụ họp (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động,...) phải bố trí vịnh đậu xe. Cổng và phần hàng rào sát hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

Diện tích sân bãi phải tính toán đủ cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai).

b) Đối với công trình trụ sở, văn phòng làm việc:

Mật độ xây dựng: 40% cho công trình xây dựng mới, 60% đối với công trình

hiện hữu cải tạo. Tuy nhiên tùy theo quỹ đất địa phương áp dụng theo Tiêu chuẩn quốc gia hiện hành về công trình công sở cơ quan hành chính nhà nước, công trình xây dựng mới tối đa 50%, công trình xây dựng hiện hữu cải tạo tối đa 70%, do chủ đầu tư quyết định.

Tầng cao và chiều cao: phù hợp với quy định quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt. Chiều cao thông thủy các phòng trong công trình không nhỏ hơn 3,0 m. Đối với các phòng có không gian lớn (như hội trường, phòng khán giả, phòng đa năng, giảng đường,…), tùy thuộc yêu cầu sử dụng và kích thước trang thiết bị nhưng chiều cao tầng không nhỏ hơn 3,6 m.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

c) Công trình giáo dục:

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích bố trí các khu vực đưa đón học sinh, sinh viên tập trung người trong khuôn viên đất của trường; có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh, sinh viên đến trường hoặc ra về.

Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) để bố trí các không gian mở chức năng phục vụ công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón, không gian cho các hoạt động tập thể của sinh viên, học viên hoặc không gian tiếp cận công trình.

Mật độ xây dựng gộp tối đa khu đất: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Khuyến khích trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

d) Đối với công trình y tế:

Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh (khu thờ cúng, miếu,…), các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căn-tin,...) phải có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân,…

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

e) Đối với công trình văn hóa:

Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của thành phố.

Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa người bên trong và bên ngoài công trình.

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

f) Đối với công trình thể thao:

Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi cho công tác duy tu bảo dưỡng.

Các công trình thể thao quy mô lớn (cấp thành phố, khu vực,…) cần có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị.

Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí,…

Tỷ lệ tổng diện tích cây xanh trong khu đất: tối thiểu 30%

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới;

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

g) Đối với công trình thương mại dịch vụ:

Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người.

Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp.

Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

Tầng cao: phù hợp các đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn hay thiết kế đô thị được duyệt.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: ≤ 40% trên đất hành lang có đường sắt đô thị; ≤45 trên đất hành lang đường chính đô thị; ≤ 50% trên đất hành lang đường LKV và đường chính khu vực.

- Tầng cao tối đa: Trên hành lang chuyển đổi đất hỗn hợp: 60 tầng trên hành lang có đường sắt đô thị; 50 tầng trên hành lang đường ven sông Sài Gòn; 40 tầng hành lang đường chính đô thị; 30 tầng hành lang đường LKV và đường chính khu vực.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 50 tầng đối với hành lang ven sông Sài Gòn Bắc; 40 tầng đối với Hành lang ven sông Sài Gòn Nam và Đường vành đai III.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng:

10.1. Các nội dung yêu cầu

Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương; đặc thù điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, nghệ thuật, phong tục tập quán, các giá trị kiến trúc truyền thống của địa phương; sử dụng vật liệu và kỹ thuật truyền thống, bao gồm các đặc điểm sau:

a) Phải thể hiện được đặc trưng của một đô thị vừa có lịch sử phát triển lâu đời và vừa đang trên đà phát triển nhanh. Đó là vùng đô thị truyền thống (Lái Thiêu, An

Thạnh) với hình ảnh trên bến dưới thuyền đặc trưng của vùng Đông Nam Bộ; và là các hành lang chính đô thị với các kiến trúc hiện đại, cao tầng.

b) Thành phố Thuận An phát triển vùng đô thị tập trung tại khu vực nội thị hiện hữu - phía Bắc, Nam, Đông của thành phố, mở rộng ra vùng phía Nam thành phố. Thúc đẩy mô hình du lịch vườn trái tại khu đô thị truyền thống và xã An Sơn lấy 2 khu chức năng đô thị truyền thống là Lái Thiêu và Búng làm các trung tâm phục vụ du lịch.

c) Cảnh quan và kiến trúc đô thị phải hài hòa giữa cũ và mới, giữa truyền thống với hiện đại hướng tới các xu thế phát triển chung của cả nước và thế giới về phát triển bền vững, đảm bảo thích ứng với sự biến đổi khí hậu, thể hiện tinh thần văn minh đô thị và kế thừa truyền thống tốt đẹp của địa phương.

d) Khuyến khích các hình thức tạo dựng cảnh quan đô thị mang bản sắc địa phương góp phần giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc chung của cả nước.

e) Cây xanh tạo cảnh quan cần lựa chọn những loại cây phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện khí hậu thổ nhưỡng để cây sinh trưởng tốt.

f) Quản lý thực hiện bảo tồn, trùng tu, tôn tạo theo quy định của Luật Di sản văn hóa. Các phương án bảo tồn, tôn tạo phải được lập trên cơ sở ý kiến của các nhà nghiên cứu về lịch sử, văn hóa, khảo cổ, của cộng đồng, của các cơ quan quản lý nhà nước về di tích, lịch sử văn hóa; được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và Bộ Xây dựng thẩm định theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

10.2. Đối với công trình kiến trúc mới, cải tạo sửa chữa

a) Đảm bảo phù hợp với các định hướng quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc và các quy định về xây dựng của địa phương do các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt.

b) Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng.

c) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan sông nước, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch.

d) Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ văn hóa bản sắc địa phương.

e) Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc, không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng của thành phố đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

f) Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình.

g) Các công trình di tích cấp quốc gia (thành phố Thuận An có Đình Phú Long được công nhận di tích kiến trúc nghệ thuật cấp quốc gia theo Quyết định số 53/QĐ BVHTT) và cấp tỉnh cần tu bổ, tôn tạo di tích để giữ gìn được kiến trúc đặc trưng của công trình đồng thời xây dựng các công trình hỗ trợ để đảm bảo cho nhu cầu sử dụng, việc xây dựng mới, cải tạo di tích cấp quốc gia và cấp tỉnh phải thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các Thông tư, Nghị định có liên quan.

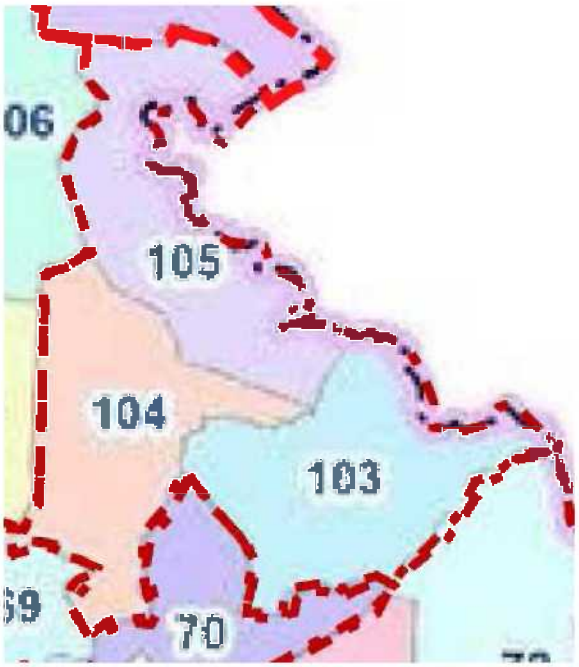
h) Các nhà truyền thống, đình chùa của các phường, xã cần huy động nguồn vốn xã hội hóa để cải tạo và nâng cấp đảm bảo giữ được bản sắc văn hóa kiến trúc hiện tại của địa phương và phù hợp với công năng sử dụng.

PHỤ LỤC XXIV
QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC DĨ AN

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Dĩ An trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Đông Hòa, Dĩ An và Tân Đông Hiệp được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Dĩ An trước đây gồm 7 phường: An Bình, Bình An, Bình Thắng, Dĩ An, Đông Hòa, Tân Bình, Tân Đông Hiệp	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Đông Hòa (103), Dĩ An (104) và Tân Đông Hiệp (105)

Khu vực đô thị Dĩ An trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Dĩ An . Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 03 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ:

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu:

Khu đô thị hiện hữu là các khu vực thuộc các phường An Bình, Bình An, Bình Thắng, Dĩ An, Đông Hòa, Tân Bình, Tân Đông Hiệp (trước sáp nhập) và một phần phường Thái Hoà, thành phố Tân Hiện. Hiện nay, là các phường Đông Hoà, Dĩ An và

Tân Đông Hiệp.

Trong khu đô thị vẫn còn khá lớn diện tích đất nông nghiệp; nhiều khu, cụm công nghiệp tập trung và nhiều cơ sở công nghiệp khác trong các khu dân cư. Kiến trúc trong các khu vực này phát triển với mật độ xây dựng khá cao nhưng dàn trải, thấp tầng, thiếu điểm nhấn.

Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị hiện hữu này là:

- Phát triển khu vực đô thị hiện hữu theo hướng từng bước bổ sung, cải thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, xây dựng đồng bộ tuyến đường, hẻm, nâng cấp dần các khu dân cư lụp xụp, khu dân cư thu nhập thấp; khuyến khích mở rộng hẻm để tăng chiều cao xây dựng tới 4 tầng.

- Xây dựng mới các tổ hợp chung cư - dịch vụ đô thị cao tầng trong các khu đất nông nghiệp xen cài trong đô thị, đất công nghiệp sau khi di dời. Khuyến khích phát triển khu nhà ở xã hội theo các quy định hiện hành về mật độ, tầng cao xây dựng…

- Ưu tiên tập trung cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng nhu cầu của cộng đồng dân cư.

- Cải tạo, xây dựng lại khu vực hiện hữu phải đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai; khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ, trọn ô phố, hài hòa với tổng thể chung, hạn chế các dự án quy mô nhỏ.

- Khi cải tạo phải xây dựng hệ thống tuy-nen ngầm đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo sự hài hoà không gian, kiến trúc trong khu vực cải tạo và với khu vực xung quanh đáp ứng yêu cầu về hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và môi trường trong khu vực và với khu vực xung quanh.

- Nâng cấp, cải thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến các hoạt động và môi trường của đô thị.

- Ưu tiên tập trung cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực, tuyến phố có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng yêu cầu của cộng đồng dân cư. Từng bước hạ ngầm hệ thống cấp điện, cáp thông tin đã được xây dựng, cải tạo, nâng cấp.

- Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ đối với khu vực, ô phố dự án theo quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất hiện hữu để tạo thành các lô đất có diện tích lớn hơn để xây dựng công trình hoặc hợp khối các công trình kiến trúc có quy

mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực; các dự án cải tạo nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng cường các không gian sinh hoạt cộng đồng, tăng diện tích cây xanh, bổ sung các tiện ích, dịch vụ công cộng đô thị.

- Những dự án xây dựng nhà cao tầng, nhà chung cư trong khu đô thị hiện hữu phải đảm bảo không tác động, ảnh hưởng tiêu cực đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng của khu vực xung quanh.

- Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, công trình dịch vụ, thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư. Việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang dịch vụ công cộng phải bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, tạo thuận lợi và an toàn cho người sử dụng.

- Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, bố trí cây xanh trên công trình, trong khuôn viên các công trình, cải tạo hệ thống cây xanh theo hướng thay thế cây cũ không phù hợp bằng cây mới bảo đảm làm tăng diện tích phủ xanh, tạo cảnh quan đặc trưng đối với từng khu, tuyến phố.

Định hướng kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu:

- Cải tạo, tăng tầng cao công trình tại một số vị trí thích hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điểm nhấn kiến trúc trong đô thị. Tuy nhiên, việc nâng tầng cao xây dựng cần đi đôi với việc hoàn thiện, nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cân đối với khả năng đáp ứng của các cơ sở hạ tầng này, tránh gây quá tải cho các hệ thống hạ tầng trong các khu vực đô thị hiện hữu.

- Chỉnh trang mỹ quan đô thị bằng việc đồng bộ hóa chiều cao tầng nhà tại mặt đứng tuyến phố, kiểm soát kiến trúc, màu sắc, vật liệu cũng như các yếu tố trên mặt đứng tuyến phố như mái đua, mái vảy, biển hiệu quảng cáo,...

- Nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị thông qua việc cải tạo và xây mới các không gian sinh hoạt công cộng, không gian xanh đô thị, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở, tăng cường các tiện ích đô thị kết hợp phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Tăng cường kết nối các khu vực đô thị hiện hữu với sông Sài Gòn và các kênh rạch khác trong đô thị.

- Chỉnh trang kiến trúc công trình phải đảm bảo nâng cao chất lượng không gian, cảnh quan của khu vực và đô thị, đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình về

hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

- Khuyến khích kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ.

- Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp quy hoạch, quy định về cao độ nền xây dựng; các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; chiều cao các tầng, chiều cao công trình, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô-văng; số tầng cao, góc vát tầm nhìn. Đồng thời bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Thực hiện theo lộ trình di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, kho tàng gây ô nhiễm và cơ sở đào tạo, y tế, cơ quan không phù hợp với quy hoạch ra các khu vực mới theo chủ trương của Chính phủ, thành phố; đồng thời nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch để sử dụng quỹ đất sau khi di dời theo hướng: chuyển đổi cơ sở khám chữa bệnh gây ô nhiễm thành cơ sở nghiên cứu - khám chữa bệnh chất lượng cao phục vụ trực tiếp dân cư trong khu vực; chuyển cơ sở công nghiệp, văn phòng, trụ sở cơ quan sang xây dựng mới các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội (bãi đỗ xe, vườn hoa, cây xanh, các công trình văn hóa, thể dục thể thao, sân bãi quảng trường) để phục vụ đô thị và khu vực, hoàn thiện hệ thống công sở của thành phố hoặc để xây dựng khách sạn chất lượng cao, công trình thương mại; ưu tiên phát triển đồng bộ hệ thống giáo dục phổ thông, các tiện ích công cộng chất lượng cao khác, hoặc các công trình văn hóa, thể dục thể thao, sân bãi quảng trường để phục vụ đô thị và khu vực, không sử dụng để phát triển nhà ở.

- Quy hoạch hệ thống không gian mở và tuyến đi bộ kết nối các khu ở, công trình công cộng, thương mại và dịch vụ, quảng trường và công viên.

- Quản lý hệ thống mặt nước, cây xanh đường phố, công viên, vườn hoa; cây xanh trong khuôn viên các công trình, hệ thống hồ, không gian mặt nước hiện có. Xác định và quản lý hành lang xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thành phố đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Các công trình xây dựng trong khu vực cải tạo có quy hoạch đô thị được duyệt phải tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị. Đối với các công trình trong khu vực đô thị chưa có quy hoạch đô thị được duyệt thì phải tuân thủ quy định của tiêu chuẩn,

quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và của Quy chế này.

2. Quy định đối với khu đô thị mới:

Khu vực phát triển đô thị mới là khu vực dự kiến hình thành một đô thị mới trong tương lai theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng đô thị. Ngoài ra đối với đặc thù Dĩ An là đô thị cải tạo do đó các khu vực hiện hữu trong đô thị nằm dọc các trục đường giao thông chính được định hướng phát triển thành các hành lang thương mại dịch vụ cũng được xét vô nhóm định hướng phát triển mới.

Trên cơ sở đó bao gồm các khu vực:

- Khu vực ngừng khai thác khoáng sản: hồ đá Bình An, mỏ đá Núi Nhỏ (thuộc khu Đông Bắc Dĩ An), mỏ đá ở phường Tân Đông Hiệp.

- Các khu vực đất nông nghiệp khu vực phía Bắc thành phố (tại phường Tân Bình) tiếp giáp với thành phố Biên Hoà.

- Các khu hỗn hợp (ở kết hợp với khu thương mại - dịch vụ) tiếp tục quy hoạch tập trung trên các đường chính đô thị (Quốc lộ 1, Mỹ Phước - Tân Vạn, ĐT.743B, ĐT.743A, ĐT.743C, Quốc lộ 1K, đường gom dọc đường sắt Bắc - Nam và Trục chính Đông - Tây) theo định hướng Quy hoạch tỉnh. Bổ sung quy hoạch đất ở hỗn hợp dọc 2 bên tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai, Bùi Thị Xuân và Tô Vĩnh Diện.

- Các khu nhà ở xã hội, tái định cư: Phát triển các khu nhà ở tái định cư phục vụ các dự án đầu tư trọng điểm trên địa bàn trong giai đoạn tới và các khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân và người có thu nhập thấp theo đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tỉnh Bình Dương.

- Các khu công nghiệp, cơ sở sản xuất ngoài khu,... hiện hữu trên địa bàn được định hướng chuyển đổi tái thiết nâng cao hiệu quả sử dụng đất khi đủ điều kiện theo định hướng Quy hoạch tỉnh. Trong đó gồm các KCN: Khu công nghiệp Sóng Thần 1, Khu công nghiệp Bình Đường, Khu công nghiệp Bình An, Khu công nghiệp Tân Đông Hiệp A, Một phần Khu công nghiệp Sóng Thần 2 (phần thuộc phường Dĩ An).

- Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị mới này là phát triển đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phát triển nhà ở, đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, không làm tổn hại đến quá trình phát triển của các khu đất kế cận theo định hướng quy hoạch chung đô thị thị xã và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Phát triển với mật độ xây dựng trung bình tại các vị trí gần trung tâm hiện hữu, giảm dần mật độ khi tiếp cận gần các diện tích đất nông nghiệp để đảm bảo sự chuyển tiếp hài hòa về mặt cảnh quan.

- Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu dân cư đô thị.

- Tại các khu vực tiếp giáp với đất nông nghiệp cần phát triển các mô hình khu đô xanh, thích ứng với BĐKH, trong đó, dành nhiều không gian xanh, không gian thẩm thấu để việc phát triển đô thị theo hướng bền vững tránh gây ảnh hưởng tiêu cực và làm tăng rủi ro ngập cho các khu vực xung quanh.

- Triển khai thực hiện chương trình phát triển đô thị, kế hoạch thực hiện, kế hoạch sử dụng đất của thành phố; kiểm soát phát triển xây dựng khu đô thị mới, kiểm soát dân số và phân bố dân cư theo quy hoạch.

- Ban hành kế hoạch và lập các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị; quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối với các ô quy hoạch, các khu nhà ở, hai bên các trục đường hướng tâm, đường vành đai và đường trục chính của đô thị phục vụ xây dựng, cải tạo chỉnh trang và quản lý đô thị.

- Các khu đô thị mới có quy chế quản lý riêng được ban hành theo quy định pháp luật và thực tế công tác quản lý đô thị.

- Xác định và quản lý hành lang xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thành phố đảm bảo mỹ quan đô thị; xây dựng hệ thống tuyến, hào kỹ thuật ngầm để bố trí các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

- Kiểm soát mật độ xây dựng, tầng cao và kiến trúc công trình theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý khu đô thị mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các cơ sở sản xuất hiện hữu, tiểu thủ công nghiệp làng nghề chưa có điều kiện di dời, tiếp tục vận hành thì phải được xác định cụ thể về danh mục, thời hạn di dời, đồng thời tổ chức giám sát chặt chẽ hoạt động của các cơ sở này từ đầu tư đến sản xuất, vận hành.

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình nhà ở tranh tre, nứa lá, vách tôn trong khu vực quy hoạch nhà ở mới.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại:

3.1. Trung tâm y tế, giáo dục:

Về y tế: Hệ thống y tế cơ bản đã được đầu tư hoàn thiện từ phường, xã tới cấp thành phố. Thành phố đầu tư nhiều bệnh viện công lập và bệnh viện ngoài công lập với quy mô khá lớn.

- Mở rộng Trung tâm y tế Dĩ An hiện hữu. Nâng cấp, cải tạo các cơ sở y tế phục vụ nhu cầu của người dân tăng nhanh.

Về đào tạo: Hệ thống cơ sở giáo dục tại khu vực Dĩ An được hình thành rộng khắp và khá đầy đủ các bậc học; phát triển rất nhanh số lượng trường lớp từ mẫu giáo, mầm non, tiểu học, THCS, THPT.

- Định hướng quy hoạch các trường tiểu học và THCS với quy mô từ 1,0 - 1,5 ha/trường.

- Có một số cơ sở đào tạo, dạy nghề có quy mô không lớn. Cải tạo, nâng cấp các cơ sở đào tạo. Định hướng phát triển thêm các cơ sở đào tạo, nghiên cứu khoa học trên đất hỗn hợp, phát triển thành phố trở thành trung tâm giáo dục đào tạo của khu vực phía Bắc khu trung tâm đô thị hóa vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giáo dục phổ thông trung học:

- Cần bố trí mạng lưới trường trung học đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư các khu đô thị. Định hướng xây mới các trường trung học phổ thông với quy mô 2-3 ha/trường.

3.2. Trung tâm thương mại dịch vụ:

Công trình thương mại dịch vụ đã được xây dựng: các trung tâm thương mại lớn, các siêu thị, các chợ truyền thống, chợ dân sinh... trên các trục đường lớn, trong các khu dân cư tập trung đông đúc.

Giữ lại các chợ truyền thống làm hạt nhân cho các phố chợ xung quanh; xây dựng các trung tâm thương mại, các siêu thị, các tuyến phố thương mại thay thế cho các chợ cóc, chợ tự phát tại các phường để phục vụ người dân.

Các trung tâm thương mại, siêu thị hiện đại như Bic C, các siêu thị điện máy… được khuyến khích xây dựng riêng biệt hoặc trong các phức hợp dịch vụ - thương mại nhà ở trên các hành lang đất hỗn hợp.

3.3. Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao (TDTT):

Khu vực Dĩ An hiện có: khu di tích lịch sử Hố Lang với trung tâm văn hóa thể

thao Đông Hoà và một số sân bãi thể thao quy mô nhỏ. Thành phố hiện đang triển khai xây dựng khu văn hóa thể thao của khu vực.

Giữ gìn, cải tạo và phát triển các công trình hiện hữu.

Quy hoạch mới các trung tâm văn hóa thể thao tại phường với quy mô phù hợp gồm nhà văn hóa tổng hợp, nhà thi đấu đa năng, sân vận động, thư viện… Xây dựng các trung tâm thể thao xứng tầm thành phố.

Phát triển đô thị truyền thống tại khu vực chợ Dĩ An và khu vực xung quanh Ga Sóng Thần là khu vực được cải tạo và chỉnh trang theo hướng giữ gìn bản sắc văn hóa vật thể và phi vật thể.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị:

4.1. Công viên - cây xanh:

- Định hướng bố trí quỹ đất cây xanh sử dụng công cộng trên địa bàn thành phố bảo đảm chỉ tiêu theo QCVN01:2021/BXD (đối với cây xanh cấp đô thị là ≥ $6m^2$/người).

- Tiếp tục đầu tư các công viên cây xanh đã có quy hoạch theo quy hoạch kỳ trước còn phù hợp quy hoạch, khuyến khích mở rộng quy mô khi nghiên cứu triển khai thực hiện quy hoạch phân khu;

- Các khu đất chuyển đổi công năng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất ngoài khu (trong đó dự kiến chuyển đổi trung bình khoảng 15% diện tích khu công nghiệp để quy hoach cây xanh đô thị);

+ Quy hoạch công viên cây xanh tại các khu vực đất công khả thi, các khu vực hầm đá ngừng khai thác,….cập nhật một số quỹ đất cây xanh quy mô lớn trong các dự án trên địa bàn;

+ Bố trí hành lang bảo vệ ven sông, suối, kênh rạch theo quy định đồng thời mở rộng thêm quỹ đất cây xanh 2 bên tại các tuyến chảy qua khu vực phát triển mới tạo thành tuyến cảnh quan mặt nước, hành lang xanh kết nối với công viên tập trung trong đô thị;

+ Chuyển đổi thêm tối thiểu 20% diện tích nhà máy nhỏ lẻ ngoài khu công nghiệp để đảm bảo chỉ tiêu cây xanh đô thị, trên cơ sở rà soát danh mục các doanh nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp di dời trên địa bàn.

- Các khu đô thị đã xác định trong quy hoạch chung thành phố Dĩ An:

+ Khu đô thị số 1: Bố trí tại các khu vực nghĩa trang chùa bà Hải Nam, nghĩa trang Triều Châu (phường An Bình), khu công nghiệp Tân Đông Hiệp A, khu công nghiệp Bình Đường,…và các khu đất đã có quy hoạch cây xanh (QHC 2018) tại các phường Dĩ An, An Bình, Đông Hoà, Bình An và Tân Đông Hiệp. Quy mô đã bố trí trên bản đồ khoảng 33,8ha, khi triển khai quy hoạch phân khu cần bổ sung thêm 43,7ha trên cơ sở rà soát thêm đất các cơ sở sản xuất ngoài khu.

+ Khu đô thị số 2: Bố trí tại các khu vực sản xuất công nghiệp Tân Đông Hiệp, một phần chuyển đổi KCN Sóng Thần 1&2,… và các khu đất đã có quy hoạch cây xanh (QHC 2018) tại các phường Dĩ An và Tân Đông Hiệp. Quy mô đã bố trí trên bản đồ khoảng 98,3ha, khi triển khai quy hoạch phân khu cần bổ sung thêm 30,2ha trên cơ sở rà soát thêm đất các cơ sở sản xuất ngoài khu.

+ Khu đô thị số 3: Bố trí tại các khu vực dự án nhà ở, chuyển đổi nghĩa trang nhân dân Tân Bình, chuyển đổi một phần KCN Tân Đông Hiệp B,….và các khu đất đã có quy hoạch cây xanh (QHC 2018) tại các phường Tân Bình và Tân Đông Hiệp. Quy mô đã bố trí trên bản đồ khoảng 59,1ha, khi triển khai quy hoạch phân khu cần bổ sung thêm 27,3ha trên cơ sở rà soát thêm đất các cơ sở sản xuất ngoài khu.

+ Khu đô thị số 4: Bố trí tại các khu vực chuyển đổi nghĩa địa Triều Châu, hầm đá ở Bình An (khu Đông Bắc Dĩ An), hầm đá Tân Đông Hiệp, dọc các sông, suối, kênh rạch,…và các khu đất đã có quy hoạch cây xanh (QHC 2018) tại các phường Tân Đông Hiệp, Bình An và Bình Thắng. Quy mô đã bố trí trên bản đồ khoảng 141,4ha, khi triển khai quy hoạch phân khu cần bổ sung thêm 14,5ha trên cơ sở rà soát thêm đất các cơ sở sản xuất ngoài khu.

+ Khu đô thị số 5: Bố trí tại các khu vực chuyển đổi KCN dệt may Bình An, khu vực hồ Bình An,…và các khu đất đã có quy hoạch cây xanh (QHC 2018) tại phường Bình An, Bình Thắng. Quy mô đã bố trí trên bản đồ khoảng 35,8ha, khi triển khai quy hoạch phân khu cần bổ sung thêm 29,1ha trên cơ sở rà soát thêm đất các cơ sở sản xuất ngoài khu.

- Hành lang cây xanh và không gian mở:

+ Hành lang cây xanh ven các tuyến đường cao tốc, trục chính đô thị: Hiện tại trên các trục giao thông của thành phố Dĩ An chưa có các hành lang cây xanh nhằm giảm thiểu bụi bẩn và tiếng ồn do các phương tiện giao thông gây ra. Trong quy hoạch dự kiến phát triển hành lang cây xanh rộng từ 5-10m (khoảng lùi xây dựng) để cách ly khu dân cư với các phương tiện giao thông trên các đường chính

như cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Chơn Thành, Vành đai 3 (Mỹ Phước - Tân Vạn), hệ thống đường sắt quốc gia, …

+ Hành lang cây xanh và không gian mở ven các kênh rạch: Trên địa bàn thành phố có sông Đồng Nai chảy qua ranh giới phía Đông Nam và các suối, rạch: Suối Siệp, rạch Bà Lồ, rạch Tân Vạn, rạch Bà Khâm, rạch Cái Cầu, suối Nhum, suối Cây Sao, suối Cây Da, suối Cây Trường, Mù U, suối Bình Thắng, rạch Bà Hiệp, suối Sâu Tân Thắng, suối Lồ Ồ, … Hành lang bảo vệ sông và các suối, rạch là dãy cây xanh và không gian mở quan trọng nằm trong lòng các khu đô thị. Do đó, hành lang bảo vệ mặt nước kết hợp cây xanh hai bên bờ sẽ tạo thành các không gian mở cho các khu nhà ở, chung cư cao tầng, khu dịch vụ công cộng và giải trí phục vụ cộng đồng dân cư.

- Quảng trường:

+ Là không gian quan trọng trong đô thị, đây là khu vực có ý nghĩa về không gian biểu trưng cho đô thị trong nhiều lĩnh vực như văn hóa, chính trị, thương mại, … Trong đó, hệ thống quảng trường trung tâm là nơi tập trung nhiều hoạt động đông người và giao lưu cộng đồng của người dân đô thị.

+ Các không gian cây xanh quảng trường, bên cạnh các thảm cỏ, bồn hoa, vòi phun nước cũng cần chú ý tới khoảng cây xanh bóng mát. Các đường dạo, tuyến đi bộ tiếp cận thuận tiện với các tuyến giao thông và bãi đỗ xe.

+ Các quảng trường được bố trí tại các khu vực: Trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa; khu vực thương mại - dịch vụ; Quảng trường sinh hoạt cộng đồng trong các công viên trung tâm đô thị; Quảng trường trước các công trình điểm nhấn.

5. Quy định đối với khu sinh thái:

Khu sinh thái được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

- Bao gồm khu vực hành lang xanh khu hồ đá, khu ven kênh, rạch;

- Bảo vệ cảnh quan ven sông và khu vực đô thị ven sông.

- Tuân thủ theo luật pháp hiện hành của Luật Bảo vệ môi trường.

Không gian khu hồ đá, khu ven kênh, rạch cần phải được bảo vệ và dành cho các hoạt động công cộng, phục vụ cho mọi tầng lớp nhân dân thành phố Dĩ An và khách tham quan, du lịch.

Không gian mở và tăng khả năng tiếp cận cho mọi đối tượng sử dụng, góp phần

nâng cao môi trường sống, tạo điểm nhấn cho đô thị.

Điều tiết không gian xây dựng đô thị ven sông về chiều cao và mật độ để đảm bảo cho các lớp không gian đô thị phía sau về tầm nhìn hướng ra khu hồ đá, khu ven kênh, rạch và cải tạo vi khí hậu từ các luồng thoáng hướng từ sông Đồng Nai vào sâu trong khu vực đô thị.

Giữ lại các kênh rạch hiện có. Khuyến khích tạo hồ cảnh quan hoặc hồ làm bến đậu các tàu thuyền để tạo không gian mở cho các tổ hợp kiến trúc khách sản, nhà hàng, chung cư chất lượng cao …

Quản lý xây dựng ven bờ các dòng chảy qua đô thị:

- Đối với các công trình xây dựng mới thì xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo hình khối kiến trúc, màu sắc và chiều cao thích hợp, không gây tác động xấu đến môi trường cảnh quan mặt nước, không được lấn chiếm khoảng lưu thông và diện tích mặt nước.

- Đối với công trình hiện hữu chỉ được phép cải tạo sửa chữa không thay đổi quy mô.

- Đối với không gian mặt nước khu hồ đá, khu ven kênh, rạch cần bảo vệ nguyên vẹn trong phạm vi thoát lũ của hai dòng sông, không cho phép xây dựng các công trình cản trở đến khả năng tiêu thoát nước. Hệ thống kênh, rạch cần gìn giữ để đảm bảo tiêu thoát nước; trong trường hợp đặc biệt khi phát triển đô thị cần cải tạo chỉnh trang thành hệ thống hào, cống thoát nước vừa đảm bảo mỹ quan và đảm bảo tiêu thoát nước cho đô thị.

6. Quy định đối với khu đô thị bảo tồn:

- Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình có kiến trúc đặc thù có giá trị. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo cần hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình. Quản lý chặt chẽ việc cải tạo và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong phạm vi xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử, danh thắng.

- Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích. Bố trí lối vào và khu vực đậu xe tương xứng với quy mô khu di tích.

- Các khu vực bảo tồn: Các di tích, cảnh quan giá trị trên địa bàn thành phố như: Núi Châu Thới, Công viên văn hóa Vùng miền, di tích cách mạng và du lịch sinh thái Hố Lang, Đình Dĩ An, Đình Dinh Ông - Ngãi Thắng, công ty Cổ phần xe lửa Dĩ An, ...

- Khai thác cảnh quan thiên nhiên khu vực các sông, suối trên địa bàn thành phố: Sông Đồng Nai, suối Siệp, suối Lồ Ô, … khai thác cảnh quan nhân tạo tại các khu vực: Hầm đá Tân Đông Hiệp, hầm đá Bình An, hồ Bình An, hồ đá khu Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, …

7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường:

- Định hướng kiến trúc cho các trục đường chính đô thị như: Quốc lộ 1, ĐT.743B, Vành Đai 3 là các trục hành lang TMDV bao quanh; trục chính Đông - Tây, Nguyễn Thị Minh Khai, Bùi Thị Xuân là các trục hành lang TMDV nội thành.

- Đây là các đường trục chính kết nối các chức năng quan trọng của đô thị, góp phần nâng cao chất lượng và hình ảnh đô thị hiện đại và ấn tượng. Do đó, cần ưu tiên thiết kế đô thị bằng các đồ án cụ thể, chỉnh trang tuyến phố, ưu tiên phát triển các chức năng hỗn hợp, công trình cộng cộng, dịch vụ thương mại có hình thức kiến trúc lớn, cao tầng và ấn tượng. Với các chức năng ở thì ưu tiên các loại hình nhà ở liên kế, shophouse khu vực mặt tiền, ...Việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực, khoảng lùi rộng. Cây xanh hai bên tuyến được trồng theo chủ đề, thống nhất về chủng loại, khai thác giống cây địa phương, tạo bóng mát và cảnh quan cho tuyến và tăng cường các trang thiết bị đô thị cho tuyến.

Các khu vực đặc trưng trong đô thị:

- Khu phố đi bộ trung tâm đô thị Dĩ An gồm có: (1) Phố đi bộ đường Lý Thường Kiệt, kết nối từ khu vực Công ty Cổ phần xe lửa Dĩ An đến chợ Dĩ An; (2) Phố đi bộ từ khu thương mại - dịch vụ Quảng trường Xanh - đường GS1 - đường D13 (khu Thiên Hà Băng Dương) kết nối với khu Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các tuyến trục đi bộ hình thành trên cơ sở các không gian mở nối kết với các hành lang xanh của đô thị hoặc hành lang đi bộ và kết nối trực tiếp các khu ở với các khu trung tâm. Trên các tuyến đi bộ tổ chức các trung tâm thương mại, không gian mua sắm, không gian vui chơi giải trí, … Hình thành chuỗi các quảng trường, vườn hoa và các tiểu cảnh kiến trúc nghệ thuật, kết thúc trục đi bộ sẽ là công trình điểm nhấn có kiến trúc đặc trưng. Khuyến khích phát triển các trục đi bộ trong khu ở nhằm giảm thiểu các ô nhiễm môi trường do khói bụi từ hoạt động xe cơ giới, tổ chức kết hợp các tuyến đi bộ với các dải "phố vườn" nhằm hình thành các khoảng không gian xanh đặc trưng cho đô thị.

- Khu thương mại dịch vụ (dọc theo ga An Bình): Kiến trúc xây dựng mới và hiện đại trong các khu hỗn hợp gồm các tổ hợp cao cấp như khu thương mại, dịch vụ, giải trí, các chung cư cao cấp, khách sạn, …

- Khu trung tâm sáng tạo (đô thị Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh):

- Hình thức kiến trúc, cảnh quan các khu vực đặc trưng trong ranh khu tuân theo quy hoạch phân khu Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị:

Các vị trí cửa ngõ đô thị, vị trí phát triển TOD, nút giao thông lớn, quảng trường, công viên chuyển đổi từ hầm đá và khu núi Châu Thới sẽ là các vị trí điểm nhấn kiến trúc và cảnh quan chính trong trong đô thị. Các điểm nhấn được phân cấp như sau:

- Các công trình điểm nhấn kiến trúc đô thị được bố trí tại các ngã giao trục đường chính đô thị, cần thiết kế công trình đẹp có đặc trưng riêng, mang tính biểu tượng và hài hòa với cảnh quan và công trình lân cận; tạo sự tương phản về màu sắc, hình khối và các đặc trưng khác cho các công trình. Kích thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố; khuyến khích các phát triển tạo diện, giảm những phát triển không quan tâm đến không gian xung quanh, tại các khu vực này ưu tiên xây dựng các công trình tổ hợp khối cao tầng.

- Trong trường hợp điểm nhấn là công trình kiến trúc hoặc cụm công trình kiến trúc, cần đề xuất định hướng về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh cho phù hợp; trường hợp tận dụng cảnh quan tự nhiên làm điểm nhấn cần có định hướng tôn tạo, khai thác.

Tổ chức không gian quảng trường:

- Quảng trường trung tâm hành chính, quảng trường thuộc KĐT Quảng trường

xanh, quảng trường thuộc khu Đông Bắc Dĩ An và các quảng trường ga đường sắt đô thị sẽ là các không gian quảng trường lớn trong đô thị.

- Quảng trường trung tâm đô thị sẽ là không gian để tổ chức các sự kiện ngoài trời, đồng thời cũng là không gian cộng đồng đô thị. Do đó, cần được tổ chức khu vực có không gian rộng, thoáng, trang trọng, là điểm nhấn không gian cho đô thị; nhưng vẫn bảo đảm tiện nghi cho các hoạt động. Khu vực xung quanh bố trí các tổ hợp các công trình trung tầng và thấp tầng.

- Quy mô các quảng trường cần đảm bảo đủ cho nhu cầu sử dụng trong các sự kiện, cách tổ chức không gian và được trang bị đầy đủ các thiết bị đô thị đồng bộ, hiện đại để có thể tổ chức các hoạt động văn hóa truyền thống cũng như hiện đại của địa phương.

Không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh quảng trường:

- Cần xanh hóa các không gian quảng trường bằng các hình thức cây xanh đa dạng, từ các hàng cây cao tạo tuyến hoặc cho bóng mát đến các mảng cây lớn hoặc trung bình tạo khối hay các mảng hoa, cỏ thấp dạng thảm, ... Khuyến khích sử dụng các loại thực vật địa phương nhằm tạo được bản sắc riêng cho đô thị.

- Bố trí một số tượng đài, vật thể điêu khắc, các công trình kiến trúc nhỏ, ... tại các vị trí thích hợp, được chiếu sáng trang trí để tạo điểm nhấn, nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan.

- Bố trí các công trình kiến trúc nhỏ, công trình kỹ thuật phụ trợ, trang bị đầy đủ, đồng bộ các loại thiết bị đô thị (thùng rác, ghế nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, biển chỉ hướng, đèn chiếu sáng, ...), đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ thiết yếu để các hoạt động ngoài trời của người dân và du khách được thoải mái, dễ chịu và tiện nghi.

- Quy định chặt chẽ việc gắn biển quảng cáo, hạ ngầm các tuyến đường dây và cột kỹ thuật (điện, cáp viễn thông, …) để hạn chế những ảnh hưởng xấu đến mỹ quan

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị:

a) Công trình công cộng:

Công trình công cộng bao gồm: công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; công trình y tế; công trình thể thao; công trình văn hóa; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình thương mại; công trình dịch vụ; công trình trụ sở, văn phòng làm việc; công trình khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp; các công trình khác được xây dựng phục vụ dân sinh.

Khoảng lùi xây dựng: Bố trí khoảng lùi trước của các công trình so với chỉ giới xây dựng tối thiểu 3 m ÷ 6 m đối với công trình xây mới; 0 m ÷ 3 m đối với công trình hiện hữu.

Đối với các công trình dịch vụ đô thị và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên các lô đất có diện tích < 3.000 m2, sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

Trước cổng các công trình công cộng có đông người ra vào, tụ họp (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động,...) phải bố trí vịnh đậu xe. Cổng và phần hàng rào sát hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

Diện tích sân bãi phải tính toán đủ cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai).

b) Đối với công trình trụ sở, văn phòng làm việc:

Mật độ xây dựng: 40% cho công trình xây dựng mới, 60% đối với công trình hiện hữu cải tạo. Tuy nhiên tùy theo quỹ đất địa phương áp dụng theo Tiêu chuẩn quốc gia hiện hành về công trình công sở cơ quan hành chính nhà nước, công trình xây dựng mới tối đa 50%, công trình xây dựng hiện hữu cải tạo tối đa 70%, do chủ đầu tư quyết định.

Tầng cao và chiều cao: phù hợp với quy định quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt. Chiều cao thông thủy các phòng trong công trình không nhỏ hơn 3,0 m. Đối với các phòng có không gian lớn (như hội trường, phòng khán giả, phòng đa năng, giảng đường,…), tùy thuộc yêu cầu sử dụng và kích thước trang thiết bị nhưng chiều cao tầng không nhỏ hơn 3,6 m.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

c) Công trình giáo dục:

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích bố trí các khu vực đưa đón học sinh, sinh viên tập trung người trong khuôn viên đất của trường; có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh, sinh viên đến

trường hoặc ra về.

Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) để bố trí các không gian mở chức năng phục vụ công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón, không gian cho các hoạt động tập thể của sinh viên, học viên hoặc không gian tiếp cận công trình.

Mật độ xây dựng gộp tối đa khu đất: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Khuyến khích trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

d) Đối với công trình y tế:

Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh (khu thờ cúng, miếu,…), các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căn-tin,...) phải có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân,…

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

e) Đối với công trình văn hóa:

Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của thành phố.

Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa người bên trong và bên ngoài công trình.

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

f) Đối với công trình thể thao:

Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi cho công tác duy tu bảo dưỡng.

Các công trình thể thao quy mô lớn (cấp thành phố, khu vực,…) cần có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị.

Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí,…

Tỷ lệ tổng diện tích cây xanh trong khu đất: tối thiểu 30%

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới;

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

g) Đối với công trình thương mại dịch vụ:

Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người.

Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp.

Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

Tầng cao: phù hợp các đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn hay thiết kế đô thị được duyệt.

Mật độ xây dựng gộp tối đa: ≤ 40% trên đất hành lang có đường sắt đô thị; ≤45 trên đất hành lang đường chính đô thị; ≤ 50% trên đất hành lang đường LKV và đường chính khu vực

Tầng cao tối đa: Trên hành lang chuyển đổi đất hỗn hợp: 60 tầng trên hành lang có đường sắt đô thị; 50 tầng trên hành lang đường ven sông Sài Gòn; 40 tầng hành lang đường chính đô thị; 30 tầng hành lang đường LKV và đường chính khu vực

Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

Tầng cao tối đa: 50 tầng đối với hành lang ven sông Sài Gòn Bắc; 40 tầng đối với Hành lang ven sông Sài Gòn Nam và Đường vành đai III.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng:

10.1. Các nội dung yêu cầu

Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương; đặc thù điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, nghệ thuật, phong tục tập quán, các giá trị kiến trúc truyền thống của địa phương; sử dụng vật liệu và kỹ thuật truyền thống, bao gồm các đặc điểm sau:

a) Phải thể hiện được đặc trưng của một đô thị vừa có lịch sử phát triển lâu đời và vừa đang trên đà phát triển nhanh.

b) Cảnh quan và kiến trúc đô thị phải hài hòa giữa cũ và mới, giữa truyền thống với hiện đại hướng tới các xu thế phát triển chung của cả nước và thế giới về phát triển bền vững, đảm bảo thích ứng với sự biến đổi khí hậu, thể hiện tinh thần văn minh đô thị và kế thừa truyền thống tốt đẹp của địa phương.

c) Khuyến khích các hình thức tạo dựng cảnh quan đô thị mang bản sắc địa phương góp phần giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc chung của cả nước.

d) Cây xanh tạo cảnh quan cần lựa chọn những loại cây phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện khí hậu thổ nhưỡng để cây sinh trưởng tốt.

e) Quản lý thực hiện bảo tồn, trùng tu, tôn tạo theo quy định của Luật Di sản văn hóa. Các phương án bảo tồn, tôn tạo phải được lập trên cơ sở ý kiến của các nhà nghiên cứu về lịch sử, văn hóa, khảo cổ, của cộng đồng, của các cơ quan quản lý nhà nước về di tích, lịch sử văn hóa; được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và Bộ Xây dựng thẩm định theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

10.2. Đối với công trình kiến trúc mới, cải tạo sửa chữa

a) Đảm bảo phù hợp với các định hướng quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc và các quy định về xây dựng của địa phương do các cơ quan chức năng có

thẩm quyền phê duyệt.

b) Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng.

c) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan sông nước, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch.

d) Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ văn hóa bản sắc địa phương.

e) Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc, không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng của thành phố đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

f) Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình.

g) Các công trình di tích cấp quốc gia như Khu di tích Núi Châu Thới và cấp tỉnh cần tu bổ, tôn tạo di tích để giữ gìn được kiến trúc đặc trưng của công trình đồng thời xây dựng các công trình hỗ trợ để đảm bảo cho nhu cầu sử dụng, việc xây dựng mới, cải tạo di tích cấp quốc gia và cấp tỉnh phải thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các Thông tư, Nghị định có liên quan.

h) Các nhà truyền thống, đình chùa của các phường, xã cần huy động nguồn vốn xã hội hóa để cải tạo và nâng cấp đảm bảo giữ được bản sắc văn hóa kiến trúc hiện tại của địa phương và phù hợp với công năng sử dụng.

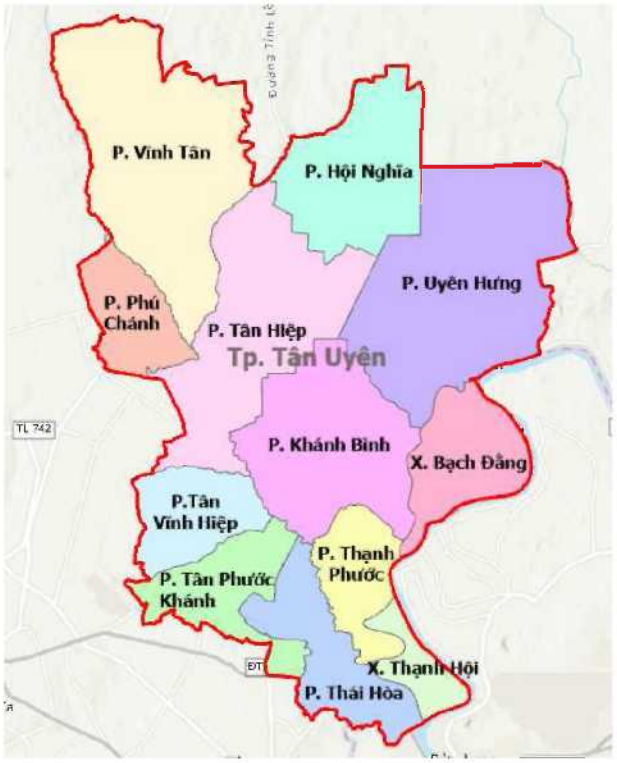
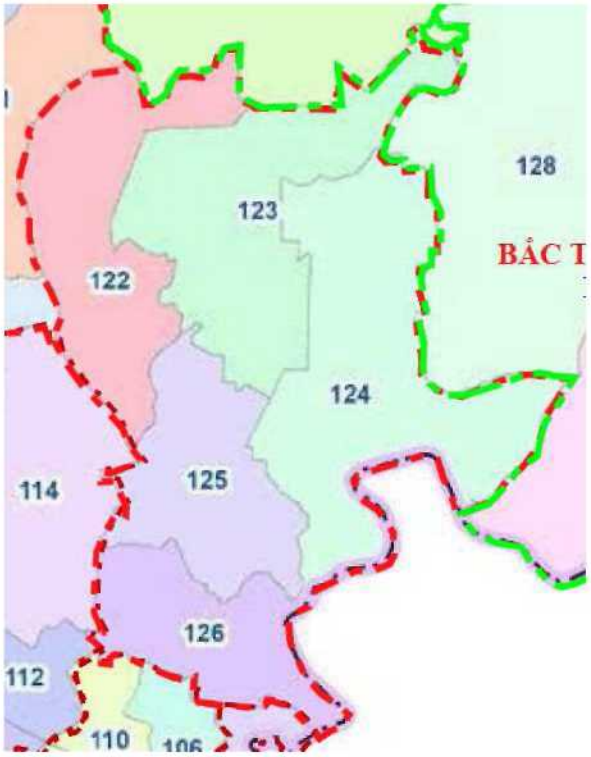
Phụ lục XXV

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC TÂN UYÊN

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Tân Uyên trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Vĩnh Tân, Bình Cơ, Tân Uyên, Tân Hiệp và Tân Khánh được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Tân Uyên trước đây gồm 10 phường: Hội Nghĩa, Khánh Bình, Phú Chánh, Tân Hiệp, Tân Phước Khánh, Tân Vĩnh Hiệp, Thái Hòa, Thạnh Phước, Uyên Hưng, Vĩnh Tân và 2 xã: Bạch Đằng, Thạnh Hội	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Vĩnh Tân (122), Bình Cơ (123), Tân Uyên (124), Tân Hiệp (125) và Tân Khánh (126)

Khu vực đô thị Tân Uyên trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Tân Uyên. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 05 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ:

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang:

a) Vị trí:

- Bao gồm toàn bộ các khu ở hiện hữu tại các phường, khu vực dọc các đường giao thông chính, toàn bộ các dự án khu nhà ở đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đang triển khai đầu tư thực hiện dự án.

- Tại các khu vực này sẽ áp dụng các quy chế quản lý đô thị chặt chẽ để quản lý về tầng cao, mật độ xây dựng nhà ở, đề xuất các giải pháp nâng cấp cải tạo hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật nhằm cải tạo không gian đô thị ngày một khang trang, hiện đại hơn.

- Đối với nhà ở trong các dự án được áp dụng tầng cao, mật độ xây dựng phù hợp với quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt hiện hành của dự án.

b) *Tầng cao:* Quy định cụ thể được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, tuy nhiên phải đảm bảo yêu cầu như sau:

- Đối với nhà ở dọc các tuyến đường từ cấp đường chính đô thị trở lên, tầng cao xây dựng tối đa 40 tầng.

- Đối với nhà ở dọc các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở lên, tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng.

- Đối với nhà ở dọc các tuyến đường từ cấp đường khu vực trở xuống, tầng cao xây dựng tối đa 10 tầng.

c) *Mật độ xây dựng:* Mật độ xây dựng gộp được quy định cụ thể được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, tuy nhiên phải đảm bảo yêu cầu như sau:

- Khu vực cải tạo chỉnh trang; mật độ cao ≤ 80%, phân bố chủ yếu tại trung tâm các phường Uyên Hưng, Tân Phước Khánh, Thái Hòa, Khánh Bình, Tân Vĩnh Hiệp và giáp các trục đường chính.

- Khu vực mật độ trung bình từ ≤ 60%: Phân bố tại khu vực phường Vĩnh Tân, Tân Hiệp, Phú Chánh, Hội Nghĩa và Thạnh Phước.

2. Quy định đối với khu đô thị mới

Khu ở hỗn hợp:

a) Vị trí:

- Khu vực dọc Vành đai 4, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Chơn Thành, Đại lộ Nam Tân Uyên, Đại lộ Uyên Hưng - Thủ Dầu Một, đường ĐT.742, ĐT.746, ĐT.747B.

- Tại các khu vực này sẽ phát triển chức năng hỗn hợp bao gồm ở kết hợp với

thương mại dịch vụ. Các loại hình thương mại dịch vụ sẽ đa dạng tùy theo chức năng chính của khu vực đô thị đó như phát triển các trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ bán lẻ, dịch vụ vận tải, dịch vụ phụ trợ công nghiệp.

- Khuyến khích đầu tư công trình hỗn hợp cao tầng tại các vị trí điểm nhấn đô thị, các giao lộ của các tuyến đường chính cấp đô thị như khu vực tiếp giáp đường Cao tốc Hồ Chí Minh - Chơn Thành, Vành đai 4, Đại lộ Nam Tân Uyên, Đại lộ Uyên Hưng - Thủ Dầu Một và các khu vực cửa ngõ đô thị để khai thác giá trị quỹ đất, hình thành các điểm nhấn củng cố cho cảnh quan chung của đô thị.

- Quy định cụ thể về tầng cao, mật độ xây dựng gộp, hệ số sử dụng đất được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, tuy nhiên phải đảm bảo yêu cầu như sau:

b) Tầng cao: Khuyến khích xây dựng cao tầng hoặc tổ hợp công trình cao tầng trong các khu vực đất sử dụng hỗn hợp; tầng cao tối đa từ 30-40 tầng.

c) Mật độ xây dựng công trình phù hợp với diện tích lô đất được quy định trong Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Mật độ xây dựng tối đa 50%.

Đối với công trình cao tầng tại các khu vực trung tâm khuyến khích bố trí tầng hầm ưu tiên cho việc bố trí bãi đỗ xe và công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại

3.1. Khu giáo dục, đào tạo

Mật độ xây dựng tối đa đối với công trình xây mới là 40%, đối với công trình cải tạo là 60%. Tầng cao tối đa đối với công trình đào tạo (đại học, cao đẳng, dạy nghề) là 30 tầng, đối với công trình giáo dục các cấp là 4 tầng. Ngoài ra có thể bố trí công trình cao hơn 06 tầng trong những trường hợp đặc biệt nhưng cần có sự chấp thuận của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền.

Lô đất bố trí công trình giáo dục xây mới cần có hình dạng tứ giác với chiều dài và chiều rộng phù hợp để thiết kế công trình, vị trí cần tiếp giáp đường giao thông nhưng hạn chế tiếp giáp đường giao thông cấp đô thị có lưu lượng cao.

3.2. Khu y tế

Bao gồm các công trình y tế như bệnh viện, phòng khám đa khoa, chuyên khoa, trạm y tế cấp phường, xã. Mật độ xây dựng tối đa là 40%. Quy định cụ thể về tầng cao tối đa được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu và đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Đối với công trình y tế cải tạo cần đảm bảo mật độ xây dựng tối đa là 60%.

Công trình y tế tư nhân: Đối với bệnh viện đa khoa, chuyên khoa phải đáp ứng mật độ xây dựng tối đa là 40%; Đối với các phòng khám được tích hợp trong công trình thương mại dịch vụ hoặc công trình sử dụng hỗn hợp cần đáp ứng quy định về mật độ xây dựng công trình theo bảng 2.10 trong Quy chuẩn 01:2021/BXD. Đối với phòng khám kết hợp với công trình nhà ở cần đáp ứng quy định về mật độ xây dựng nhà ở theo bảng 2.8 trong Quy chuẩn 01:2021/BXD.

3.3. Khu văn hóa, thể thao

Bao gồm các công trình trung tâm văn hoá, thể dục thể thao trong đô thị. Mật độ xây dựng tối đa là 40%. Quy định cụ thể về tầng cao tối đa được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu và đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

3.4. Khu thương mại, dịch vụ

Tại mỗi khu đô thị đều có xác định trung tâm khu đô thị trong đó phát triển thương mại, dịch vụ là yếu tố chính để hình thành khu trung tâm. Tùy theo chức năng của từng khu đô thị mà hoạt động thương mại, dịch vụ sẽ có nhiều loại hình khác nhau. Tuy nhiên trong đồ án quy hoạch chung, các vị trí được xác định có thể đầu tư xây dựng công trình phục vụ thương mại, dịch vụ bao gồm các loại đất sau:

Đất thương mại dịch vụ: Là đất sử dụng xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở; văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất. Vị trí đất thương mại dịch vụ được xác định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất của đồ án. Đây là các khu đất bố trí các trung tâm thương mại (cấp đô thị trở lên), siêu thị, cao ốc văn phòng, chợ, trạm xăng dầu, khách sạn, nhà hàng, … Đối với quy hoạch chung xác định các khu vực bố trí đất sử dụng hỗn hợp sẽ ưu tiên bố trí công trình cao tầng với tầng cao tối đa 40 tầng, mật độ tối đa đáp ứng theo bảng 2.10 trong Quy chuẩn 01:2021/BXD.

Đất sử dụng hỗn hợp: Là đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết, tuy nhiên trong đồ án quy hoạch chung có định hướng các khu vực ưu tiên bố trí đất sử dụng hỗn hợp được nêu trong phần quy định về khu ở hỗn hợp. Đối với quy hoạch chung xác định các khu vực bố trí đất sử dụng hỗn hợp sẽ ưu tiên bố trí công trình cao tầng với tầng cao tối đa 40 tầng, mật độ tối đa đáp ứng theo bảng 2.10 trong Quy chuẩn 01:2021/BXD.

Ngoài ra có thể bố trí công trình thương mại dịch vụ trong đất ở theo hình thức

kết hợp. Đây là loại hình phổ biến ở các khu vực trung tâm đô thị và trung tâm khu ở, đặc biệt là dọc theo các tuyến đường cấp đô thị.

Các công trình thương mại dịch vụ được xây dựng ngầm đáp ứng theo Nghị định 38/NĐ-CP.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị

Các công trình trong khu công viên cây xanh có tầng cao tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%. Bố trí chức năng công viên cần đảm bảo Tiêu chuẩn hiện hành về công viên công cộng **trong** đô thị.

5. Quy định đối với khu sinh thái

Đô thị Tân Uyên không có khu sinh thái.

6. Khu đô thị bảo tồn

(Nội dung thể hiện trong mục 10).

7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường

7.1. Trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan

a) Tổ chức các trục đường chính đô thị

Bao gồm: Các đường đối ngoại như: Vành đai 4, Đại lộ Nam Tân Uyên, Đại lộ Uyên Hưng - Thủ Dầu Một, đường đi Cảng Thạnh Phước, các đường ĐT.746, ĐT.747A, ĐT.747B, ĐT.742, … đây là các đường trục chính kết nối các chức năng quan trọng của đô thị, góp phần nâng cao chất lượng và hình ảnh đô thị hiện đại và ấn tượng. Vì vậy: Cần ưu tiên thiết kế đô thị bằng các đồ án cụ thể, chỉnh trang tuyến phố, ưu tiên phát triển các chức năng hỗn hợp, công trình cộng cộng, dịch vụ thương mại có hình thức kiến trúc lớn, cao tầng và ấn tượng. Với các chức năng ở thì ưu tiên các loại hình nhà ở liên kế, shophouse khu vực mặt tiền, ...Việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực, khoảng lùi rộng. Cây xanh hai bên tuyến được trồng theo chủ đề, thống nhất về chủng loại, khai thác giống cây địa phương, tạo bóng mát và cảnh quan cho tuyến và tăng cường các trang thiết bị đô thị cho tuyến.

b) Tổ chức các trục cảnh quan đô thị

Đây là các trục không gian quan trọng của đô thị, góp phần nâng cao giá trị hình ảnh đô thị, chất lượng sống cho người dân đô thị, vì vậy:

- Tạo dựng dọc theo trục thương mại dịch vụ tập trung phát triển thương mại, dịch vụ du lịch phát triển hỗn hợp với mật độ cao.

- Xây dựng hệ thống đường kết nối các khu chức năng trong đô thị tạo thành mạng lưới liên kết không gian.

- Tận dụng các quỹ đất công, ô đất còn trống hoặc có công trình nhưng đã xuống cấp để xây dựng thành công viên, vườn hoa tạo không gian mở.

- Đối với các khu dân cư hiện hữu bám dọc mặt tiền các trục giao thông chính cần chỉnh trang mặt tiền thống nhất về hình khối, sử dụng các gam màu sơn mặt tiền sặc sỡ sẽ làm tăng giá trị về cảnh quan.

- Tổ chức các tuyến đường dọc sông Đồng Nai và hai bên suối Cái kết hợp với công viên dọc sông hình thành trục cảnh quan dọc sông, suối.

7.2. Quảng trường

Quảng trường trung tâm đô thị sẽ là không gian để tổ chức các sự kiện ngoài trời, đồng thời cũng là không gian cộng đồng đô thị. Do đó, khu vực này cần được tổ chức sao cho vừa có được không gian rộng, thoáng, trang trọng là điểm nhấn không gian cho đô thị, nhưng vẫn tiện nghi cho các hoạt động, xung quanh là tổ hợp các công trình trung tầng và thấp tầng.

- Các quảng trường này cần phải đảm bảo diện tích, cách tổ chức không gian và được trang bị đầy đủ các thiết bị đô thị đồng bộ, hiện đại để có thể tổ chức các hoạt động văn hóa truyền thống cũng như hiện đại của địa phương.

- Cần xanh hóa các không gian này bằng các hình thức cây xanh đa dạng, từ các hàng cây cao tạo tuyến hoặc cho bóng mát đến các mảng cây lớn hoặc trung bình tạo khối hay các mảng hoa, cỏ thấp dạng thảm... Khuyến khích sử dụng các loại thực vật địa phương nhằm tạo được bản sắc riêng cho đô thị.

- Bố trí một số tượng đài, vật thể điêu khắc, các công trình kiến trúc nhỏ... tại các vị trí thích hợp, được chiếu sáng trang trí để tạo điểm nhấn, nâng cao chất lượng kiến trúc-cảnh quan.

- Bố trí các công trình kiến trúc nhỏ, công trình kỹ thuật phụ trợ, trang bị đầy đủ, đồng bộ các loại thiết bị đô thị (thùng rác, ghế nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, biển chỉ hướng, đèn chiếu sáng...), đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ thiết yếu để các hoạt động ngoài trời của người dân và du khách được thoải mái, dễ chịu và tiện nghi.

- Quy định chặt chẽ việc gắn biển quảng cáo, hạ ngầm các tuyến đường dây và cột kỹ thuật (điện, cáp viễn thông, v.v…) để hạn chế những ảnh hưởng tiêu cực về

mỹ quan.

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị

8.1. Công trình điểm nhấn đô thị

a) Các điểm nhấn cấp 1:

Được xác định tại các vị trí cửa ngõ và các điểm nhấn đô thị tại các giao lộ lớn, bao gồm:

- Giao lộ giữa Vành đai 4 với Đại lộ Nam Tân Uyên, Vành đai 5;
- Giao lộ giữa đại lộ Uyên Hưng - Thủ Dầu Một với đại lộ Nam Tân Uyên và ĐT.746;
- Khu vực cửa ngõ phía nam với Thuận An trên đường ĐT.747B.

Định hướng tổ chức công trình hỗn hợp cao tầng với tầng cao tối đa 40 tầng, khu vực kết hợp tổ chức không gian công trình với tổ chức nút giao thông khác cốt.

b) Các điểm nhấn cấp 2:

- Giao lộ giữa đường đi Cảng Thạnh Phước với ĐT.746 và ĐT.747B;
- Giao lộ giữa đường ĐT.746 với đại lộ Nam Tân Uyên và ĐH.403;
- Giao lộ giữa đường Vành Đai 4 và đại lộ Dân chủ;
- Cầu Bạch Đằng 2: Cầu dự kiến bắc qua sông Đồng Nai kết nối với huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;
- Cầu Thạnh Hội 2: Cầu dự kiến bắc qua sông Đồng Nai kết nối với huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;

Định hướng tổ chức công trình hỗn hợp kết hợp với công viên cây xanh và thiết kế cầu đường bộ.

c) Các điểm nhấn cấp 3:

Gồm các công trình hành chính, thương mại dịch vụ cấp đô thị. Định hướng tổ chức công trình kết hợp với cây xanh và không gian mở phục vụ công cộng.

Tổ chức không gian, kiến trúc các công trình điểm nhấn:

- Các công trình điểm nhấn kiến trúc đô thị được bố trí tại các ngã giao trục đường chính đô thị, cần thiết kế công trình đẹp có đặc trưng riêng, mang tính biểu tượng và hài hòa với cảnh quan và công trình lân cận; tạo sự tương phản về màu sắc, hình khối và các đặc trưng khác cho các công trình; kích thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố.

- Khuyến khích xây dựng công trình, tổ hợp công trình có quy mô lớn và khuyến khích hợp khối có chất lượng kiến trúc mẫu mực; phản ánh văn hoá và nét đặc thù của đô thị với việc áp dụng các kỹ thuật xây dựng tiên tiến hướng theo mô hình xanh bền vững.

- Đảm bảo kiến trúc đô thị có sự hài hòa chuyển tiếp giữa các loại hình trong các khu chức năng thương mại, dịch vụ, nhà ở, công nghiệp.

- Các quần thể công trình kiến trúc phải tạo sự đa dạng nhưng vẫn đảm bảo hài hòa với các không gian xung quanh, kế thừa được những nét kiến trúc của Bình Dương, phát huy đặc điểm riêng của từng khu vực.

- Các công trình kiến trúc điểm nhấn phải thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng và thỏa thuận với các cơ quan có liên quan trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định của Luật Kiến trúc.

8.2. Vị trí cửa ngõ đô thị:

Bao gồm các khu vực cửa ngõ quan trọng như sau:

Phía Bắc gồm 02 cửa ngõ chính tại vị trí: Nút giao Vành đai 4 - Đại lộ Nam Tân Uyên - ĐT.747A - ĐT.746 và nút giao Vành đai 4 - ĐT.742. Cần chú trọng thiết kế khu vực nút giao; khuyến khích sử dụng thiết kế tạo ấn tượng mạnh mẽ về thị giác và mang tính đặc thù không trùng lắp để tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực cửa ngõ phía Bắc. Ngoài ra, đây là một trong các khu vực phát triển đô thị quan trọng và có quy mô lớn của thành phố Tân Uyên nên toàn bộ khu vực phát triển đô thị cần có tổ chức không gian hài hòa, đồng bộ, ưu tiên phát triển nhà ở hỗn hợp cao tầng để tạo điểm nhấn cho trục đường Vành đai 4.

Phía Đông có 03 cửa ngã chính: Giáp Bắc Tân Uyên tại vị trí nút giao Vành đai 4 - Vành Đai 5 (ĐT.745A); giáp Đồng Nai tại cầu Bạch Đằng 2 trên đường Đại lộ Uyên Hưng - Thủ Dầu Một và tại cầu Thạnh Hội 2 trên đường ĐH.401. Đây là khu vực có sự chuyển tiếp không gian từ khu dân cư sang khu công nghiệp, do đó tổ chức không gian đô thị chú trọng đến việc tổ chức các trục đường tiếp giáp với khu công nghiệp, với hình thức kiến trúc là công trình sản xuất công nghiệp đặc trưng.

Cửa ngõ phía Nam tại nút giao đường ĐT.747B và ĐT.743 và tại khu vực đô thị cảng Thái Hòa.

Cửa ngõ phía Tây từ Khu liên hợp qua Tân Uyên tại nút giao đường đi Cảng Thạnh Phước với ĐT.746, nút giao đường Đại lộ Uyên Hưng - Thủ Dầu Một với đường ĐT.742. Đây là khu vực đô thị có mật độ dân cư hiện hữu tương đối dày đặc

đan xen với các nhà máy rải rác trong khu dân cư. Do đó khuyến khích chuyển đổi từ đất sản xuất kinh doanh sang đất ở hỗn hợp cao tầng để phát triển các dự án nhà ở hỗn hợp cao tầng nhằm cải tạo cảnh quan đô thị, tạo điểm nhấn cảnh quan bằng các công trình cao tầng.

Khu vực cửa ngõ đô thị là vùng chuyển tiếp không gian, mở tầm nhìn sang một không gian mới khi từ bên ngoài vào đô thị. Do đó, không gian kiến trúc cảnh quan phải gây ấn tượng mạnh, độc đáo, hấp dẫn và thu hút.

Về không gian: Bố trí các công trình phức hợp cao tầng tạo điểm nhấn; tạo ra các không gian đặc trưng, hấp dẫn, ấn tượng tại các khu vực cửa ngõ bằng các hình thức thi tuyển kiến trúc, tăng cường thiết kế đô thị tại khu vực. Tổ chức các vườn hoa, vườn cảnh, đài phun nước, ... tại khu vực cửa ngõ.

Về kiến trúc, cảnh quan: Sử dụng các công trình kiến trúc nhỏ như: Cổng chào, biểu tượng, đèn chiếu sáng, vườn tượng tại các khu vực xung quanh cửa ngõ.

Khuyến khích tổ chức thiết kế các khu tượng đài, biểu tượng, cổng chào hay công trình điểm nhấn mang những đặc trưng riêng của khu vực tại các điểm cửa ngõ là nơi tạo ấn tượng đầu tiên chào đón khi vào đô thị. Quan tâm chú ý hệ thống vườn hoa, cây cảnh dọc các tuyến đường vào đô thị.

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị

Hạ tầng kỹ thuật:

a) Bến xe

- Nâng cấp, cải tạo bến xe Quang Vinh 3 đạt tiêu chuẩn loại 4.

- Bối trí 03 bến xe khách mới đạt tiêu chuẩn loại 4: Bến xe Uyên Hưng, bến xe Thái Hoà (nằm trong khu vực phát triển đô thị số 10 tại Thái Hoà) và bến xe Hội Nghĩa (vị trí gần giao lộ đường Vành đai 4 - LKV.06).

- Các khu vực phát triển đô thị mới cần phải bố trí bến xe buýt với diện tích khoảng 0,5ha.

b) Bãi xe

- Trong các khu đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải bố trí chỗ để xe, bãi đỗ xe. Trong khu công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa;

- Bãi đỗ xe chở hàng hóa phải bố trí gần chợ, ga hàng hóa, các trung tâm thương mại và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn;

- Các khu vực có nhu cầu vận chuyển lớn, trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phải bố trí bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng thuận tiện

cho hành khách và phương tiện, kết nối liên thông với mạng lưới đường phố, đảm bảo khoảng cách đi bộ tối đa là 500 m;

- Bãi đỗ ô-tô buýt tại các điểm đầu và cuối tuyến, cần xác định quy mô theo nhu cầu cụ thể;

- Đề-pô tàu điện bố trí tại các điểm đầu, cuối và điểm kết nối tuyến, có thể bố trí kết hợp đê-pô tàu điện với cơ sở sửa chữa;

- Các công trình công cộng, dịch vụ, các khu chung cư, các cơ quan phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng;

- Khu vực đô thị hiện hữu cho phép quy hoạch các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhưng phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn với các công trình khác;

c) Nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải (XLNT)

- Vị trí nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới phải ưu tiên quy hoạch ở cuối dòng chảy của nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý, cuối hướng gió chính của đô thị, tại khu vực có đủ đất cho dự phòng mở rộng. Vị trí điểm xả nước thải phải phù hợp với các quy định của pháp luật về quản lý tài nguyên nước;

- Trường hợp nhà máy XLNT, trạm XLNT bắt buộc phải đặt ở đầu nguồn nước hoặc hướng gió chính của đô thị thì khoảng cách ATMT phải tăng lên tối thiểu 1,5 lần;

- Diện tích đất xây dựng nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới được xác định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng nhưng phải đảm bảo không được vượt quá chỉ tiêu 0,2 ha/1 000 m3/ngày.

d) Các trạm điện

- Trạm điện hạ thế phải đặt ở trung tâm của phụ tải điện, hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, tại vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây, ít cắt đường giao thông, không gây trở ngại, nguy hiểm cho sản xuất, sinh hoạt;

- Mạng lưới điện trung và hạ thế hạn chế vượt qua ao, hồ, đường giao thông chính, các khu vực sản xuất công nghiệp;

- Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp phải đảm bảo hành lang và khoảng cách ly bảo vệ theo quy định tại QCVN QTĐ 8:2010/BCT và các quy định hiện hành của ngành điện.

e) Nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng

- Quy hoạch địa điểm nhà tang lễ không được ảnh hưởng đến các hoạt động của các khu chức năng khác và các hoạt động giao thông. Nhà tang lễ phải có giải pháp

chống ồn đảm bảo các quy định về tiếng ồn tại khu vực công cộng, khu dân cư;

- Diện tích nhà tang lễ được xác định dựa trên quy trình tổ chức tang lễ và tục lệ mai táng tại địa phương nhưng phải đảm bảo phục vụ được tối thiểu 04 đám tang/ngày;

- Việc bố trí và xây dựng cơ sở hỏa táng phải tuân thủ QCVN

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng

Đối với các công trình di tích lịch sử, văn hóa cấp quốc gia và cấp tỉnh trên địa bàn thành phố cần quản lý khu vực bảo tồn theo Điều 32 Luật di sản văn hóa.

Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá (Cù Lao Rùa, Nhà cổ Đỗ Cao Thứa, Đình Tân Trạch, Đình Nhựt Thạnh, Chùa Hưng Long, Đình Vĩnh Phước, Đình Dư Khánh, Đình Bưng Cù, Chiến thắng Tháp canh Cầu Bà Kiên, Đình Dư Khánh, Chiến khu Vĩnh Lợi, Miếu Ông - Nơi hoạt động Trinh sát, Quân báo, Biệt động tỉnh Bình Dương): Thực hiện theo quy định của Luật Di sản văn hoá và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa số 28/2001/QH10.

Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định bảo đảm không phá vỡ địa hình cảnh quan khu vực ven sông Đồng Nai và sông nhánh Đồng Nai.

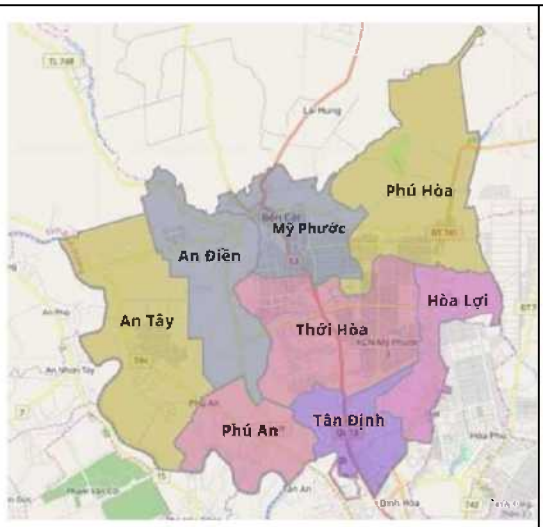
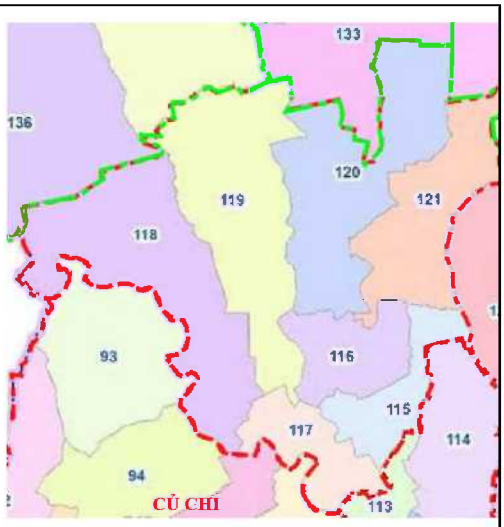
Phụ lục XXVI

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC BẾN CÁT

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Bến Cát trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Hòa Lợi, Thới Hòa, Phú An, Tây Nam, Long Nguyên, Bến Cát và Chánh Phú Hòa được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Bến Cát trước đây gồm 7 phường: An Điền, An Tây, Chánh Phú Hòa, Hòa Lợi, Mỹ Phước, Tân Định, Thới Hòa và xã Phú An	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Hòa Lợi (115), Thới Hòa (116), Phú An (117), Tây Nam (118), Long Nguyên (119), Bến Cát (120) và Chánh Phú Hòa (121)

Khu vực đô thị Bến Cát trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Bến Cát. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 06 phường hiện nay, trừ Phú An áp dụng theo Khu vực cụm phường Thủ Dầu Một trước đây.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ:

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

Áp dụng cho toàn bộ các khu ở hiện hữu tại các phường Hòa Lợi, Thới Hòa, Long Nguyên, Bến Cát, Chánh Phú Hòa, khu vực dọc các đường giao thông chính của từng phường trừ các dự án khu nhà ở đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500 và đang triển khai đầu tư thực hiện dự án.

a) Về tầng cao xây dựng:

- Đối với nhà ở dọc các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở lên: tầng cao xây dựng tối thiểu 3 tầng, tối đa 6 tầng.

- Đối với nhà ở dọc các tuyến đường từ cấp đường khu vực trở xuống: tầng cao xây dựng tối thiểu 2 tầng, tối đa 6 tầng.

- Đối với nhà ở trong các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: áp dụng tầng cao, mật độ xây dựng phù hợp với quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hiện hành.

- Đối với khu vực có các di tích lịch sử - văn hóa cấp tỉnh: các công trình giáp ranh xung quanh có tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

b) Về mật độ xây dựng:

- Khu vực mật độ cao từ 60–80%: phân bố tại khu vực trung tâm các phường Thới Hòa, Bến Cát, Hòa Lợi, Long Nguyên và dọc các trục đường chính.

- Khu vực mật độ trung bình từ 30–60%: phân bố tại khu vực phường Chánh Phú Hòa và khu vực ven sông Thị Tính.

c) Về kiến trúc cảnh quan:

- Áp dụng các quy chế quản lý đô thị chặt chẽ để quản lý về tầng cao, mật độ xây dựng nhà ở; đề xuất các giải pháp nâng cấp cải tạo hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật nhằm cải tạo không gian đô thị ngày càng khang trang, hiện đại hơn.

- Các loại hình nhà ở đa dạng: nhà liền kề, nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ (nhà phố thương mại), nhà ở kết hợp sân vườn, biệt thự.

- Đối với loại hình nhà phố thương mại: chú trọng quản lý tầng cao và khoảng lùi công trình nhằm đảm bảo tính thống nhất cho toàn tuyến phố; thống nhất vị trí, kích thước bảng hiệu và hạn chế việc lắp đặt quá nhiều bảng hiệu trên mặt tiền chính của công trình.

- Khuyến khích cải tạo, chỉnh trang mặt đứng công trình hiện hữu theo hướng hài hòa, thống nhất về màu sắc và hình thức kiến trúc dọc các tuyến phố chính.

2. Quy định đối với khu đô thị mới

Áp dụng đối với các khu vực phát triển đô thị mới, khu ở hỗn hợp dọc các trục

đường Vành đai 4, Quốc lộ 13 và các khu vực có định hướng phát triển mới trong quy hoạch chung đô thị Bến Cát.

a) Về tầng cao xây dựng:

- Khu ở hỗn hợp dọc đường Vành đai 4, Quốc lộ 13, Mỹ Phước - Tân Vạn: khuyến khích xây dựng cao tầng hoặc tổ hợp công trình cao tầng từ 15 đến 40 tầng; công trình điểm nhấn có tầng cao từ 40 đến 60 tầng.

- Khu ở mới mật độ cao tại các khu vực phát triển đô thị: tầng cao tối thiểu 3 tầng đối với nhà ở dọc đường chính khu vực, tối đa 6 tầng đối với nhà ở thấp tầng.

- Khu ở mới mật độ trung bình ven sông Thị Tính, sông Sài Gòn: ưu tiên phát triển nhà ở kết hợp sân vườn, nhà ở sinh thái với tầng cao không quá 4 tầng; tại một số vị trí tiếp giáp đường giao thông khuyến khích phát triển nhà ở cao tầng để tăng hệ số sử dụng đất.

b) Về mật độ xây dựng:

- Khu vực phát triển mới tại phường Chánh Phú Hòa và khu vực ven sông Thị Tính: mật độ từ 30–60%.

- Khu vực ven sông Sài Gòn: mật độ tối đa 30%, ưu tiên bố trí cây xanh, không gian mở và hành lang xanh ven sông.

- Hệ số sử dụng đất (hệ số K) tối đa 13 theo Quy chuẩn 01:2021/BXD đối với khu ở hỗn hợp cao tầng.

c) Về hình thức kiến trúc:

- Hình thành không gian đô thị đồng bộ, thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, mật độ xây dựng và tầng cao. Các khu đô thị mới phải có hình thức kiến trúc hiện đại, áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường.

- Các khu ở mới được tổ chức thành từng khu liên kết với nhau bằng hệ thống các đường liên khu vực và đường chính khu vực. Đảm bảo đồng bộ về hình thức kiến trúc, tầng cao và mật độ trong phạm vi từng khu.

- Ưu tiên sử dụng thiết kế kiến trúc xanh, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường; bố trí cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình và dọc các trục đường nội bộ.

- Đối với công trình cao tầng tại các khu vực trung tâm: khuyến khích bố trí tầng hầm ưu tiên cho bãi đỗ xe và công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại

a) Công trình hành chính:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% đối với công trình cấp thị xã (nay là thành phố). Tầng cao tối đa 9 tầng đối với công trình cấp thành phố, tối đa 5 tầng đối với công trình cấp phường.

- Khuyến khích xây dựng công trình theo hình thức hợp khối, từ 3 đến 9 tầng để tối ưu hệ số sử dụng đất, dành nhiều không gian cho cây xanh, không gian mở và sân bãi.

- Phía trước các công trình hành chính tổ chức quảng trường nhỏ, sảnh đón với vỉa hè rộng; kết hợp cây xanh đường phố với cây xanh cảnh quan theo mùa và hoa trang trí tạo sự vui tươi vào các dịp lễ, Tết.

- Màu sắc công trình đa dạng, tươi sáng; đối với công trình văn hóa khuyến khích sử dụng các màu sắc nổi bật, mang bản sắc địa phương.

b) Công trình giáo dục:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% đối với công trình xây mới, tối đa 60% đối với công trình cải tạo.

- Tầng cao tối đa: công trình đào tạo đại học, cao đẳng, dạy nghề là 30 tầng; công trình giáo dục phổ thông các cấp là 4 tầng (có thể bố trí cao hơn 6 tầng trong trường hợp đặc biệt với sự chấp thuận của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền).

- Lô đất bố trí công trình giáo dục xây mới cần có hình dạng tứ giác với chiều dài và chiều rộng phù hợp; vị trí tiếp giáp đường giao thông nhưng hạn chế tiếp giáp đường cấp đô thị có lưu lượng cao.

c) Công trình y tế:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% đối với công trình y tế mới; tối đa 60% đối với công trình cải tạo.

- Quy định cụ thể về tầng cao xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Công trình y tế tư nhân (bệnh viện đa khoa, chuyên khoa): mật độ xây dựng tối đa 40%; phòng khám tích hợp trong công trình thương mại dịch vụ hoặc công trình sử dụng hỗn hợp áp dụng theo bảng 2.10 trong Quy chuẩn 01:2021/BXD.

d) Công trình thương mại dịch vụ:

- Phát triển thương mại dịch vụ tập trung tại trung tâm các khu đô thị, dọc trục

Quốc lộ 13, đường Vành đai 4 và các tuyến phố thương mại.

- Khuyến khích phát triển các công trình cao tầng, có đế thương mại; công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng.

- Tại các điểm thu hút tầm nhìn hoặc điểm hội tụ không gian: công trình có thể được thiết kế với hình thức nổi bật và đặc trưng để tạo điểm nhấn khu vực.

- Đối với đất sử dụng hỗn hợp dọc trục đường chính đô thị: ưu tiên bố trí công trình cao tầng với tầng cao tối đa 40 tầng; mật độ tối đa đáp ứng theo Quy chuẩn 01:2021/BXD.

- Phía trước các công trình tổ hợp thương mại dịch vụ tổ chức không gian quảng trường kết nối với hệ thống cây xanh đường đi bộ, kết hợp các hình thức quảng cáo hiệu quả và thẩm mỹ.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị

Hệ thống cây xanh đô thị trong khu vực bao gồm cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan trong các dự án khu nhà ở, công viên cấp đô thị và hành lang xanh ven sông Thị Tính, sông Sài Gòn.

a) Công viên cây xanh:

- Công viên cây xanh có tầng cao tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%. Bố trí chức năng công viên đảm bảo Tiêu chuẩn hiện hành về công viên công cộng trong đô thị.

- Ưu tiên tận dụng quỹ đất ven hệ thống sông suối, hồ đập để bố trí công viên cây xanh nhằm tăng mật độ mảng xanh, đồng thời bảo vệ hệ thống mặt nước cho đô thị.

- Trong các khu vực công viên ven sông được phép xây dựng các công trình chức năng phục vụ công viên như chòi nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, phòng kỹ thuật với mật độ xây dựng tối đa 5%.

b) Hành lang xanh ven sông:

- Đối với sông Thị Tính: phạm vi hành lang bảo vệ mặt nước 20m; từ ranh giới hành lang bảo vệ đến đường ven sông được xác định là công viên cây xanh ven sông.

- Đối với sông Sài Gòn: phạm vi hành lang bảo vệ mặt nước 20m; đường ven sông còn có chức năng là đê bao bảo vệ chống ngập.

- Ven các suối lớn như suối Ông Tề, suối Bưng Đỉa: bố trí hệ thống cây xanh

công viên ven suối; ưu tiên giữ lại địa hình tự nhiên, nắn chỉnh, nạo vét, mở rộng dòng suối phục vụ thoát nước tự nhiên.

c) Cây xanh trong khu ở và dọc đường phố:

- Tổ chức cây xanh đường phố với các chủng loại đa dạng, phù hợp đặc điểm từng tuyến đường; kết hợp cây xanh cảnh quan thay đổi theo mùa và hoa trang trí tại các tuyến đường trung tâm.

- Trong các khu dân cư bố trí các công viên cây xanh cấp ô phố; đảm bảo bán kính phục vụ theo Quy chuẩn 01:2021/BXD.

- Trong các dự án khu nhà ở: xây dựng hoàn chỉnh các công viên cây xanh theo quyết định phê duyệt hiện hành của dự án.

5. Quy định đối với khu sinh thái

Khu sinh thái bao gồm các khu vực ven sông Sài Gòn, khu vực ven sông Thị Tính và các khu vực có điều kiện tự nhiên đặc thù trong phạm vi các phường Hòa Lợi, Chánh Phú Hòa và khu vực tiếp giáp.

- Ưu tiên bảo tồn và khai thác cảnh quan tự nhiên: hệ thống sông Sài Gòn, sông Thị Tính; các hồ đập như đập Cây Chay, đập Ông Khương; hệ thống kênh rạch tự nhiên.

- Ven hệ thống mặt nước phải trồng cây xanh để vừa đem lại cảnh quan vừa bảo vệ hành lang ven sông rạch.

- Phát triển du lịch sinh thái tại khu vực ven sông Sài Gòn và sông Thị Tính phải được quản lý chặt chẽ; hình thức kiến trúc của công trình xây dựng hài hòa với tự nhiên, sử dụng phong cách kiến trúc sinh thái và vật liệu tự nhiên địa phương.

- Các khu vực sản xuất nông nghiệp ven sông Sài Gòn kết hợp phát triển du lịch nông nghiệp, du lịch nghỉ dưỡng và du lịch chăm sóc sức khỏe; mật độ xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái tối đa 10–20%.

- Các khu vực đất ở kết hợp vườn trong khu sinh thái: mật độ xây dựng dưới 30%; nhà ở có kiến trúc hài hòa với sân vườn, ưu tiên tầng cao thấp (không quá 3 tầng).

6. Quy định đối với khu đô thị bảo tồn

Khu đô thị bảo tồn bao gồm các khu vực xung quanh các di tích lịch sử - văn hóa, các khu vực có giá trị kiến trúc cảnh quan đặc thù được xác định cần bảo tồn

trong đô thị Bến Cát.

- Đối với các công trình di tích lịch sử, văn hóa cấp tỉnh trên địa bàn: quản lý khu vực bảo tồn theo Điều 32 Luật di sản văn hóa số 10/VBHN-VPQH ngày 23/07/2013.

- Trong phạm vi khu vực bảo vệ I (khu vực khoanh vùng bảo vệ trực tiếp di tích): không được xây dựng mới công trình; chỉ được tu bổ, phục hồi và tôn tạo các công trình di tích.

- Trong phạm vi khu vực bảo vệ II (vùng đệm bảo vệ cảnh quan xung quanh di tích): tầng cao các công trình xây dựng mới tối đa 03 tầng; hình thức kiến trúc hài hòa, không lấn át công trình di tích.

- Các công trình xây dựng trong khu vực bảo tồn phải được thiết kế phù hợp với bối cảnh kiến trúc cảnh quan truyền thống, sử dụng màu sắc và vật liệu hòa hợp với di tích.

- Ưu tiên giữ lại và tôn tạo các không gian công cộng, quảng trường, khuôn viên xanh trong khu vực bảo tồn nhằm phát huy giá trị di sản văn hóa và phát triển du lịch.

7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường

a) Trục đường thương mại dịch vụ chính - Quốc lộ 13:

- Trục thương mại dịch vụ trọng tâm của đô thị Bến Cát; dọc trục đường có các loại hình sử dụng đất rất đa dạng với nhiều loại hình công trình.

- Quy định về tầng cao cho từng khu vực dọc trục đường: đoạn qua khu trung tâm hành chính phường Mỹ Phước (nay là khu vực phường Bến Cát) khuyến khích tầng cao từ 5–15 tầng; các đoạn còn lại từ 3–6 tầng.

- Đảm bảo tính đồng bộ về mặt đứng; yêu cầu thực hiện đồ án thiết kế đô thị riêng cho trục đường Quốc lộ 13 để xây dựng các quy định cụ thể về thiết kế dọc trục đường.

- Tổ chức cây xanh đường phố liên tục dọc hai bên đường; hệ thống chiếu sáng đồng bộ, hiện đại; bảng hiệu quảng cáo được kiểm soát về kích thước, vị trí và màu sắc.

b) Trục đường vận tải - Đường Vành đai 4:

– Tuyến đường cấp vùng phục vụ vận tải hàng hóa và hành khách; lộ giới lớn

với các dải phân cách tách biệt nhiều làn đường.

- Tổ chức cây xanh cảnh quan dọc trục đường với các chủng loại đa dạng; đèn tín hiệu có công suất lớn, độ rọi đảm bảo tiêu chuẩn chiếu sáng, đồng bộ và bổ trợ cho cảnh quan cây xanh.

- Bố trí các bảng tín hiệu có kích thước lớn, màu sắc và thiết kế rõ ràng, trực quan, dễ quan sát cho người điều khiển phương tiện giao thông.

- Khuyến khích phát triển công trình hỗn hợp cao tầng tại các nút giao dọc Vành đai 4 để tạo điểm nhấn đô thị; tổ chức nút giao liên thông và trực thông tại các giao lộ lớn.

c) Các trục phố thương mại thứ cấp (đường ĐT.741, đường 2 tháng 9, đường ĐT.748...):

- Vừa có tính chất là trục giao thông chính đô thị, vừa là các trục thương mại dịch vụ hình thành trung tâm các phân khu đô thị.

- Quy định cụ thể về tầng cao cho từng khu vực dọc trục đường được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu; đảm bảo tính đồng bộ về mặt đứng đường phố.

- Bố trí cây xanh đường phố và thiết bị đường phố theo quy định thống nhất cho từng tuyến.

d) Quảng trường đô thị:

- Quảng trường hiện hữu tại khu trung tâm hành chính (kế cận trung tâm hội nghị Bến Cát): là nơi tổ chức các sự kiện lớn của khu trung tâm hành chính và sinh hoạt cộng đồng của người dân.

- Quảng trường tại nút giao vòng xoay Mỹ Phước (nay là khu vực nút giao trong khu trung tâm): cải tạo thiết kế cảnh quan, bổ sung tiểu cảnh trang trí và các loại hình trưng bày nghệ thuật đường phố.

- Đề xuất quảng trường mới tại nút giao đường Vành đai 4 và Quốc lộ 13: bố trí quảng trường nhỏ phía trước các công trình thương mại dịch vụ và công viên cây xanh tại nút giao, kết hợp tiểu cảnh trang trí và trưng bày nghệ thuật đường phố.

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị

a) Cửa ngõ đô thị:

- Cửa ngõ tại vị trí cầu qua sông Sài Gòn trên đường Vành đai 4 (cửa ngõ phía Tây): thiết kế cầu tạo ấn tượng mạnh mẽ về thị giác, mang tính đặc thù, không trùng

lắp; là điểm nhấn cảnh quan chào đón khi vào đô thị từ TP. Hồ Chí Minh.

- Cửa ngõ trên đường Quốc lộ 13 giáp TP. Thủ Dầu Một (cửa ngõ phía Nam): khuyến khích chuyển đổi đất sản xuất kinh doanh sang đất ở hỗn hợp cao tầng để cải tạo cảnh quan, tạo điểm nhấn bằng các công trình cao tầng.

- Cửa ngõ trên đường Mỹ Phước - Tân Vạn tại phường Tân Định (nay thuộc cụm phường Bến Cát): ưu tiên phát triển nhà ở hỗn hợp cao tầng, tổ chức không gian hài hòa, đồng bộ.

- Cửa ngõ trên đường Quốc lộ 13 phía Bắc giáp Bàu Bàng: tổ chức không gian khai thác tối đa quỹ đất ven đường tránh quốc lộ, ưu tiên nhà ở hỗn hợp cao tầng.

- Tại tất cả các điểm cửa ngõ: khuyến khích tổ chức thiết kế tượng đài, biểu tượng, cổng chào hoặc công trình điểm nhấn mang đặc trưng riêng của khu vực; quan tâm hệ thống vườn hoa, cây cảnh dọc các tuyến đường vào đô thị.

b) Các điểm nhấn đô thị:

- Điểm nhấn cấp I tại các giao lộ lớn: giao lộ Vành đai 4 và Quốc lộ 13; giao lộ Vành đai 4 và ĐT.741; giao lộ Vành đai 4 và ĐT.744. Khuyến khích xây dựng công trình, tổ hợp công trình quy mô lớn, chất lượng kiến trúc mẫu mực, phản ánh văn hóa và nét đặc thù của đô thị.

- Điểm nhấn cấp II tại các nút giao và vị trí cầu đặc thù: giao lộ ĐT.748 và Vành đai 4; cầu qua sông Thị Tính; khu vực giao lộ đường Trần Quốc Toản nối dài với đường Mỹ Phước - Tân Vạn.

- Điểm nhấn cấp III tại các công trình hành chính, công cộng cấp đô thị; quảng trường chính đô thị và quảng trường nhỏ tại các giao lộ; các công trình thương mại dịch vụ và sử dụng hỗn hợp cao tầng.

- Yêu cầu chung đối với công trình điểm nhấn: đảm bảo kiến trúc đô thị có sự hài hòa chuyển tiếp giữa các loại hình trong các khu chức năng; các quần thể công trình kiến trúc tạo sự đa dạng nhưng vẫn hài hòa với không gian xung quanh, kế thừa nét kiến trúc Bình Dương đặc trưng.

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị

- Hệ thống chiếu sáng đô thị: đầu tư mạng lưới chiếu sáng ở các khu dân cư mới, khu trung tâm và các tuyến đường huyện chưa được đầu tư; bố trí đồng bộ, đảm bảo tiêu chuẩn chiếu sáng và góp phần tạo mỹ quan đô thị ban đêm.

- Hệ thống cấp điện: định hướng ngầm hóa mạng lưới cấp điện hiện hữu tại khu trung tâm để tăng mỹ quan đô thị; bố trí trạm biến áp mới đảm bảo công suất; tổ chức không gian phù hợp dọc theo hệ thống điện cao thế và trung thế.

- Hệ thống thông tin liên lạc: ngầm hóa mạng cáp viễn thông đồng bộ với xây dựng hạ tầng các ngành; tại khu dân cư, đô thị mới thực hiện ngầm hóa toàn bộ hạ tầng mạng ngoại vi; bố trí trạm thu phát sóng không ảnh hưởng tiêu cực đến mỹ quan.

- Hệ thống thoát nước mưa: 100% đường nội thị phải có hệ thống thoát nước mưa; không xây dựng công trình lên hệ thống cống thoát nước; không đổ rác thải vào hệ thống thoát nước.

- Hệ thống cấp nước: đến năm 2030, 100% dân số đô thị được sử dụng nước sạch; hạn chế khai thác nguồn nước ngầm tại các khu vực đã có hệ thống cấp nước tập trung.

- Tiện ích đường phố: thiết bị tiện ích như ghế ngồi, thùng rác, bồn hoa, biển chỉ dẫn được lựa chọn và thiết kế riêng biệt phù hợp với đặc trưng từng tuyến đường và khu vực.

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng

Trên địa bàn các phường thuộc khu vực đô thị Bến Cát trước đây hiện có nhiều công trình di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị. Việc quản lý, bảo tồn và tôn tạo các công trình này cần tuân thủ các quy định sau:

- Đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng: thực hiện theo Luật di sản văn hóa và các quy định bảo vệ di sản hiện hành; không được xây dựng công trình mới trong khu vực bảo vệ I; tu bổ, phục hồi phải đảm bảo yếu tố gốc cấu thành di tích.

- Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (đình, chùa, nhà thờ, miếu...): tu bổ, cải tạo phải giữ gìn phong cách kiến trúc truyền thống; công trình xây mới trong khuôn viên phải hài hòa với công trình chính về hình thức, vật liệu và màu sắc.

- Khu vực lân cận các công trình tôn giáo, tín ngưỡng (trong phạm vi 50m): hạn chế xây dựng công trình cao tầng; ưu tiên tổ chức không gian cây xanh, quảng trường và không gian mở tạo cảnh quan tôn nghiêm.

- Công trình tiêu biểu cần được quan tâm bảo tồn và phát huy: Địa đạo Tam

Giác Sắt - phát triển thành điểm du lịch văn hóa lịch sử; các chùa, đình làng truyền thống tại các phường.

- Hàng năm cơ quan quản lý địa phương lập danh mục kiểm kê, đánh giá thực trạng các công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng trên địa bàn để có kế hoạch tu bổ, tôn tạo kịp thời.

Lưu ý: *Các quy định cụ thể về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất cho từng ô phố, lô đất được xác định chi tiết trong các đồ án quy hoạch phân khu đô thị. Ngoài những quy định trong Phụ lục này, việc quản lý xây dựng tại khu vực đô thị Bến Cát còn phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.*

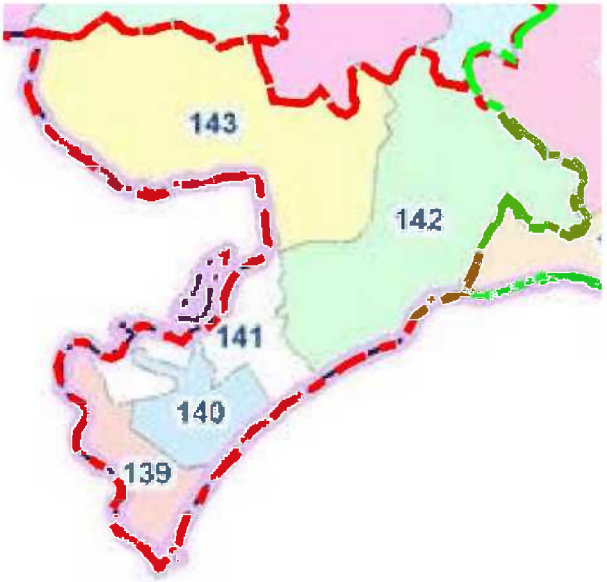
Phụ lục XXVII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC THÀNH PHỐ VŨNG TÀU (CŨ)

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

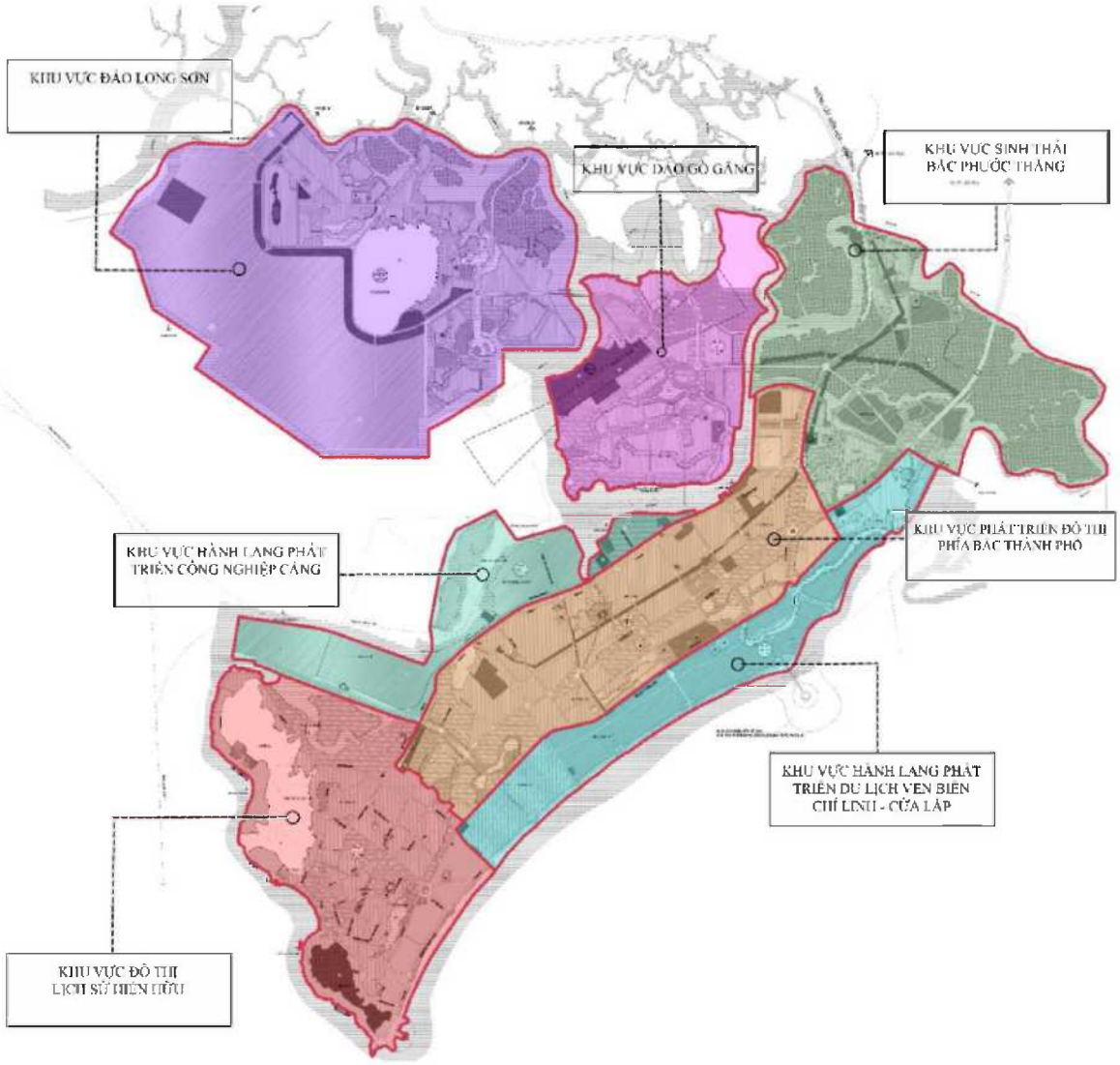
I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Vũng Tàu trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Vũng Tàu, Tam Thắng, Rạch Dừa, Phước Thắng và Long Sơn được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Vũng Tàu trước đây gồm 16 phường: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, Thắng Nhất, Thắng Nhì, Thắng Tam, Nguyễn An Ninh, Rạch Dừa và xã Long Sơn	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Vũng Tàu (139), Tam Thắng (140), Rạch Dừa (141), Phước Thắng (142) và Long Sơn (143)
Hình 27-1: Sơ đồ phạm vi áp dụng	

Khu vực đô thị Vũng Tàu trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 05 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ



Hình 27-2: Các phân vùng cảnh quan đặc trưng
(bổ sung Phụ lục I, Quy chế)

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

Thực hiện các dự án cải tạo chỉnh trang trọn ô phố, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

Các công trình trên các trục đường chính cần phải được chỉnh trang và sơn lại mặt đứng công trình theo định kỳ 10 năm. Đối với các ngôi nhà có niên hạn lớn (khoảng 20 năm đối với nhà kết cấu gỗ và 30 năm đối với nhà kết cấu bê tông), phải được nâng cấp, phù hợp với các quy định hiện hành.

Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi,

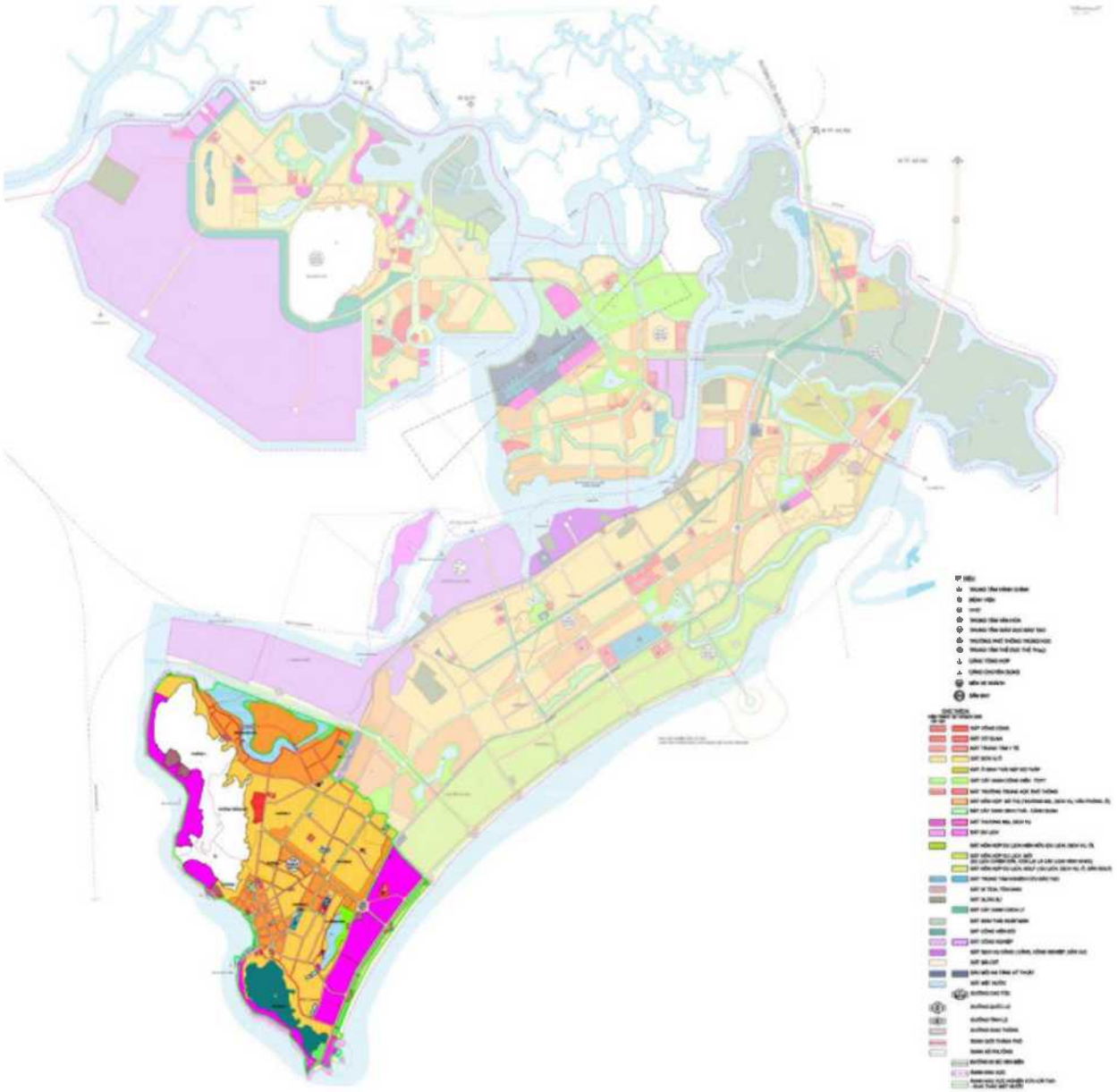
chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến. Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung.

Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

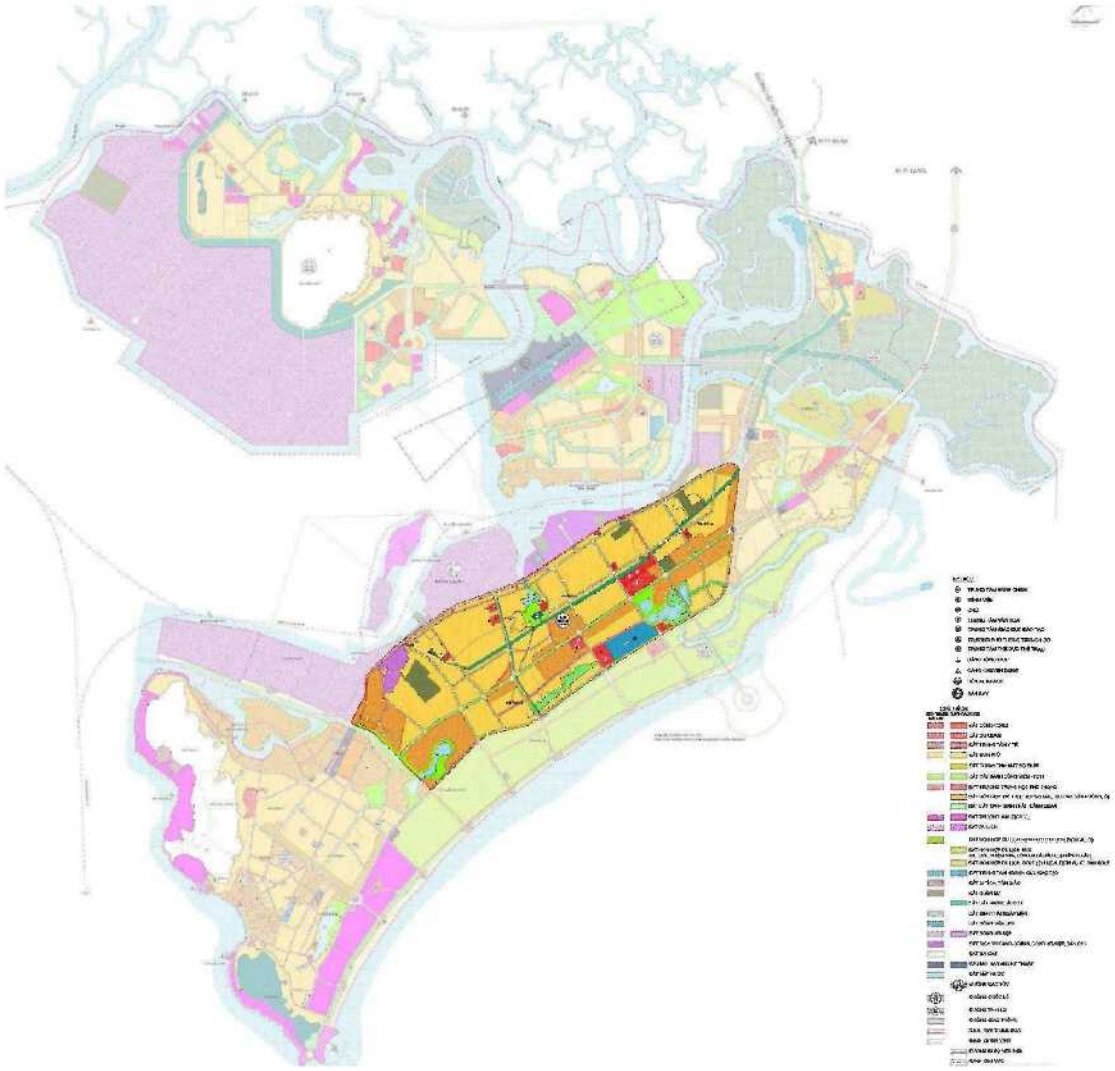
Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị.

Khoảng lùi được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, phải đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố.



Hình 27-3: Khu đô thị lịch sử
(bổ sung Phụ lục V, Quy chế)

2. Quy định đối với khu đô thị mới



Hình 27-4: Khu vực đô thị mới
(bổ sung Phụ lục XI, Quy chế)

2.1. Quy định chung:

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

Phát triển hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước.

Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu vực đô thị mới phải hiện đại, đồng bộ, có đặc trưng riêng và thân thiện môi trường. Các công trình đường dây, đường ống phải được bố trí sắp xếp trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật.

Không lấn chiếm hành lang ven biển, hệ thống kênh rạch, sông ngòi, vùng ngập nước, khu vực cây xanh cảnh quan, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy

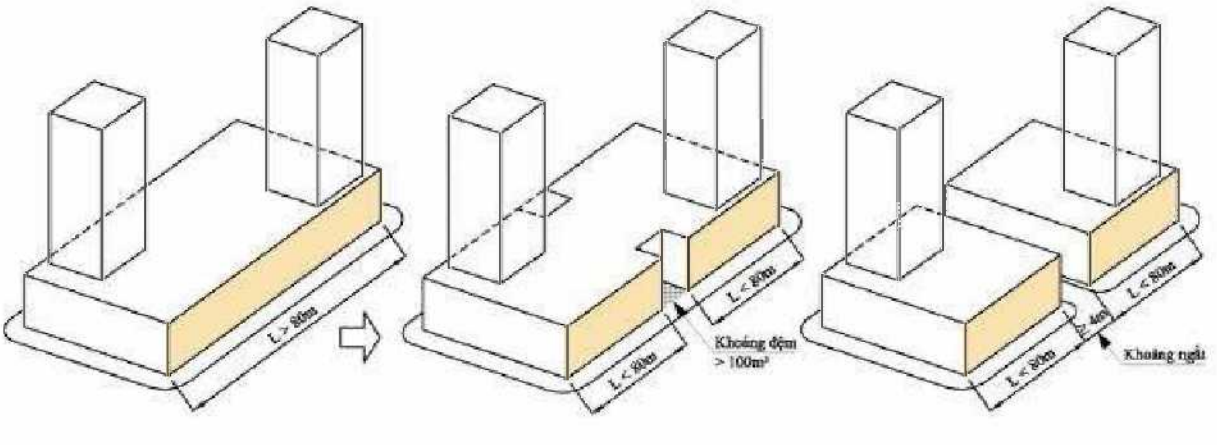
hoạch đã được duyệt. Hạn chế tối đa việc san lấp kênh rạch để phát triển các dự án đô thị; khai thác ưu thế cảnh quan biển, sông nước.

Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường. Phát triển kiến trúc đồng bộ, tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế đô thị của từng khu đô thị; Xây dựng công trình kiến trúc đa chức năng, phát triển nén, cao tầng dọc theo các trục đường chính đô thị.

Khi điều chỉnh thiết kế của các công trình trong các khu vực đã có thiết kế mẫu hoặc đã xây dựng đồng bộ thì phải tuân thủ ngôn ngữ kiến trúc chung của khu vực, đảm bảo khoảng lùi theo quy định và đảm bảo các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

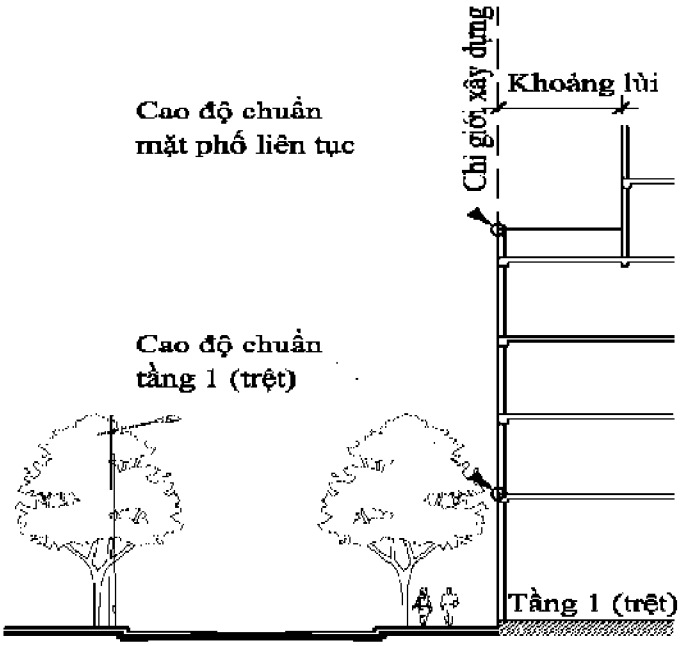
2.2. Quy định về không gian kiến trúc đô thị đối với các khu đô thị mới:

Không gian kiến trúc mặt phố liên tục *(dãy phố liên tục trên một đoạn đường với ít nhất 80% chiều dài có những đặc điểm nêu trên, được hình thành lâu đời hoặc được tổ chức trong quy hoạch hay thiết kế đô thị. Các tòa nhà hướng ra không gian công cộng. Có dạng tuyến, được hình thành từ các hoạt động thương mại có hoặc không có khoảng lùi so với ranh lộ giới. Không gian có tính sống động với hoạt động mua sắm phía trước dãy phố)*: Chỉ giới xây dựng công trình trên mặt phố liên tục phải trùng với chỉ giới xây dựng trên toàn tuyến *(có thể trùng hoặc có khoảng lùi so với ranh lộ giới)*; Riêng đối với một số tuyến thương mại đặc thù gia tăng khoảng lùi tại tầng trệt để tổ chức hành lang đi bộ liên tục có mái che; chiều dài tối đa của dãy mặt phố liên tục không quá 60m; Ở những vị trí mà mặt tiền dãy nhà hoặc khối nhà dài hơn 60m, cần tổ chức một không gian đệm như hẻm, lối đi, khoảng hở, sân bên với quy mô lớn hơn 100m^2 để làm giảm chiều dài dãy công trình. Diện tích không gian đệm nhỏ hơn 100m^2 nếu bố trí các khoảng ngắt rộng ≥ 4,0m hạn chế sự liên tục của dãy công trình *(Xem Hình 27-5)*.



Hình 27-5: Chiều dài tối đa của dãy mặt phố liên tục

Khống chế cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng nhằm tạo sự hài hòa không gian đô thị chung toàn khu vực. Chiều cao tầng trệt từng công trình theo quy định cụ thể; không vượt quá 3,9m. Hành lang đi bộ trong khoảng lùi tầng trệt chiều rộng hành lang đi bộ được xem xét cụ thể; cao độ nền hành lang đi bộ hài hòa với cao độ vỉa hè và có giải pháp cho người khuyết tật di chuyển, tiếp cận dễ dàng. Trong khu vực không gian kiến trúc mặt phố liên tục, các công trình có chức năng thương mại - dịch vụ và nhà ở riêng lẻ cần đảm bảo các quy định trên. Đối với trường hợp công trình cao tầng cần tổ chức theo hình thức khối tháp - khối đế: Phần khối đế công trình có tỷ lệ kiến trúc mặt phố liên tục ít nhất 80% diện tích, đảm bảo các quy định trên với chức năng chủ yếu tại tầng trệt là thương mại - dịch vụ; khoảng lùi của khối tháp đảm bảo theo quy định đối với công trình cao tầng. Các khu đất có nguồn gốc biệt thự thuộc khu vực này và không thuộc diện đối tượng biệt thự cần bảo tồn (nhóm I) được áp dụng quy định trên.



Hình 27-6: Chiều cao mặt phố liên tục

Không gian kiến trúc liền kề phố có khoảng lùi *(Một dãy gồm ít nhất 5 nhà liên tục có cả hai đặc điểm nêu trên, được hình thành lâu đời hoặc được xác định trong đồ án quy hoạch hay thiết kế đô thị được duyệt. Không gian kiến trúc liền kề phố có khoảng lùi thường có dạng tuyến với chức năng ở là chủ yếu (nhà liền kề có sân vườn), khi chuyển đổi thành chức năng thương mại - dịch vụ trong quá trình phát triển đô thị; có khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng; không gian thân thiện với người đi bộ):* Chỉ giới xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ; Khoảng lùi được xác định theo khoảng lùi hiện hữu ổn định;

Trong khu vực không gian liền kề có khoảng lùi, các công trình nhà ở riêng lẻ hay kết hợp với chức năng thương mại - dịch vụ như cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, văn phòng giao dịch cần đảm bảo các quy định trên. Các khu đất có nguồn gốc biệt thự thuộc khu vực này, đã bị chia cắt có thể áp dụng quy định trên.

Không gian kiến trúc thấp tầng dạng biệt thự *(một dãy gồm ít nhất 04 khu đất liên tục hoặc một cụm gồm ít nhất 04 khu đất tiếp giáp nhau, được hình thành lâu đời hoặc được xác định trong quy hoạch hay thiết kế đô thị. Không gian thấp tầng, có khoảng lùi so với ranh lộ giới và ranh đất xung quanh, mật độ xây dựng thưa thoáng, nhiều cây xanh):* Đối với các khu vực biệt thự đặc biệt, áp dụng tỷ lệ phủ xanh tối thiểu 30% tính trên diện tích lô đất. Trường hợp các khu đất nhà liền kề thuộc khu vực này áp dụng quy định đối với nhà liền kề có khoảng lùi với khoảng lùi và chiều cao, tầng cao đồng bộ khu vực biệt thự.

Không gian kiến trúc cao tầng độc lập *(Khu vực tồn tại hiện hữu hoặc cho phép phát triển cao tầng dạng công trình độc lập được xác định trong quy hoạch đô thị. Không gian kiến trúc cao tầng độc lập dạng tuyến hoặc mảng, không gian chủ yếu dạng các khối tháp cao tầng, có hoặc không có khoảng lùi so với ranh lộ giới, mật độ xây dựng thấp):* Có khoảng lùi so với ranh lộ giới và ranh đất xung quanh; Trường hợp các công trình phụ như trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho có chiều cao tối đa 2,6m thì có thể xây dựng sát ranh lộ giới *(với yêu cầu chiều rộng tối đa 30% chiều ngang khu đất)* hoặc ranh đất xung quanh và có khoảng cách tối thiểu phù hợp với công trình chính. Khống chế chiều cao tối đa đến đỉnh mái công trình theo quy hoạch đô thị hoặc thiết kế đô thị khu vực. Tuân thủ các quy định cụ thể đối với kiến trúc các loại công trình cao tầng. Trong khu vực không gian cao tầng độc lập, các khu đất lớn đủ điều kiện phát triển cao tầng cần đảm bảo các quy định trên.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, nhà ở riêng lẻ

3.1. Quy định đối với công trình công cộng:

a) Các công trình công cộng thuộc các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù các công trình tuân thủ các quy định tại Điều 6 theo quy chế này.

b) Đối với mỗi khu vực khác nhau, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với quy định quản lý xây dựng đã được phê duyệt của mỗi phân khu vực.

c) Mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa: Tuân thủ theo các quy định tại Quy chuẩn Quy hoạch Xây dựng hiện hành.

d) Khoảng lùi biên: Tuân thủ theo các quy hoạch phân khu 1/2000 của từng khu vực cụ thể đã được qui định chi tiết và phê duyệt.

e) Độ cao nền xây dựng: Tuân theo Quy hoạch và Quy định Quản lý xây dựng hiện hành.

f) Tường rào phải bảo đảm các yêu cầu: Có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,4m, trong đó chiều cao tường xây đặc ≤ 1,2m. Các vị trí cổng công trình tiếp cận đường giao thông chính của thành phố phải được các cấp có thẩm quyền thẩm định và cho phép nhằm đảm bảo các yêu cầu về ổn định và an toàn giao thông.

g) Cây xanh khuôn viên xây dựng: Diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình phải < 50%. Đối với các công trình cải tạo thì diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình tối đa không quá 70%.

3.2. Quy định đối với công trình dịch vụ, thương mại:

Tại các trục đường thương mại dịch vụ, nhà liền kề xây dựng sát với lộ giới được thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại. Khoảng lùi tại trệt tối thiểu 3m so với ranh lộ giới (hoặc tùy thuộc đặc điểm thiết kế đô thị khu vực), trong khoảng lùi này không được xây dựng các vật kiến trúc khác ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.

Lô đất có chiều dài L ≥ 16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 2m; Lô đất có chiều dài 9m ≤ L <16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 1m; Lô đất có chiều dài L < 9m khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc.

Các trục đường, khu vực tập trung phần lớn hình thức nhà liền kề thì áp dụng theo khoảng lùi quy định nêu trên.

Tại các trục đường thương mại - dịch vụ (*được xác định tại Phụ lục IV ban hành kèm theo quyết định này*), nhà liền kề xây dựng sát ranh lộ giới phải được thiết kế có khoảng lùi tại mặt tiền, Tầng 1 (Tầng trệt) và lửng tại trệt nếu có nhằm tăng khả năng tiếp cận và tạo hành lang đi bộ. Khoảng lùi nêu trên căn cứ vào quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị. Nếu chưa được quy định thì phải đảm bảo tối thiểu 3,0m so với ranh lộ giới; trường hợp lô đất có chiều sâu D < 6m thì cần đảm bảo tối thiểu 50% khoảng lùi theo quy định.

3.3. Nhà ở riêng lẻ:

a) Quy định chung:

Các công trình nhà ở riêng lẻ thuộc các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù các công trình tuân thủ các quy định tại Điều 6 theo quy chế này.

Tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng đối với các loại công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ phải phù hợp với quy định về quản lý quy hoạch và xây dựng của từng đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000. Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Phải tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông và các quy định hiện hành.

b) Quy định đối với kích thước và diện tích xây dựng:

Để được xây dựng, một thửa đất bắt buộc phải có lối vào từ một đường giao thông công cộng (đường đô thị, hẻm), trực tiếp hoặc qua lối đi chung, lối vào đã được hoàn thiện hoàn chỉnh về mặt hạ tầng, được quy hoạch cho một hoặc nhiều thửa gần nhau (những thửa đất không tiếp giáp đường giao thông, lối đi chung hoặc lối vào thì không được phép xây dựng).

Thực hiện theo Quy định về điều kiện tách thửa, hợp thừa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nhà hiện hữu mà phần diện tích còn lại *(sau khi trừ phần diện tích hành lang, lộ giới đã quy hoạch mở rộng đường, hẻm theo quy hoạch)* có diện tích từ 25m² trở lên, có chiều rộng và chiều sâu trên 4m nằm trong các đường hẻm và những trường hợp đặc biệt thì việc xây dựng dựng nhà được xem xét đề xuất cụ thể với chiều cao đồng bộ với dãy nhà hiện hữu.

Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình, diện tích còn lại nhỏ hơn 15m², chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0 m thì không được phép xây dựng, chỉ được cải tạo lại nền và có thể cho thuê để bố trí các công trình tiện ích công cộng có quy mô nhỏ để phục vu cho nhu cầu của đô thị (như trụ ATM, máy bán hàng tự động, các trạm xe đạp, trạm sạc xe điện…); Hoặc khuyến khích thỏa thuận để chuyển nhượng lại cho chủ sử dụng đất liền kề để hợp thửa và xây dựng công trình theo quy hoạch.

Trường hợp diện tích còn lại từ 15m² đến 40m² và có chiều sâu, chiều rộng từ 3m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng.

Trường hợp Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có quy định khác thì áp dụng theo quy định quản lý các đồ án quy hoạch.

c) Quy định về Kiến trúc:

Quy định đối với kiến trúc loại hình công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn Thành phố Vũng Tàu :

Việc xây dựng mới, cải tạo nhà ở riêng lẻ đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

Đối với các dãy nhà liền kề hiện hữu có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng không trùng với lộ giới), khoảng lùi của dãy nhà được xác định trong thiết kế đô thị trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

Trường hợp chưa có thiết kế đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch thành phố Vũng Tàu căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và tiêu chí hướng dẫn ở Điều 5 Quy định này để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy QCVN 01/2021- 2.6.7.

d) Mật độ xây dựng tối đa:

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng, độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

Tuân thủ theo Quy hoạch, Quy định quản lý Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của từng khu vực và theo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

Bảng 1

Diện tích lô đất (m^2)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

e) Quy định về khoảng lùi:

Tại các trục đường thương mại dịch vụ, nhà liền kề xây dựng sát với lộ giới được thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại. Khoảng lùi tại trệt tối thiểu 3m so với ranh lộ giới (hoặc tùy

thuộc đặc điểm thiết kế đô thị khu vực), trong khoảng lùi này không được xây dựng các vật kiến trúc khác ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.

Lô đất có chiều dài L ≥ 16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 2m; Lô đất có chiều dài 9m ≤ L <16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 1m; Lô đất có chiều dài L < 9m khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc.

Các trục đường, khu vực tập trung phần lớn hình thức nhà liền kề thì áp dụng theo khoảng lùi quy định nêu trên.

Tại các trục đường thương mại - dịch vụ (*được xác định tại Phụ lục IV ban hành kèm theo quyết định này*), nhà liền kề xây dựng sát ranh lộ giới phải được thiết kế có khoảng lùi tại mặt tiền, Tầng 1 (Tầng trệt) và lửng tại trệt nếu có nhằm tăng khả năng tiếp cận và tạo hành lang đi bộ. Khoảng lùi nêu trên căn cứ vào quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị. Nếu chưa được quy định thì phải đảm bảo tối thiểu 3,0m so với ranh lộ giới; trường hợp lô đất có chiều sâu D < 6m thì cần đảm bảo tối thiểu 50% khoảng lùi theo quy định.

f) Quy định về tầng cao:

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

Chiều cao không được vượt quá chiều cao được quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

Đối với công trình tiếp giáp các đường đô thị: số tầng cao không quá 06 tầng, cao không quá 21m. Đối với công trình trong đường hẻm: số tầng cao không quá 04 tầng, cao không quá 15m; Đồng thời, chiều cao không quá 4 lần chiều ngang công trình.

g) Các bộ phận nhô ra của của nhà riêng lẻ

Phần nhô ra cố định: Mái đón, mái hè phố: Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan; Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy; Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị; Không vượt quá chỉ giới đường đỏ; Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì; Trên tuyến đường có lộ giới từ 20m trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn ban công tối đa là 1,2m; Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

Phần nhô ra không cố định: Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ;

Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng sau:

Bảng 2

Độ cao so với mặt hè	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2,5	Gờ chì, trang trí	0,2	
≥ 2,5	Kết cấu di động; Mái dù, cánh cửa		1,0
≥ 3,5	Kết cấu cố định (nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực): - Ban công mái đua - Mái đón, mái hè phố		1,0 0,6

h) Các quy định về lộ giới đường hẻm, lối đi chung, góc vát giao lộ:

Đường hẻm: là các tuyến đường phục vụ giao thông nội bộ khu vực dân cư hiện hữu; Hẻm chính là đường hẻm được nối thông vào đường phố và các hẻm nhánh hoặc hẻm cụt khác; Hẻm nhánh là đường hẻm được nối vào đường phố hoặc hẻm chính, hoặc có liên thông với hẻm khác; Hẻm cụt: là đường hẻm chỉ nối một đầu vào đường hẻm khác hoặc đường phố; Lối đi chung: là đường hẻm cụt có chiều dài không quá 25m, phục vụ giao thông nội bộ cho một số căn hộ.

Lộ giới áp dụng cho hẻm nhánh và hẻm cụt theo Bảng dưới đây:

Bảng 3

Stt	Chiều dài hẻm	Lộ giới tối thiểu	Ghi chú
1	Nhỏ hơn 100m	4,0m	Khi không có trụ điện
2	100m - 200m	5,0m	
3	Lớn hơn 200m	6,0m	

Chiều rộng lối đi chung được cho phép nhỏ hơn 4m nhưng không nhỏ hơn 2m, trên cơ sở ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực hẻm.

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

Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên hẻm quá cao (trên 300 người/ha) hoặc dọc theo hẻm có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới quy định đối với các hẻm có lộ giới tối thiểu.

Đối với các khu dân cư mới, ít công trình hiện hữu, cho phép điều chỉnh quy định chiều rộng lộ giới tối thiểu cao hơn quy định (tại bảng 3) từ 0,5 - 1m và phù hợp với điều kiện thức tế tại địa phương.

Việc cải tạo mở rộng các hẻm theo quy định này thì tim tuyến được xác định là tim hẻm hiện trạng.

Quy định về góc vát giao lộ tại điểm kết nối: Tại khu vực giao nhau giữa các đường hẻm có lộ giới lớn hơn 4m và giữa hẻm chính với đường phố phải thực hiện vạt góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành); Không vạt góc đối với các hẻm có lộ giới nhỏ hơn 4m, các đường hẻm khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt và ở lầu trên với bán kính R = 1m để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

i) Quy định về xây dựng tầng hầm, bán hầm:

Đối với nhà ở riêng lẻ, biệt thự, trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm, bán hầm phải đảm bảo các quy định sau:

Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

Ram dốc của lối vào tầng hầm (Vị trí đường xuống tầng hầm) phải cách chỉ giới xây dựng tối thiểu 2,5m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải đảm bảo hài hòa về hình thức kiến trúc với các công trình liền kề.

k) Tường rào:

Thực hiện theo nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình hàng rào.

Không xây dựng hàng rào đối với công trình có các mặt bên lô đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ khu vực.

Trong trường hợp bắt buộc phải có, tường rào phải bảo đảm các yêu cầu: Có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,4m, trong đó chiều cao tường xây đặc ≤ 1,2m; Các vị trí cổng công trình tiếp cận đường giao thông chính của thành phố phải được các cấp có thẩm quyền thẩm định và cho phép.

3.4. Quy định khác:

a) Khuyến khích xây dựng các công trình bãi đậu xe ngầm, bãi đậu xe nhiều tầng trên nguyên tắc đảm bảo kiến trúc cảnh quan, khả năng thông hành của mạng lưới giao thông và an toàn giao thông.

b) Nhà ở, công trình xây dựng trên khuôn viên đất có chiều ngang ≥ 4m, diện tích sàn ≥ 250 m^2 phải bố trí đủ chỗ đậu xe trong khuôn viên.

c) Nhà ở, công trình xây dựng có công suất phục vụ từ 150 người trở lên phải bố trí đủ chỗ đậu xe, quay xe, đón trả người trong khuôn viên (sau chỉ giới đường đỏ).

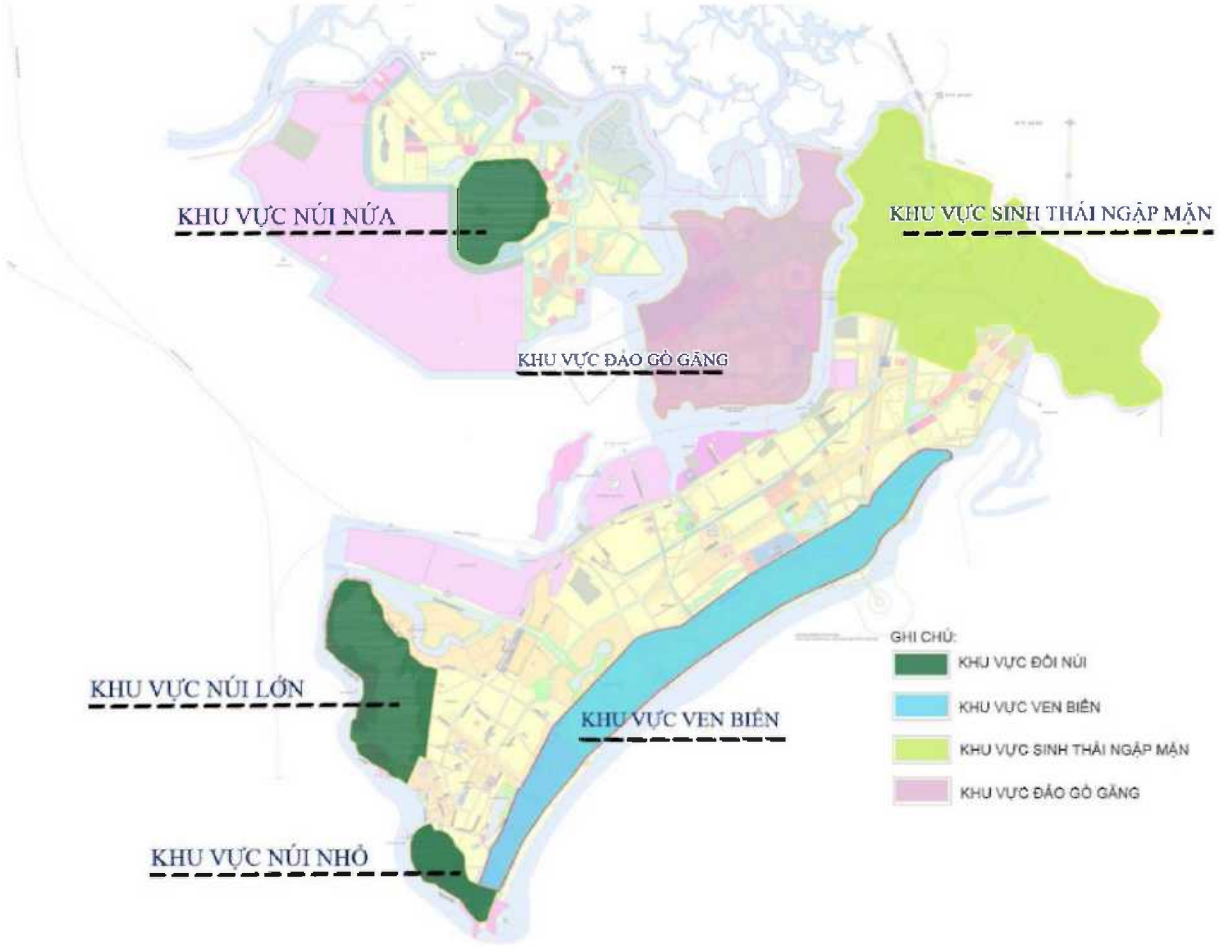
d) Cao độ xây dựng công trình tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy hoạch xây dựng và phù hợp với cao độ mặt đường, vỉa hè hiện trạng, đảm bảo không xây dựng ram dốc, lối lên xuống đặt trên vỉa hè để kết nối vào công trình (do nền công trình chênh cao lớn so với vỉa hè).

e) Đối với các thửa đất tiếp giáp với các tuyến đường quy hoạch, nhưng tuyến đường quy hoạch chưa được đầu tư, khi giải quyết các thủ tục về xây dựng, các chỉ tiêu xác định theo quy mô hạ tầng hiện hữu.

f) Tại các không gian công cộng khuyến khích bố trí các tiểu cảnh, cây xanh, trang trí, vẽ tranh tường với quy mô và nội dung phù hợp để tạo mỹ quan đô thị.

g) Đối với nhà chung cư; hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa năng khi thực hiện dự án đảm bảo đồng bộ, phù hợp với quy hoạch và các quy định liên quan.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị



Hình 27-7: Khu vực có ý nghĩa quan trọng cảnh quan
(bổ sung Phụ lục I, Quy chế)

4.1. Định hướng không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông:

Các không gian tự nhiên quan trọng: Núi Lớn, Núi Nhỏ và Núi Nứa là các điểm cao tự nhiên trong đô thị cần được bảo vệ và kiểm soát phát triển. Ưu tiên phát triển các công trình mang tính biểu tượng, hình thành các không gian công cộng dành cho hoạt động vui chơi giải trí kết hợp với lâm viên cây xanh.

Không xây dựng mới các công trình không phù hợp các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt kể cả cấp phép xây dựng có thời hạn (trừ những trường hợp đã có công trình và nhà ở hiện trạng). Xây dựng kế hoạch để bồi thường, thu hồi đất và cải tạo chỉnh trang khu vực.

Hạn chế các công trình nhô ra khoảng không gian trống và ưu tiên cách bố trí song song với các đường đồng mức; Giữ các khoảng không gian trống.

Để có thể xây dựng, các lô đất phải có độ dốc tự nhiên một góc tối đa không quá 30 độ, hay không quá 60%. Các khu đất có độ dốc tự nhiên lớn hơn 30 độ hay trên 60% là "khu không gian tự nhiên phi xây dựng" và không được phép thay đổi địa hình (trường hợp quy định quản lý theo đồ án quy hoạch có quy định khác thì thực hiện theo quy định quản lý).

Trong các khu vực xây dựng, để giữ nguyên hiện trạng địa hình, phải xây dựng các tường chắn nhưng phải đảm bảo yêu cầu thoát nước tự nhiên, không được chặn hoặc làm thay đổi dòng nước.

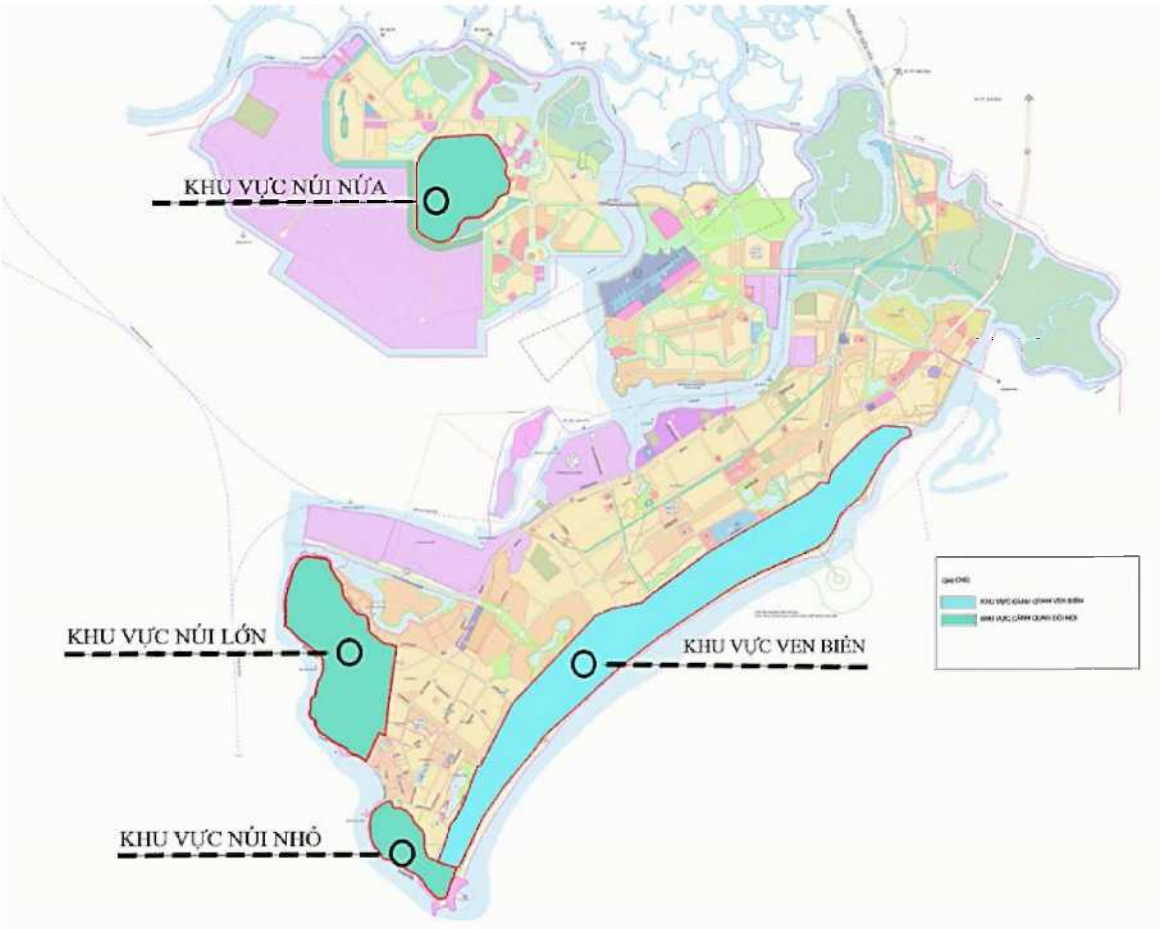
Chú trọng việc kết nối các mảng không gian mở để khai thác các không gian công cộng dành cho cộng đồng. Đa dạng các loại hình không gian xanh trong đô thị; Đảm bảo sự liên kết của hệ thống không gian mở.

Tiếp tục duy trì, cải tạo, mở rộng để phát triển các mảng không gian mở và công viên tự nhiên lớn của đô thị; Phát triển một chuỗi công viên đô thị kết hợp các hồ điều hòa kéo dài từ khu vực đô thị hiện hữu chạy dọc theo đô thị và kết nối với vùng sinh thái tự nhiên ngập mặn Bắc Phước Thắng.

Bổ sung các công viên nhỏ, quảng trường biển tại các trục ngang hướng ra biển. Các dự án phát triển đô thị đảm bảo diện tích cây xanh công cộng trong từng đơn vị ở.

Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước: Thực hiện theo Quy hoạch và Đề án phát triển cây xanh đô thị thành phố Vũng Tàu tầm nhìn đến 2050. Khuyến khích phát triển các mảng xanh trong đô thị (cả tư nhân và công cộng), phát triển hệ sinh thái tự nhiên, tạo môi trường sống cho các loại sinh vật đến và sinh sống trong đô thị, nghiêm cấm việc săn bắn các động vật tự nhiên.

4.2. Quy định về không gian kiến trúc đô thị đối với Hình thái đô thị cảnh quan đồi núi, biển:



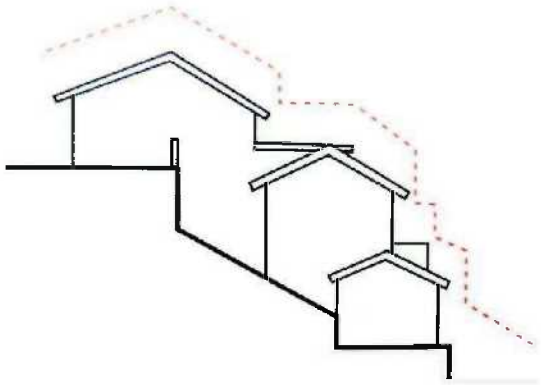
Hình 27-8: Khu vực đồi núi

a) Khu vực đồi núi (đối với công trình xây dựng mới):

Trong phạm vi quy hoạch đất hỗn hợp theo đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 26/7/2024: Các thửa đất hiện hữu có mục đích sử dụng là đất ở đô thị và có lịch sử quy hoạch là đất ở hiện trạng (theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 09/10/2013), thì xem xét cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ như khu dân cư hiện trạng, với các chỉ tiêu phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Chiều cao các công trình được xây dựng sao cho trên mặt cắt dọc địa hình khu vực và công trình, bố cục công trình phải bám theo độ dốc địa hình. Chiều cao công trình phải nằm trong đường bảo vệ tầm nhìn như trong hình minh họa. Thông số (x)

là chiều cao từ mặt đường đến tầm mắt người điều khiển phương tiện hoặc người đi bộ và 1,2m ≤ x ≤ 1,8m. Loại mái dốc cần tuân thủ ≤ 35 độ; Đối với các điểm cao: Bảo vệ góc nhìn khác nhau từ đô thị lên các điểm cao của các khu vực đồi núi trong đô thị. Bố trí công trình tính biểu tượng trên đỉnh đồi tại vị trí được xác định theo quy hoạch chung và phân khu;



Hình 27-9: Bố cục mái công trình đi theo cấu trúc địa hình (nguồn: Grand Urban Rules)



Hình 27-10: Đường bảo vệ tầm nhìn đối với công trình xây dựng trên đồi núi (nguồn: Grand Urban Rules)

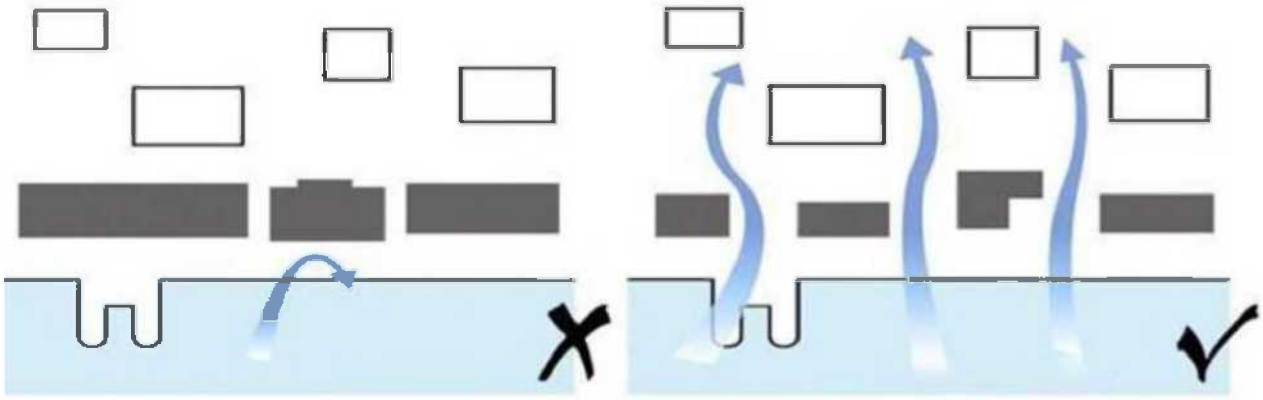
- Đối với các công trình xây dựng ven núi, các khu vực núi cao và các khu vực thuộc khu vực hạn chế theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất thì chỉ san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tùy theo độ dốc tại khu vực xây dựng chỉ cho phép tối đa từ 10% đến 25%, cụ thể:
  - Độ dốc từ 15% ÷ 20% thì mật độ xây dựng tối đa ≤ 25%.
  - Độ dốc từ 20% ÷ 30% thì mật độ xây dựng tối đa ≤ 20%.
  - Độ dốc từ 30% ÷ 40% thì mật độ xây dựng tối đa ≤ 15%.
  - Độ dốc từ 40% ÷ 45% thì mật độ xây dựng tối đa ≤ 10%.
  - Độ dốc từ ≥ 50% trở lên thì không cho phép xây dựng công trình.

Việc xây dựng công trình phải tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép căn cứ vào bản đồ địa hình được cơ quan có thẩm quyền đo đạc xác nhận, xem xét sự phù hợp của phương án thiết kế công trình, giải pháp thi công,... để giải quyết các thủ tục về đầu tư, xây dựng theo quy định.

b) Khu vực đô thị ven biển:

Đối với các dự án ven biển, chiều cao tối đa được phép xây dựng của các công trình giảm dần khi tiến gần về mặt nước. Chiều cao cụ thể của công trình tùy theo quy hoạch đã được phê duyệt của từng khu vực. Mật độ các công trình gần mặt nước được kiểm soát đảm bảo thông gió cho đô thị. Công trình nên bố trí chiều dài vuông góc với mặt nước, bố trí công trình so le hoặc thấp dần ra phía biển. Quy định về các công trình xây dựng khu vực ven biển phải phù hợp với quy hoạch

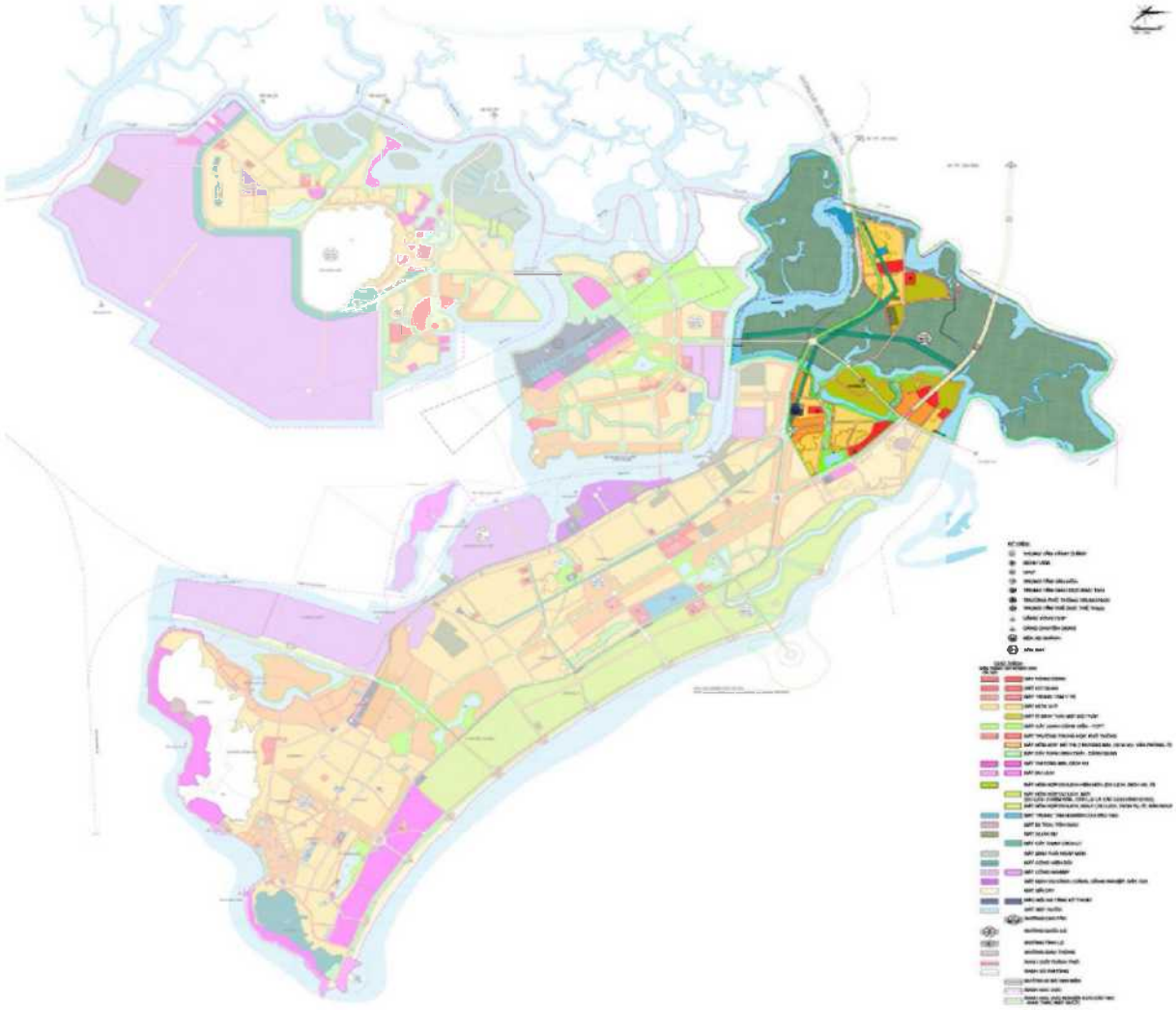
chung và các đồ án quy hoạch phân khu được duyệt; Mặt đứng công trình có màu sắc hài hòa với thiên nhiên bờ biển. Không sử dụng các màu sơn phản quang cho mặt đứng công trình.



Hình 27-11: Bố trí các công trình ven mặt nước sao cho không chắn gió vào đô thị (nguồn: Hướng dẫn thiết kế đô thị thành phố Hongkong)

5. Quy định đối với khu sinh thái

5.1. Khu vực sinh thái ngập mặn



Hình 27-12: Khu vực cảnh quan ngập mặn

Bảo vệ hệ thống cây xanh sinh thái tự nhiên; bảo tồn và phục hồi hệ sinh thái ngập mặn kết hợp khai thác du lịch nghiên cứu, khám phá và trải nghiệm gắn với rừng ngập mặn. Không làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên. Cho phép sử dụng tối đa 5% diện tích sinh thái ngập mặn để khai thác du lịch sinh thái.

Khu vực Đảo Gò Găng (*Phụ lục I ban hành kèm theo Quy chế này*): Tạo lập không gian đô thị - sân bay hiện đại, hạ tầng đồng bộ, tuân thủ các yêu cầu về khoảng cách ly và hành lang an toàn bay. Tạo dải cây xanh ven kênh, rạch, bảo vệ các kênh thoát nước tự nhiên trong khu vực và hệ sinh thái ngập mặn.

6. Quy định đối với khu đô thị bảo tồn

Khu vực trung tâm đô thị lịch sử hiện hữu: Bảo tồn về hình thái không gian đô thị, kiến trúc thuộc địa Pháp (*Phụ lục I ban hành kèm theo Quy chế này*).

Ảnh hưởng của quy hoạch và kiến trúc Pháp, được hình thành từ thời kỳ Pháp thuộc (Cap Saint-Jacques): Khu vực trung tâm đô thị lịch sử hiện hữu (*Phụ lục I ban hành kèm theo Quy chế này*):

- Tuyến phố của người Pháp xây dựng tại thành phố Vũng Tàu là khoảng không gian được hình thành từ những ô phố, mà đa phần là dạng ô cờ. Tương tự như trường hợp ô phố, tuyến phố nhà ở là những tuyến phố chỉ có nhà ở dạng biệt thự, cũng có thể là những tuyến phố nhà ở là chủ đạo chỉ có một vài công trình công cộng nhỏ.

- Dạng tuyến phố công cộng với loại hình nhà chủ yếu là công trình công cộng. Tuyến phố này xuất hiện ở khu vực trung tâm khu phố Pháp tạo ra những tuyến phố hành chính, quân sự hay thương mại. Dạng tuyến phố này có đặc điểm thường gắn chặt với các không gian đô thị có giá trị cao như công viên, quảng trường.

a) Về không gian đô thị:

Bảo tồn hình thái mặt đứng các tuyến phố kiểu Pháp. Bảo tồn lô đất lớn và mật độ xây dựng nhỏ; bảo tồn các khoảng trống giữa các ngôi nhà. Khi xây dựng công trình mới phải bảo đảm giữ nguyên mật độ và tầng cao, chiều ngang không được lớn hơn nhà cũ, chiều cao không vượt quá chiều cao của ngôi nhà cao nhất trong các ngôi nhà được bảo tồn. Đảm bảo hình thức mặt đứng và màu sắc mặt đứng phải hài hòa với tuyến phố. Với tuyến phố hỗn hợp cần ưu tiên bảo tồn, tôn tạo mặt đứng các công trình công cộng. Chỉnh trang hàng rào mặt phố, bỏ các bức ngăn bằng tôn ở phần phía trên hàng rào (nếu có), sửa sang phần hàng rào đã hỏng, khôi phục lại nguyên

trạng các hàng rào mặt phố. Kiểm soát việc thay đổi mặt đứng tầng 1 với những tuyến phố có nhiều công trình cũ đã biến thành dạng nhà ở - cửa hàng cần. Không cho phép biển quảng cáo có vị trí, kích thước lớn dẫn đến việc lấn át các chi tiết và hình thức kiến trúc công trình. Bảo tồn và trồng mới lại cây xanh trên đường phố. Giữ nguyên khoảng cách và loại cây xanh đặc trưng của tuyến phố. Bổ sung cây xanh ở các vị trí cây cũ đã gãy đổ. Giữ nguyên chiều rộng vỉa hè hiện hữu, chỉ lát cứng lối đi bộ và lối ra vào trước cửa nhà.

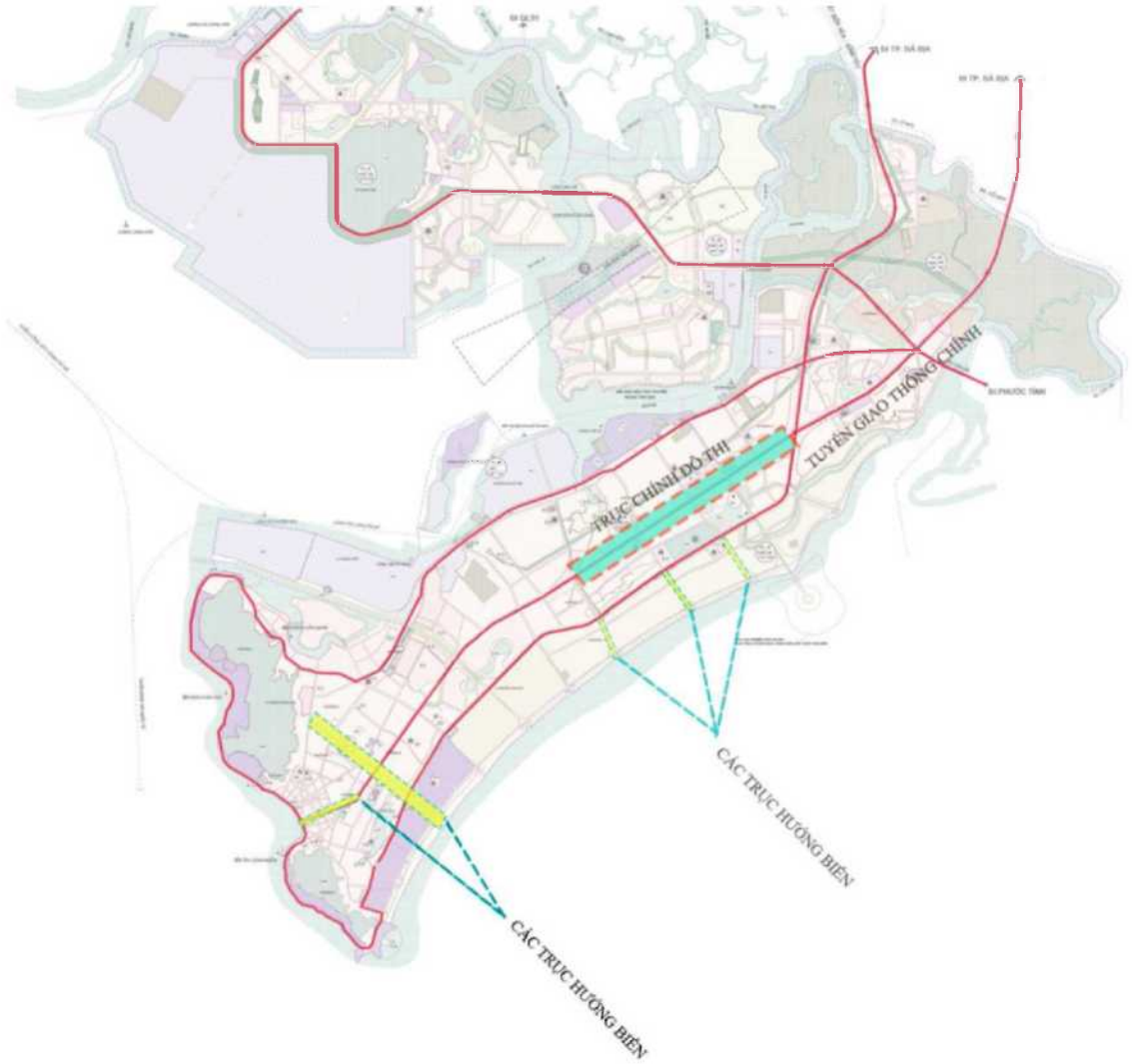
b) Về kiến trúc

Các công trình biệt thự cổ, nhà ở cổ có giá trị đã được xếp hạng di tích hoặc nằm trong danh sách bảo tồn phải được bảo tồn, cải tạo chỉnh trang theo luật di sản. Bảo tồn và tôn tạo các mặt đứng hướng ra tuyến phố đối với những ngôi nhà còn giữ được tương đối nguyên bản; Với những ngôi nhà đã xuống cấp hoàn toàn có thể dỡ bỏ, khi cấp phép xây dựng phải tuân thủ nguyên tắc bảo tồn hình thái và tỷ lệ kiến trúc cũ. Thực hiện việc trùng tu và sơn lại mặt đứng công trình trên các tuyến phố chính theo định kỳ 10 năm.

Các công trình kiến trúc, nhà ở trong khu vực cần được nâng cấp chất lượng, tiện nghi; Các kiến trúc công trình, các ngôi nhà cũ, nhà ở thấp tầng hiện hữu có giá trị khi cải tạo nâng cấp sửa chữa phải tuân thủ theo đúng với kiến trúc nguyên gốc.

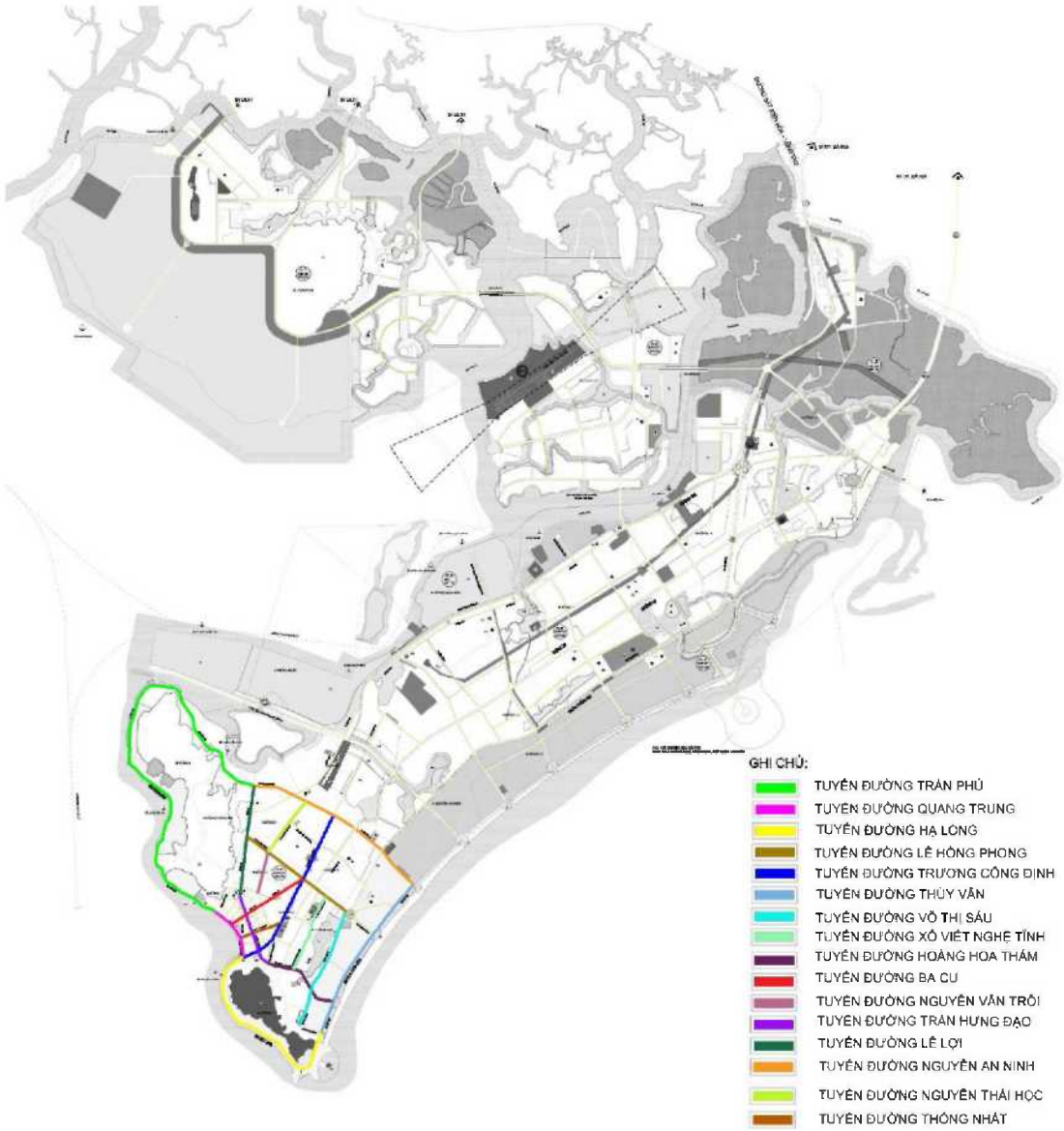
7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường

- Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.



Hình 27-13: Các trục tuyến đường có tính chất quan trọng (bổ sung Phụ lục IV, Quy chế)

- **Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:** Khu vực đường Võ Thị Sáu, Thùy Vân, Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Nguyễn An Ninh, Ba Cu, Hoàng Hoa Thám, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Nguyễn Văn Trỗi, Trần Hưng Đạo, Lê Lợi, Hạ Long - Quang Trung, Nguyễn Thái Học.



Hình 27-14: Các tuyến phố đi bộ
(bổ sung Phụ lục III, Quy chế)

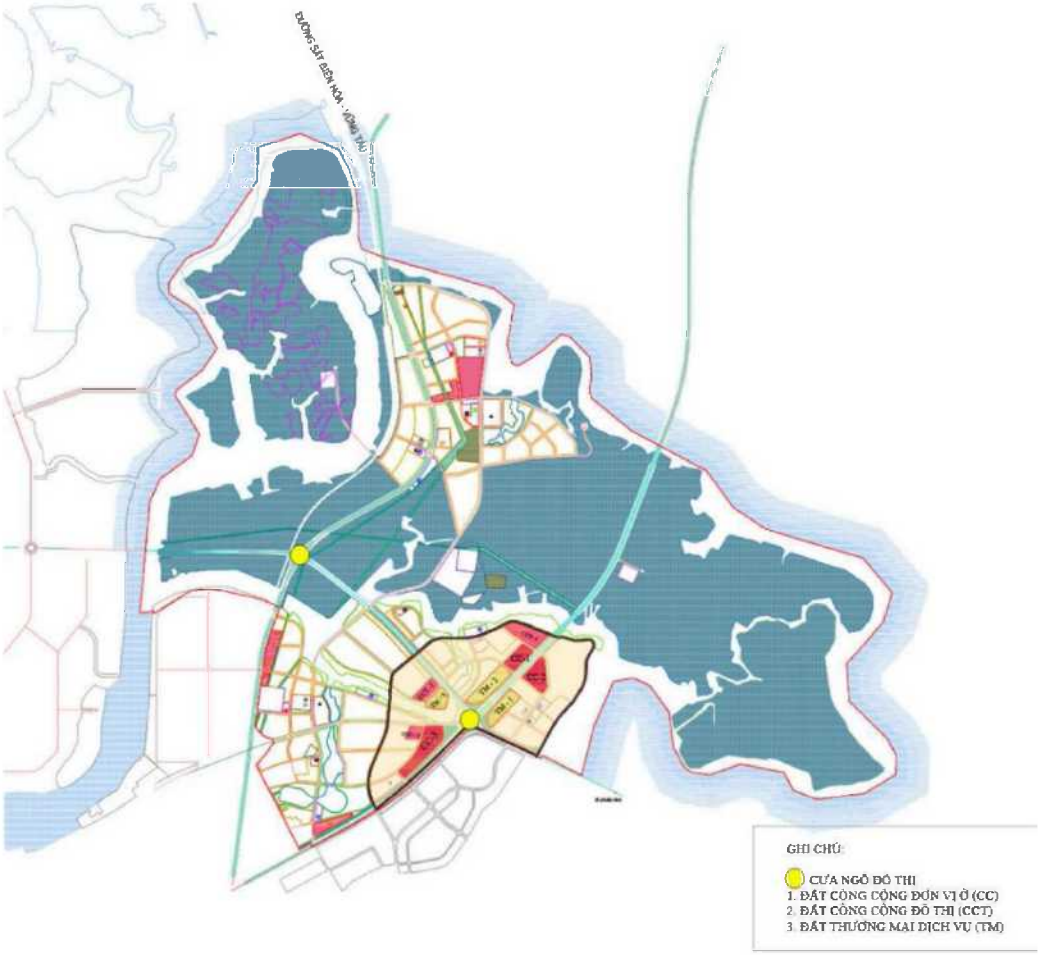
- Các tuyến phố đi bộ: Các tuyến phố kết hợp giữa đi bộ và giao thông cơ giới bao gồm tất cả các tuyến phố nằm trong khu vực đô thị lịch sử hiện hữu, các tuyến phố thương mại, các tuyến đường dọc bờ biển, bờ sông; các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch gồm: Đường Võ Thị Sáu, Thùy Vân, Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Nguyễn An Ninh, Ba Cu, Hoàng Hoa Thám, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Nguyễn Văn Trỗi, Trần Hưng Đạo, Lê Lợi, Hạ Long, Quang Trung, Trần Phú, Thống Nhất, Nguyễn Thái Học.

- Các quảng trường và công viên lớn **(***Phụ lục IV ban hành kèm theo quyết định này*): Công viên Thùy Vân, Công viên Bàu Sen; Công viên Bàu Trũng; Công viên Rạch Bà - hồ điều hoà, Công viên Hồ Mặt Trời; Công viên trung tâm Phước Thắng (Cầu cháy).

- Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị *(bao gồm cả phương án thiết kế chiếu sáng cho công trình)* phù hợp. Không được bố trí trực tiếp mặt đứng các khu vực kỹ thuật, phục vụ, bãi xe, nhà xe hướng ra

quảng trường hay khu vực trung tâm. Thực hiện các giải pháp che chắn, tạo mặt đứng đảm bảo thẩm mỹ. Kết nối đường đi bộ từ công trình đến các không gian công cộng.

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị



Hình 27-15: Các cửa ngõ, công trình điểm nhấn
(bổ sung Phụ lục IX, Quy chế)

8.1.Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

Cửa ngõ đô thị: Xây dựng diện mạo không gian cảnh quan đô thị đồng bộ, hiện đại kết hợp với các công trình điểm nhấn, biểu tượng tại điểm kết nối đô thị với hệ thống giao thông vùng. Không quy hoạch các khu vực dân cư hiện trạng chỉnh trang tại các khu vực cửa ngõ.

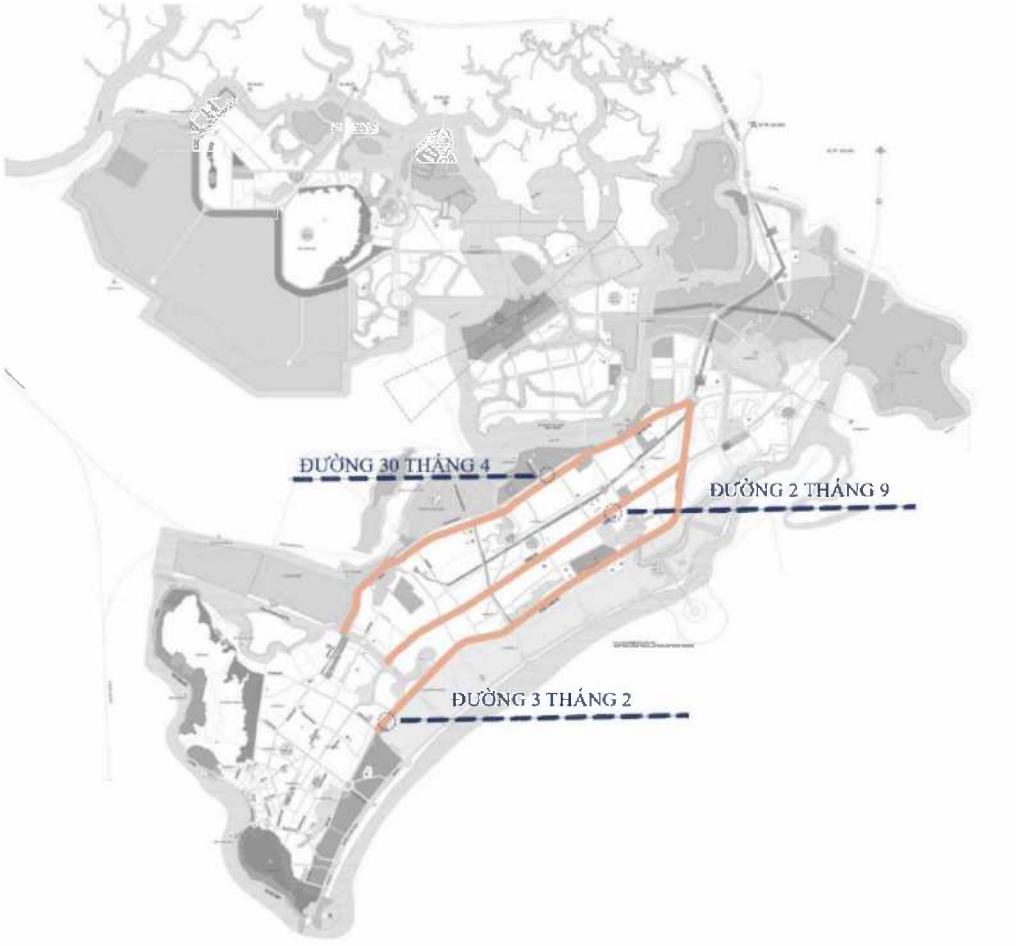
Các trục không gian chính: Các trục không gian chính dọc các tuyến đường 30 Tháng 4, đường 2 Tháng 9, đường 3 Tháng 2 ưu tiên xây dựng các công trình cao tầng, công trình hỗn hợp có kiến trúc hiện đại. Đối với các khu vực có ki-ốt, biển thông báo, công trình quảng cáo, thông tin, cây trồng trên hè phố bảo đảm không hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo.

Hành lang ven biển tại khu vực Bãi Trước: Chỉ lựa chọn một số vị trí làm công trình điểm nhấn, không phát triển tập trung quá nhiều các công trình cao tầng. Hình thành một số điểm dịch vụ du lịch có tính chất đặc biệt, hạn chế che chắn tầm nhìn ra biển và tạo lập hình ảnh đô thị theo hướng nhìn từ biển vào thành phố.

Hành lang ven biển tại khu vực Bãi Sau đến Cửa Lấp: Tăng cường tiếp cận của người dân đô thị đến bãi biển. Tổ chức kết nối các khu du lịch ven biển, có không gian tiếp giáp bãi biển bằng các tuyến đường đi bộ, xe đạp và giao thông sạch thân thiện môi trường

8.2.Các khu vực yêu cầu thực hiện thiết kế đô thị:

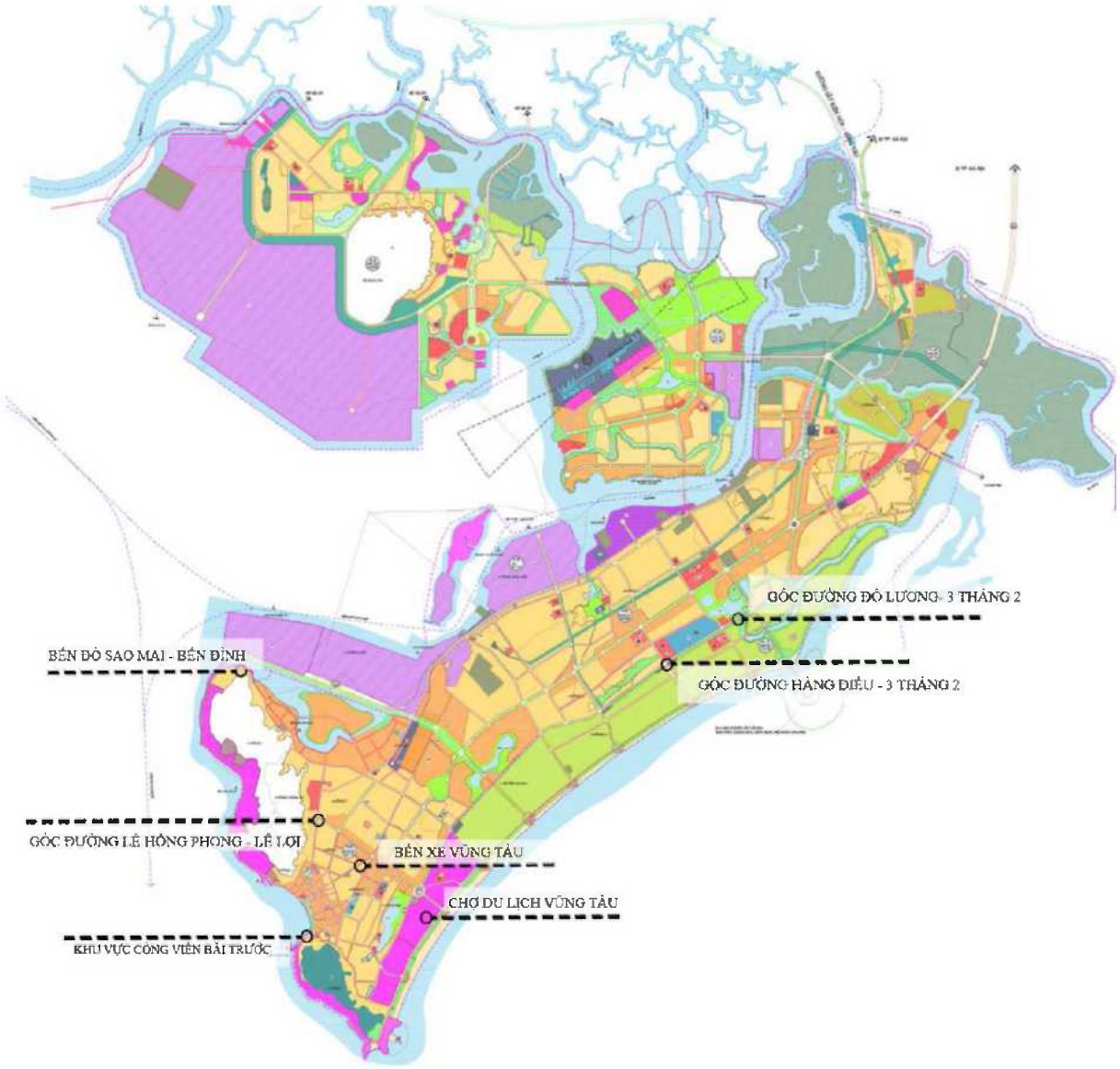
Ba trục của ngõ bao gồm: 2 Tháng 9, 3 Tháng 2, 30 Tháng 4.



Hình 27-16: Các trục đường thiết kế đô thị
(bổ sung Phụ lục X, Quy chế)

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị

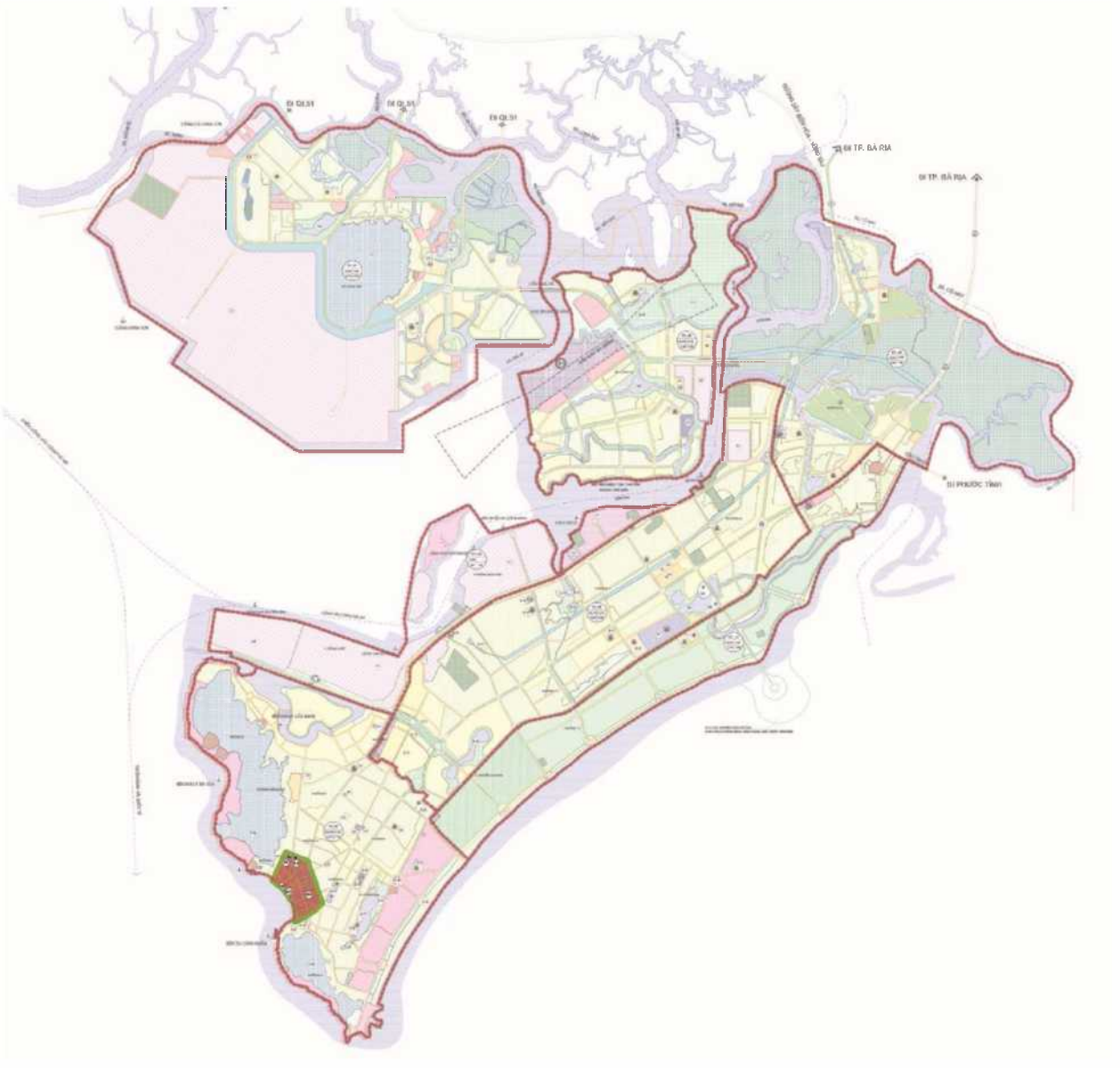
Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga, đường sắt đô thị (*Phụ lục V ban hành kèm theo quyết định này*) Sân bay Gò Găng; Bến tàu khách quốc tế, Bến xe Vũng Tàu; Góc đường Lê Hồng Phong - Lê Lợi; Góc đường 3 Tháng 2 - Hàng Điều; Góc đường 3 Tháng 2 - Đô Lương; Công viên (tam giác) Bãi Trước.



Hình 27-17: Các công trình tiện ích, đầu mối hạ tầng kỹ thuật
(bổ sung Phụ lục VIII, Quy chế)

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng

Vị trí của các khu di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh trên địa bàn chủ yếu tập trung ở khu vực Đô Thị Lịch Sử Hiện Hữu, vị trí cụ thể được thể hiện trên các bản vẽ sau đây:



Hình 27-18: Các khu vực Di tích, lịch sử văn hóa
(bổ sung Phụ lục V, Quy chế)

- Khu vực trung tâm đô thị lịch sử hiện hữu: được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông Lê Ngọc Hân, Bà Triệu - Lê Lai - Trương Công Định - Quang Trung, Trần Phú;

- Khu vực vịnh Bãi Trước: Được giới hạn bởi các trục đường đương Quang Trung, Trương Công Định, Trần Hưng Đạo, Hoàng Diệu, Thủ Khoa Huấn, Lê Ngọc Hân, Trần Phú;



Hình 27-18: Khu vực đô thị hiện hữu

- Khu vực đô thị hiện hữu: được giới hạn bởi các trục đường Trương Công Định, Lê Lai, Bà Triệu, Lê Lợi, Trần Hưng Đạo;

- 10.1. Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên (*Phụ lục III ban hành kèm theo quyết định này*):

- Khu vực cụm phường gồm: Vũng Tàu (139), Tam Thắng (140), Rạch Dừa (141), Phước Thắng (142) và Long Sơn (143) hiện tại có 16 di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh theo Quyết định số 1563/QĐ-UBND ngày ngày 21 tháng 6 năm 2019 về việc phê duyệt, công bố danh mục kiểm kê di tích trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tính đến 31 tháng 12 năm 2018;

- Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng thực hiện tuân thủ các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch bảo tồn phát huy giá trị, quy hoạch cải tạo chỉnh trang tái phát triển ở các nghiên cứu chuyên ngành cụ thể hơn, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 4 tầng *(trừ công trình tháp)*.

10.2. Quy định công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị:

- Hoàn chỉnh mạng lưới công trình văn hóa theo tầng bậc ở các khu dân cư mới. Cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang các trung tâm văn hóa hiện có, các khu dân cư hiện hữu trong khu vực hiện hữu.

- Hình thành các hệ thống như không gian văn hóa, không gian tương tác cộng đồng, khu đi bộ liên quan đến tượng đài, phố tượng, tranh tường nghệ thuật khổ lớn.

(Xem tiếp Công báo điện tử số 376 + 377)