

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Tiểu khu Cảng Quận 4, Phường 12, 13 và 18, Quận 4,
Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt
tại Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015**

GIÁM ĐỐC SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 168/2002/QĐ - TTg ngày 27 tháng 11 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 138/2005/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy chế và tổ chức hoạt động của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Tiểu khu Cảng Quận 4, Phường 12, 13 và 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh;

 1

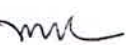
Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn Tờ trình số 290/TTr-CSG ngày 14 tháng 12 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu Cảng Quận 4, Phường 12, 13 và 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015.

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân Quận 4 tổ chức công bố công khai Quy định quản lý này theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các quy định về quản lý quy hoạch đô thị trước đây tại khu vực quy hoạch.

Điều 4. Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn, Ủy ban nhân dân Quận 4, các Sở ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân Phường 12, 13 và 18, Quận 4 và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /: 

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - UBND TP;
 - VP UBND: PVP/ĐT;
 - Ban GD Sở QHKT;
 - Phòng QHKT; HTKT;
 - Lưu: VT, QHKT.
- TF: 15730009

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC




Nguyễn Hoài Nam

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Tiểu khu Cảng Quận 4, Phường 12, 13 và 18, Quận 4,
Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt
tại Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1445 /QĐ-SQHKT ngày 14 tháng
01 năm 2016 của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

1.1. Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất trên từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu Cảng Quận 4, Phường 12, 13 và 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015, làm cơ sở để quản lý xây dựng đô thị.

1.2. Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn, Ủy ban nhân dân Quận 4, các Sở ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân Phường 12, 13 và 18, Quận 4 và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu Cảng Quận 4, Phường 12, 13 và 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí: Phường 12, 13 và 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quy mô diện tích: 450.387,73 m², trong đó:
 - + Đất thuộc ranh dự án Cảng Nhà Rồng – Khánh Hội: 314.986,73 m²
 - + Đất ngoài dự án: 135.401 m².
- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:
 - + Phía Đông và Đông Bắc: giáp sông Sài Gòn;

- + Phía Tây và Tây Nam : giáp đường Nguyễn Tất Thành;
- + Phía Nam và Đông Nam : giáp chân cầu Tân Thuận và kênh Tẻ;
- + Phía Bắc : giáp kênh Bến Nghé.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: là khu đô thị mới đa chức năng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại. Các khu chức năng chính bao gồm: công trình công cộng, công viên cây xanh, khu nhà ở, khu phức hợp, khu thương mại- dịch vụ- văn phòng, văn hóa, giải trí và hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Quy mô dân số: 12.637 người, trong đó bao gồm:

+ Dân số khu Cảng Nhà Rồng – Khánh Hội: 11.582 người (bao gồm cả khoảng 2.000 dân tại chỗ trong khu vực Cảng Quận 4).

+ Dân số ngoài ranh dự án Cảng Nhà Rồng – Khánh Hội: 1.055 người.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	185.374,47	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	75.241,78(*)	40,59
1.1	Đất nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp)	61.628,02(*)	33,25
1.2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự)	10.740,71	5,79
1.3	Đất giao thông nhóm nhà ở	2.873,05	1,55
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	19.329,00	10,43
2.1	Đất giáo dục	16.169,00	8,72
2.2	Đất y tế (trạm y tế)	3.160,00	1,70
3	Đất cây xanh, không gian mở	38.051,98	20,53
3.1	Đất cây xanh	31.017,10(**)	16,73
3.2	Đất không gian mở	7.034,88	3,79
4	Đường giao thông	52.751,72	28,46
II	Đất ngoài đơn vị ở	265.013,26	100,00
1	Bảo tàng Hồ Chí Minh	15.049,56	5,68
2	Đất Công viên Bảo tàng Chí Minh.	14.229,65	5,37
3	Phức hợp bến phà	15.793,91	5,96
4	Phức hợp	3.420,74	1,29
5	Phức hợp bến xe buýt	10.000,00	3,77
6	Bãi đậu xe bến phà	6.826,95	2,58
7	Chủ đạo chức năng văn hóa/ giải trí	13.209,63	4,98

mm

8	Cao ốc văn phòng trọng điểm (một phần lô K7)	22.003,34	8,30
9	Đất cây xanh hành lang bảo vệ bờ sông	89.037,45	33,60
10	Không gian xanh cách ly	3.475,32	1,31
11	Đất quảng trường, đường đi dạo	10.123,28	3,82
12	Đất tôn giáo hiện hữu	726,20	0,27
13	Đất quân sự	4.956,56	1,87
14	Trạm xăng	300,00	0,11
15	Đất giao thông đối ngoại (Đường Nguyễn Tất Thành và cầu Thủ Thiêm 3)	55.860,67	21,08
	TỔNG CỘNG	450.387,73	

Ghi chú:

(*) Diện tích không bao gồm 5.742,71 m² đất cây xanh trong nhóm ở;

(**) Diện tích đã bao gồm 5.742,71 m² đất cây xanh trong nhóm nhà ở.

Bảng cơ cấu sử dụng đất ngoài ranh dự án Cảng Nhà Rồng – Khánh Hội

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất đơn vị ở	23.953,33	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	9.943,67	41,51
1.1	Đất nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp)	9.943,67	
1.2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự)	-	-
1.3	Đất giao thông nhóm nhà ở	-	-
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	-	-
2.1	Đất giáo dục	-	-
2.2	Đất y tế (trạm y tế)	-	-
3	Đất cây xanh, không gian mở	325,43	1,36
3.1	Đất cây xanh	-	-
2	Đất không gian mở dọc vỉa hè	325,43	
4	Đất giao thông	13.684,23	57,13
II	Đất ngoài đơn vị ở	111.447,67	100,00
1	Bảo tàng Hồ Chí Minh	14.087,61	12,64
2	Chủ đạo chức năng văn hóa/ giải trí	13.209,63	11,85
3	Cao ốc văn phòng trọng điểm	21.759,93	19,52
4	Đất cây xanh hành lang bảo vệ bờ sông	2.436,53	2,19
5	Không gian xanh cách ly	3.475,32	3,12
3	Quảng trường/ đường dạo	2.255,78	2,02
6	Đất tôn giáo hiện hữu	726,20	0,65
7	Đất giao thông đối ngoại (Đường Nguyễn Tất Thành và cầu Thủ Thiêm 3)	53.496,67	48,00
	Tổng cộng	135.401,00	

Bảng cơ cấu sử dụng đất trong ranh dự án Cảng Nhà Rồng – Khánh Hội

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Đất đơn vị ở	161.421,14	100,00	13,94
1	Đất nhóm nhà ở	65.298,11(*)	40,45	5,64(*)
1.1	Đất nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp)	51.684,35(*)	32,02	
1.2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự)	10.740,71	6,65	
1.3	Đất giao thông nhóm nhà ở	2.873,05	1,78	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	19.329,00	11,97	1,67
2.1	Đất giáo dục	16.169,00	10,02	1,40
2.2	Đất y tế (trạm y tế)	3.160,00	1,96	0,27
3	Đất cây xanh, không gian mở	37.726,55	23,37	3,26
3.1	Đất cây xanh	31.017,1(**)	19,22	2,68
3.2	Đất không gian mở	6.709,45	4,16	0,58
4	Đất giao thông	39.067,49	24,20	3,37
II	Đất ngoài đơn vị ở	153.565,59	100,00	13,26
1	Đất thuộc Bảo tàng Hồ Chí Minh	961,95	0,63	
2	Đất Công viên Bảo tàng Chí Minh	14.229,65	9,27	
3	Phức hợp bến phà	15.793,91	10,28	
4	Phức hợp	3.420,74	2,23	
5	Phức hợp bến xe buýt	10.000,00	6,51	
6	Bãi đậu xe bến phà	6.826,95	4,45	
7	Quảng trường bến phà	7.867,50	5,12	
8	Cao ốc văn phòng trọng điểm (một phần lô K7)	243,41	0,16	
9	Đất thuộc cầu Thủ Thiêm 3	2.364,00	1,54	
10	Đất quân sự	4.956,56	3,23	
11	Trạm xăng	300,00	0,20	
12	Đất cây xanh hành lang bảo vệ bờ sông	86.600,92	56,39	
	Tổng cộng	314.986,73		27,20
Ghi chú:				
(*) Diện tích không bao gồm 5.742,71m ² đất cây xanh trong nhóm ở;				
(**) Diện tích đã bao gồm 5.742,71m ² đất cây xanh trong nhóm nhà ở.				

3.2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở;

- Chiều cao 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;

- Các tiện ích đô thị như ghé 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 hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc;

- 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; hồ 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;

- Về màu sắc công trình:

Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của khu quy hoạch thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Mặt ngoài công trình không sử dụng các màu nóng (như đỏ), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà;

+ Không sử dụng gạch ốp lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà;

+ Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Đối với tường rào công trình: trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Chiều cao tối đa của tường rào 2,6 m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng);

+ Phần tường rào trông ra đường phố và hẻm từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

- Che chắn các thiết bị bên ngoài công trình xây dựng: tất cả thiết bị máy móc bên ngoài tòa nhà phải được giấu khỏi tầm nhìn.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Về cao độ nền và thoát nước mặt:

- Tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo quyết định và bản đồ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt;

- Cao độ san nền: 

+ Cao độ xây dựng toàn khu vực $H_{xd} \geq 2,00m$ (hệ VN2000), tính đến phần thấp nhất ở mép đường;

+ Giữ nguyên cao độ nền hiện hữu đối với các khu vực có cao độ trên 2,00m; khu vực có cao độ thấp hơn 2,00m cần cải tạo cục bộ, hoàn thiện nền để đạt cao độ đã được thẩm duyệt.

- Giải pháp thoát nước: sử dụng hệ thống thoát chung nước bẩn và nước mặt; hệ thống công thoát nước mưa quy hoạch đất ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực; tổ chức lưu vực thoát nước và các tuyến cống chính theo quy hoạch, phù hợp đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Bờ Tây sông Sài Gòn đã được phê duyệt;

- Nguồn thoát: xây mới các tuyến cống thoát nước dọc các trục đường giao thông nội bộ nhằm thu gom toàn bộ nước mặt trong khu dự án rồi dẫn thoát trực tiếp ra kênh Bến Nghé và sông Sài Gòn.

4.2. Về giao thông:

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của khu vực quy hoạch, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch;

- Hệ thống giao thông quy hoạch mới theo mạng lưới ô cò, dựa trên hệ thống giao thông khu vực đã xây dựng, có tính chất kết nối dự án với các khu vực lân cận. Độ dốc đường, bán kính và chiều cao bó vỉa được thiết kế phù hợp tiêu chuẩn xây dựng:

+ Độ dốc dọc đường $\leq 2,0\%$, dốc ngang 2%;

+ Bán kính cong bó vỉa: 12m và 15m;

+ Chiều cao bó vỉa: 0,15m;

+ Độ dốc vỉa hè: 1,5%;

- Mạng lưới giao thông được tổng hợp theo bảng sau:

CẤP GIAO THÔNG	S T	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)	Lộ giới										Diện tích (m ²)				
						Vĩa hè trái	Mặt đường	Dải phân cách	Mặt đườn g	Dải phân cách	Mặt đường	Dải phân cách	Mặt đường	Dải phân cách	Mặt đường	Vĩa hè phải	Mặt đường	Vĩa hè	Dải phân cách	Giao thông
GIAO THÔNG ĐƠN VỊ Ở	1	ĐƯỜNG E1	1-1	122	14,0	3,5									7,0	3,5	854	854		1.708
	2	ĐƯỜNG E2	4-4	123	24,0	6,0									12,0	6,0	1.476	1.476		2.952
	3	ĐƯỜNG E3	4-4	137	24,0	6,0									12,0	6,0	1.644	1.644		3.288
	4	ĐƯỜNG E4	5-5	157	15,0	3,0									9,0	3,0	1.413	942		2.355
	5	ĐƯỜNG E5	3'-3'	76	21,0	3,5									14,0	3,5	1.064	532		1.596
			3-3	101	20,5	3,5									14,0	3,0	1.414	657		2.071
	6	ĐƯỜNG E6	7-7	270	14,0	3,0									9,0	2,0	2.430	1.350		3.780
			8-8	104	18,0	3,0									9,0	6,0	936	936		1.872
	7	ĐƯỜNG E7	6-6	168	15,0	3,0									9,0	3,0	1.512	1.008		2.520
	8	ĐƯỜNG E8	2-2	1.522	15,5	3,5									8,5	3,5	12.937	10.654		23.591
9	ĐƯỜNG E9	15-15	290	10,0	2,0									6,0	2,0	1.740	1.160		2.900	
10	ĐƯỜNG E10	19-19	673	10,5										7,0	3,5	4.711	2.356		7.067	
PHẦN DIỆN TÍCH GIAO THÔNG BỊ TRÙNG TẠI CÁC NGÃ GIAO																43,05	31,18		74,23	
TỔNG				3.743												32.087,95	23.536,82		55.624,77	
GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	11	ĐƯỜNG NGUYỄN TẮT THÀNH	9-9	732	37,0	3,5					9,5	2,0	7,0	2,0	9,5	3,5	12.078	5.124	2.928	20.130
			10-10	184	46,0	3,5			9,5	2,0	7,0	2,0	9,5	2,0	7,0	3,5	4.324	1.288	736	6.348

(ĐƯỜNG NGUYỄN TÁT THÀNH VÀ CẦU THỦ THÊM 3)		11-11	325	18,5									10,0	8,5	3.250	2.763	-	6.013		
		12-12	198	40,0	6,5			9,5	2,0	3,5		3,5	2,0	9,5	3,5	2.574	1.980	396	4.950	
		13-13	222	39,2	3,5	5,2	0,9	6,0	0,5	7,0	0,5	6,0	0,9	5,2	3,5	3.263,40	1.554	311	5.128	
		14-14	563	42,5	3,5			9,5	2,0	7,0	2,0	16,5	2,0			13.231	1.971	2.252	17.453	
	12	ĐƯỜNG CẦU THỦ THÊM 3	16-16	93	28,0	2,0						11,0	2,0	11,0	2,0	2.046	372	186	2.604	
			17-17	179	49,0	3,5		2,0	18,0			2,0	18,0	2,0		3,5	3.222	1.253	716	5.191
			18-18	363	10,5	1,5							3,50		3,50	2,0	2.541	1.271	-	3.812
	PHÂN DIỆN TÍCH GIAO THÔNG BỊ TRÙNG TẠI CÁC NGÃ GIAO															10.248,90	5.518,64		15.767,53	
	TỔNG			2.859												36.280,00	12.055,86	7.524,80	55.860,67	

4.3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Việc xây dựng và cải tạo mạng lưới điện trung và hạ thế, các trạm biến áp... cần tuân thủ theo Quy hoạch phát triển lưới điện TP HCM và Quy hoạch phát triển lưới điện Quận 4 đã được phê duyệt;

- Nguồn cấp điện: được cấp từ trạm 110/15-22KV Khánh Hội;

- Các trạm biến áp 15-22/0,4KV đặt ngoài trời kém mỹ quan và thiếu an toàn sẽ thay bằng trạm phòng, trạm đơn thân (trạm cột);

- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng và phù hợp với các quy định hiện hành.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; định hướng xây dựng ngầm toàn bộ.

4.4. Về thông tin liên lạc:

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

- Công trình viễn thông công cộng, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè ... phải được bố trí theo đồ án quy hoạch này hoặc thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và kiểu dáng màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng.

- Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị có thẩm quyền cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

- Để đảm bảo các kết nối di động có thể hoạt động được, khu quy hoạch cần xây dựng các trạm BTS, các mạng di động phục vụ trong khu do các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông đầu tư.

- Xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ hệ thống Thông tin liên lạc.

4.5. Về cấp nước, thoát nước và xử lý chất thải rắn đô thị:

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn đô thị phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Nhà vệ sinh công cộng trên các khu phố, đường phố phải bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

- Công tác đầu nối hệ thống cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn phải được các cơ quan chức năng cấp phép theo đúng các quy định hiện hành.

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện hữu Ø300÷ Ø 500 trên đường Nguyễn Tất Thành từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Phần khu vực từ tuyến đường E2 đến rạch Bến Nghé sử dụng công thoát nước chung với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sẽ được tách ra bằng giếng tách dòng, thoát vào hệ thống công bao và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.

+ Phần còn lại của dự án sử dụng hệ thống công thoát nước thải riêng hoàn toàn. Nước thải phân tiểu phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thoát vào công thu nước thải. Nước thải được thu gom đưa về hệ thống thoát nước chung của khu vực. Nước thải sẽ được tách ra bằng giếng tách dòng, thoát vào hệ thống công bao và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.

4.6. Về đánh giá môi trường chiến lược:

- Quy hoạch kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện địa hình và cảnh quan của khu vực, đảm bảo hành lang bảo vệ sông Sài Gòn theo quy định.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch san nền, thoát nước mặt và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Quản lý nước thải: nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý sơ bộ trước khi xả ra hệ thống thoát nước của từng ô phố. Hệ thống thoát nước thải của khu vực được thiết kế để đảm bảo thu gom nước thải về nhà máy xử lý nước thải tập trung trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

- Quản lý chất thải rắn: chất thải rắn được chứa trong các thùng nắp đậy đặt trong khu vực. Sau đó chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý của Thành phố. Quản lý chất thải rắn nguy hại, chất thải rắn nguy hại theo Thông tư 12/2011/TT-BTNMT ngày 14/4/2011.

- Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường theo Nghị định số 18/2015/NĐ-CP về Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường./.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất trong ô phố của khu vực quy hoạch:

5.1. Quy định chung về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m²/người	35,64
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở	m²/người	14,66
	+ Trong ranh dự án	m ² /người	13,94
	+ Ngoài ranh dự án	m ² /người	22,70
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở	m²/người	
1	Đất nhóm nhà ở, trong đó:	m ² /người	5,95
	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự)	m ² /người	83,91
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng (công trình hỗn hợp)	m ² /người	4,93*(≥4)**
	+ Trong ranh dự án	m ² /người	5,01*(≥4)**
	+ Ngoài ranh dự án	m ² /người	9,43*(≥4)**
2	Đất công trình dịch vụ đô thị, trong đó:	m ² /người	1,53
	- Đất giáo dục	m ² /người	1,28
	- Đất y tế	m ² /người	0,25
3	Đất cây xanh, không gian mở	m ² /người	3,01
	- Đất cây xanh	m ² /người	2,45***
	- Đất không gian mở	m ² /người	0,56
4	Đất giao thông	m ² /người	4,17
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Đất giao thông (bố trí đến cấp đường phân khu vực)	km/km ²	19,15
		%	28,46
2	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/ng/ngày	180
3	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/ng/ngày	180
4	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/ng/năm	1.400 - 2.400
5	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/ng/ngày	1,3
E	Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu		
1	Mật độ xây dựng chung	%	19,53
	+ Trong ranh dự án	%	19,00
	+ Ngoài ranh dự án	%	20,78
2	Hệ số sử dụng đất	lần	1,90
	+ Trong ranh dự án	lần	1,57
	+ Ngoài ranh dự án	lần	2,67

3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	tầng	1 - 40
	+ Trong ranh dự án	tầng	1 - 30
	+ Ngoài ranh dự án	tầng	1 - 40
4	Chiều cao tối đa	m	140
	+ Trong ranh dự án	m	105
	+ Ngoài ranh dự án	m	140

(*) Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở hỗn hợp chưa quy đổi;
(**) Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở sau khi quy đổi không nhỏ hơn 4m²/người.
(***) Chỉ tiêu đất cây xanh đã bao gồm 1 m²/người cây xanh trong nhóm ở.

5.2. Quy định cụ thể về vị trí, quy mô diện tích, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất:

5.2.1 Khu nhà ở:

- Nhóm nhà biệt thự: có diện tích 10.740,71 m², chiếm tỷ lệ 13,26% đất nhóm nhà ở; bao gồm: 32 căn nhà, tầng cao 1-3 tầng (các tầng theo QCVN 03:2012/BXD), xây dựng có khoảng lùi so với phía trước tối thiểu 3m, lùi cách ranh sau nhà tối thiểu 2m; chiều cao tối đa 16m tại đỉnh mái công trình (tính từ cao độ nền hoàn thiện), chiều cao tại chỉ giới xây dựng 13m.

- Nhóm nhà biệt thự được bố cục thành 3 cụm, ký hiệu M8, M9 và M11 với các chỉ tiêu sử dụng đất theo bảng thống kê sau:

Bảng thống kê lô đất xây dựng nhà ở thấp tầng và chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản (trong ranh dự án Cảng Nhà Rồng – Khánh Hội)

Stt	Ký hiệu lô đất	Số lô	Diện tích (m ²)		Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)		Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)
			Mỗi lô	Tổng		Tối thiểu	Tối đa			
1	M8	9		3.293,07	55,0	1	3	1.811,2	5.433,6	1,65
2	1	1	427,84	427,84	55,0	1	3	235,31	705,94	1,65
3	2-7	6	330,00	1.980,00	55,0	1	3	1.089,00	3.267,00	1,65
4	8	1	396,00	396,00	55,0	1	3	217,80	653,40	1,65
5	9	1	489,23	489,23	55,0	1	3	269,08	807,23	1,65
6	M9	9		2.741,96	55,0	1	3	1.508,1	4.524,2	1,65
7	1	1	306,71	306,71	55,0	1	3	168,69	506,07	1,65
8	2	1	259,41	259,41	55,0	1	3	142,68	428,03	1,65
9	3	1	265,27	265,27	55,0	1	3	145,90	437,70	1,65
10	4	1	271,12	271,12	55,0	1	3	149,12	447,35	1,65
11	5	1	276,97	276,97	55,0	1	3	152,33	457,00	1,65
12	6	1	282,82	282,82	55,0	1	3	155,55	466,65	1,65
13	7	1	288,68	288,68	55,0	1	3	158,77	476,32	1,65
14	8	1	384,03	384,03	55,0	1	3	211,22	633,65	1,65

15	9	1	406,95	406,95	55,0	1	3	223,82	671,47	1,65
16	M11	14		4.705,68	55,0	1	3	2.588,1	7.764,4	1,65
17	1	1	415,14	415,14	55,0	1	3	228,33	684,98	1,65
18	2-13	12	330,00	3.960,00	55,0	1	3	2.178,00	6.534,00	1,65
19	14	1	330,54	330,54	55,0	1	3	181,80	545,39	1,65
20	Tổng cộng	32		10.740,71		1	3	5.907,39	17.722,17	1,65

5.2.2 Khu hỗn hợp có ở:

Diện tích khu đất 67.370,72 m² (đã bao gồm cây xanh trong nhóm ở) chiếm tỷ lệ 83,19% đất nhóm nhà ở, trong đó:

a. Khu hỗn hợp K8: diện tích khu đất 9.943,67 m², trong đó khối đế cao 3 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ; khối tháp cao 28 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp K8 như sau:


- Dân số: 1.055 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 9,43 m²/người (6,79 m²/người sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 31 tầng, trong đó: khối đế 3 tầng, khối tháp 28 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 110m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 60%;
 - + Khối tháp : 30%.
- Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 17.898,61 m²;
 - + Khối tháp : 51.707,10 m².
- Hệ số sử dụng đất: 7,0 lần (chức năng ở là 5,0 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 2,0 lần).
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường E10: ≥ 6m;
 - + So với ranh lộ giới đường E8 : ≥ 6m;
 - + So với các đất đất xung quanh: ≥ 6m;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng: ≥ 25m.

b. Khu hỗn hợp M3: diện tích khu đất 9.381,05 m², trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ; khối tháp cao 28 tầng dành cho

chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị như sau:

- Dân số: 2.102 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 4,46 m²/người (4,02 m²/người sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 30 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 28 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 105m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 26,97%;
 - + Khối tháp : 26,97%.
- Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 5.060 m²;
 - + Khối tháp : 70.840 m².
- Hệ số sử dụng đất: 8,09 lần (chức năng ở là 7,28 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,81 lần).
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường E10 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới đường E8 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng: $\geq 25m$.

c. Khu hỗn hợp M4: diện tích khu đất 9.180,13 m², trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ; khối tháp cao 26 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị như sau:

- Dân số: 2.029 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 4,53 m²/người (4,07 m²/người sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 28 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 26 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 98m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 26,31%;
 - + Khối tháp : 26,31%.
- Diện tích sàn xây dựng: 

- + Khối đế : 4.830 m²;
- + Khối tháp : 62.790 m².
- Hệ số sử dụng đất: 7,37 lần (chức năng ở là 6,63 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,74 lần).
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 18,2\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường E8 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường E3 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6\text{m}$;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng : $\geq 25\text{m}$.

d. Khu hỗn hợp M6: diện tích khu đất 11.600,50 m², trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ; khối tháp cao 26 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp M6 như sau:

- Dân số: 2.485 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 4,67 m²/người (4,20 m²/người sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 28 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 26 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 98m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 27,69%;
 - + Khối tháp : 27,69%.
- Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 6.424 m²;
 - + Khối tháp : 83.338,25 m².
- Hệ số sử dụng đất: 7,74 lần (chức năng ở là 6,96 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,78 lần).
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 7,2\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường E8 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường E3 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6\text{m}$;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng : $\geq 25\text{m}$.

e. Khu hỗn hợp M10: diện tích khu đất 5.641,67 m², trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ; khối tháp cao 26 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp M10 như sau:

- Dân số: 1.250 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 4,51 m²/người (4,06 m²/người sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 25 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 23 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 88m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 32,01%;
 - + Khối tháp : 32,01%.
- Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 3.612 m²;
 - + Khối tháp : 41.538 m².
- Hệ số sử dụng đất: 8,0 lần (chức năng ở là 7,2 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,8 lần).
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường E4 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6\text{m}$;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng : $\geq 25\text{m}$.

f. Khu hỗn hợp M12: diện tích khu đất 9.723,33 m², trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ; khối tháp cao 23 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp M12 như sau:

- Dân số: 1.811 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 5,37 m²/người (4,83 m²/người sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 25 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 23 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 88m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 24,84%;



- + Khối tháp : 24,84%.
- Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 4.830 m²;
 - + Khối tháp : 55.100,63 m².
- Hệ số sử dụng đất: 6,16 lần (chức năng ở là 5,55 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,61 lần).
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 25,8\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường E4 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường E7 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6\text{m}$;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng : $\geq 25\text{m}$.

g. Khu hỗn hợp M13: diện tích khu đất 11.900,37 m², trong đó khối đế cao 2 tầng sử dụng cho các mục đích thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ; khối tháp cao 18 tầng dành cho chức năng căn hộ ở, hệ thống kỹ thuật. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của Khu hỗn hợp M13 như sau:

- Dân số: 1.777 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở: 6,7 m²/người (6,03 m²/người sau khi quy đổi);
- Tầng cao tối đa: 20 tầng, trong đó: khối đế 2 tầng, khối tháp 18 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Chiều cao tối đa: 70m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Khối đế : 24,88%;
 - + Khối tháp : 24,88%.
- Diện tích sàn xây dựng:
 - + Khối đế : 5.922 m²;
 - + Khối tháp : 52.798 m².
- Hệ số sử dụng đất: 4,93 lần (chức năng ở là 4,44 lần, chức năng thương mại dịch vụ, chỗ giữ trẻ, sinh hoạt cộng đồng quy mô nhỏ phục vụ cho cư dân tại chỗ là 0,49 lần).
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường E5 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường E7 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với ranh lộ giới đường E8 : $\geq 6\text{m}$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6\text{m}$;
 - + Khoảng cách giữa các khối tháp cao tầng : $\geq 25\text{m}$.

Bảng thống kê lô đất xây dựng công trình hỗn hợp có ở, bao gồm các chức năng Căn hộ chung cư, thương mại dịch vụ:

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng diện tích sàn (m ²)
K8	Thương mại dịch vụ	2784,23	28,00	19.489,60
	Căn hộ chung cư	7.159,44	72,00	50.116,11
	Tổng	9.943,67	100,00	69.605,71
M3	Thương mại dịch vụ	938,11	10,00	7.590,00
	Căn hộ chung cư	8.442,95	90,00	68310
	Tổng	9.381,05	100,00	75.900,00
M4	Thương mại dịch vụ	918,01	10,00	6.762,00
	Căn hộ chung cư	8.262,12	90,00	60.858,00
	Tổng	9.180,13	100,00	67.620,00
M6	Thương mại dịch vụ	1.160,05	10,00	8.976,22
	Căn hộ chung cư	10.440,45	90,00	80.786,03
	Tổng	11.600,50	100,00	89.762,25
M10	Thương mại dịch vụ	564,17	10,00	4.515,00
	Căn hộ chung cư	5.077,50	90,00	40.635,00
	Tổng	5.641,67	100,00	45.150,00
M12	Thương mại dịch vụ	972,33	10,00	5.993,06
	Căn hộ chung cư	8.751,00	90,00	53.937,57
	Tổng	9.723,33	100,00	59.930,63
M13	Thương mại dịch vụ	1.190,04	10,00	5.872,00
	Căn hộ chung cư	10.710,33	90,00	52.848,00
	Tổng	11.900,37	100,00	58.720,00

5.2.3 Khu công trình dịch vụ đơn vị ở (công trình công cộng):

a. Trường mầm non: Bố trí tại khu đất có ký hiệu M5

- Diện tích khu đất 2.512,18m²;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 2,5 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 1,0 lần;
- Chiều cao công trình: 15m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường E8 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

b. Trường cấp I: Bố trí tại khu đất có ký hiệu M1

- Diện tích khu đất 8.640 m²



- Mật độ xây dựng: 40%
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần
- Chiều cao công trình: 15m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường Nguyễn Tất Thành : > 6m;
 - + So với ranh lộ giới đường E1 : \geq 6m;
 - + So với ranh lộ giới đường E8 : \geq 6m;
 - + So với các đất đất xung quanh : \geq 6m;

c. Trường cấp II: Bố trí tại khu đất có ký hiệu M2


- Diện tích khu đất 5.016,82 m²;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần;
- Chiều cao công trình: 15m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường Nguyễn Tất Thành : > 6m;
 - + So với ranh lộ giới đường E2 : \geq 6m;
 - + So với ranh lộ giới đường E8 : \geq 6m;
 - + So với các đất đất xung quanh : \geq 6m;

d. Trạm y tế: Bố trí tại khu đất có ký hiệu M7

- Diện tích khu đất 3.160 m²;
- Mật độ xây dựng: 30%;
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 0,9 lần;
- Chiều cao công trình: 15m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường E8 : \geq 6m;
 - + So với các đất đất xung quanh : \geq 6m.

5.2.4 Bảo tàng Hồ Chí Minh (hiện hữu): bố trí tại khu đất có ký hiệu K1

- Diện tích khu đất 14.087,61m²;
- Mật độ xây dựng: 5%;



- Tầng cao xây dựng: 2 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);

- Hệ số sử dụng đất: 0,1 lần;

- Chiều cao công trình: 15m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

5.2.5 Công trình chức năng văn hóa/giải trí: bố trí tại khu đất có ký hiệu K5

- Diện tích khu đất 13.209,63m²;

- Mật độ xây dựng tối đa:

+ Khối đế : 70%;

+ Khối tháp: 30%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 31 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);

- Hệ số sử dụng đất: 7,0 lần;

- Chiều cao công trình: 110m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):

+ So với ranh lộ giới đường E2 : $\geq 6m$;

+ So với ranh lộ giới đường E8 : $\geq 6m$;

+ So với ranh lộ giới đường E10 : $\geq 6m$;

+ So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$.

5.2.6 Cao ốc văn phòng trọng điểm: bố trí tại lô đất có ký hiệu K6 và K7

a. Cao ốc văn phòng trọng điểm lô K6:

- Diện tích khu đất 11.447,38m²;

- Mật độ xây dựng tối đa: 55%;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 40 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);

- Hệ số sử dụng đất: 9,0 lần;

- Chiều cao công trình: 140m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);

- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):

+ So với ranh lộ giới đường E10 : $\geq 6m$;

+ So với ranh lộ giới cầu Thủ Thiêm 3 : $\geq 6m$;

+ So với ranh lộ giới đường E8 : $\geq 6m$;

+ So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$.

b. Cao ốc văn phòng trọng điểm lô K7:

- Diện tích khu đất 10.312,56m²;

- Mật độ xây dựng tối đa: 55%;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 40 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 9,0 lần;
- Chiều cao công trình: 140m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường E10 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới cầu Thủ Thiêm 3 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới đường E8 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$.

5.2.7 Khu phức hợp bến phà: Bố trí tại khu đất có ký hiệu M14

- Diện tích khu đất 15.793,91m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 2,0 lần;
- Chiều cao công trình: 20m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường E5 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới đường E6 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$.

5.2.8 Khu phức hợp M15:

- Diện tích khu đất 3.420,74m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 1,0 lần;
- Chiều cao công trình: 20m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường E6 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$.

5.2.9 Khu phức hợp bến xe buýt: bố trí tại khu đất có ký hiệu M16

- Diện tích khu đất 10.000m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);



- Hệ số sử dụng đất: 1,0 lần;
- Chiều cao công trình: 20m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới đường E5 : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới đường E6 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$;

5.2.10 Bãi đậu xe bên phà: bố trí tại khu đất có ký hiệu M17

- Diện tích khu đất 6.826,95m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 1,0 lần;
- Chiều cao công trình: 20m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình);
- Khoảng lùi xây dựng công trình (theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan):
 - + So với ranh lộ giới đường Nguyễn Tất Thành : $\geq 6m$;
 - + So với ranh lộ giới đường E6 : $\geq 6m$;
 - + So với các đất đất xung quanh : $\geq 6m$.

5.2.11 Công viên Bảo tàng Hồ Chí Minh: bố trí tại khu đất có ký hiệu K2

- Diện tích khu đất 14.229,65m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 15%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 0,15 lần;
- Chiều cao công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

5.2.12 Đất cây xanh đơn vị ở:

Bố trí tại các lô đất có ký hiệu như sau:

a. Lô đất có ký hiệu M-P4:

- Diện tích khu đất 2.093,54m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần;
- Chiều cao công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

b. Lô đất có ký hiệu M-P6:

- Diện tích khu đất 6.165,71m²;



- Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần;
- Chiều cao công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

c. Lô đất có ký hiệu M-P8:

- Diện tích khu đất: 7.263m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần;
- Chiều cao công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

d. Lô đất có ký hiệu M-P10:

- Diện tích khu đất: 4.457,84m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần;
- Chiều cao công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

e. Lô đất có ký hiệu M-P12:

- Diện tích khu đất: 3.306,03m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần;
- Chiều cao công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

5.2.13 Đất cây xanh công viên tập trung cấp đô thị (đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ sông Sài Gòn):

Bố trí tại các lô đất có ký hiệu như sau:

a. Lô đất có ký hiệu K-P1:

- Diện tích khu đất: 2.436,53m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 3%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 0,03 lần;
- Chiều cao công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

b. Lô đất có ký hiệu M-P1:

- Diện tích khu đất: 21.457,07m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 3%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 0,03 lần;
- Chiều cao công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

c. Lô đất có ký hiệu M-P2:

- Diện tích khu đất: 64.510,94 m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 3%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 0,03 lần;
- Chiều cao công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

d. Lô đất có ký hiệu M-P3:

- Diện tích khu đất: 2.323,79m²;
- Mật độ xây dựng tối đa: 3%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD, không kể tầng hầm);
- Hệ số sử dụng đất: 0,03 lần;
- Chiều cao công trình: 6m (tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố.

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

Cấp giao thông	STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)		Khoảng lùi Chỉ giới xây dựng so chỉ giới đường đỏ (m)	
						Trái	Phải	Trái	Phải
Giao thông đơn vị ở	1	ĐƯỜNG E1	1-1	122,0	14,0	7,0	7,0	0,0	6,0
	2	ĐƯỜNG E2	4-4	123,0	24,0	12,0	12,0	11,5	11,5
	3	ĐƯỜNG E3	4-4	137,0	24,0	12,0	12,0	11,5	11,5
	4	ĐƯỜNG E4	5-5	157,0	15,0	7,5	7,5	7,5-10,5-11,5	0-7,5-10,5
	5	ĐƯỜNG E5	3'-3'	16,0	21,0	10,5	10,5	0,0	13,0
3-3			101,0	20,5	10,5	10,0	13,0	13,5	

	6	ĐƯỜNG E6	7-7	270,0	14,0	7,5	6,5	6,0	6,0
			8-8	104,0	18,0	7,5	10,5	0,0	0,0
	7	ĐƯỜNG E7	6-6	168,0	15,0	7,50	7,50	0-11,5-12,5	0-16,0
	8	ĐƯỜNG E8	2-2	1232,0	15,5	7,75	7,75	0-6,0	0,0
			2'-2'	290,0	15,5	7,75	7,75	3,0	0,0
	9	ĐƯỜNG E9	15-15	290,0	10,0	5,00	5,00	0-3,0	3,0
10	ĐƯỜNG E10	19-19	673,0	10,5	3,50	7,00	0,0	0-6,0	
Giao thông đối ngoại (đường Nguyễn Tất Thành và cầu Thủ Thiểm 3)	11	Đường Nguyễn Tất Thành	9-9	732,0	37,0	18,5	18,5		0-6,0
			10-10	184,0	46,0	18,5	27,5		0-6,0
			11-11	325,0	18,5	5,0	13,5		0-6,0
			12-12	198,0	40,0	21,5	18,5		18,0
			13-13	222,0	39,2	19,6	19,6		0,0
			14-14	563,0	42,5	18,5	24,0		0,0
	12	Đường cầu Thủ Thiểm 3	16-16	93,0	28,0	4,0	4,0	0,0	0,0
			17-17	179,0	49,0	10,5	10,5	20,0	20,0
			18-18	363,0	10,5	5,00	5,50	0,0	0-9,5

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng;

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất;

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt;

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tim đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với QCXĐ, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan: hành lang bảo vệ sông Sài Gòn là 50m kể từ ranh mép bờ cao của sông Sài Gòn.

Điều 7. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.

- Việc xây dựng công trình ngầm phải bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử

dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị và tuân theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

- Việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực sông, hồ công cộng trong khu vực quy hoạch cần được quản lý chặt chẽ và tuân thủ chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09/5/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

- Các công trình đường bộ bao gồm đường giao thông, ... phải tuân thủ Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

- Các công trình điện cần tuân thủ khoảng cách an toàn phóng điện, đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, hành lang bảo vệ an toàn trạm điện theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.

Điều 8. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình:

8.1. Đối với nhà ở:

- Hình thức kiến trúc, cao độ nền, cao độ các tầng: theo đúng mẫu thiết kế tương ứng của từng dãy phố;

- Màu sắc bên ngoài công trình phải hài hòa với các kiến trúc xung quanh. Không sử dụng các gam màu tối, chói. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% diện tích bề mặt;

- Trường hợp nhà có tầng lửng: chỉ được xây dựng tại tầng trệt công trình. Diện tích tầng lửng không quá 80% diện tích xây dựng tầng trệt;

- Trường hợp nhà có tầng hầm: cao độ phần nổi tầng hầm theo cao độ chung quy định quy định tại mẫu thiết kế của mẫu nhà tương ứng. Phần nổi tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè;

- Khối nhà chung cư cao tầng được thiết kế hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc chung cư cần đa dạng, khuyến khích thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị;

- Đối với công trình cao tầng không xây dựng tường rào bao quanh làm che chắn tầm nhìn, đối với công trình thấp tầng tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan. Hàng rào phải xây dựng có hình thức kiến trúc đơn giản mỹ quan, phù hợp với kiến trúc của công trình. Kích thước cổng và tường rào được quy định như sau:

- + Tất cả tường rào mặt trước, mặt bên và sau công trình có độ cao tối đa là 2,60m tính từ cốt hoàn thiện của vỉa hè hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất;



+ Tỷ lệ thiết kế thông thoáng của tường rào mặt tiền được quy định tối thiểu là 60% từ độ cao 0,60m trở lên (so với cốt hoàn thiện vỉa hè);

+ Tất cả tường rào ngăn giữa các nhà, nằm trên mép tường ranh giới có bề dày tối thiểu là 0,10m (giữa hai chủ sở hữu có thể thỏa thuận để xây dựng một tường rào với độ dày tối thiểu là 0,20m).

8.2. Đối với công trình công cộng:

- Hình thức kiến trúc, màu sắc bên ngoài công trình phải hài hòa với các kiến trúc xung quanh. Không sử dụng các gam màu tối, chói. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% diện tích bề mặt;

- Tầng lửng chỉ được xây dựng tại tầng trệt công trình. Diện tích tầng lửng không quá 70% diện tích xây dựng tầng trệt;

- Tầng hầm: cao độ phần nổi tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè;

- Hàng rào phải xây dựng có hình thức kiến trúc đơn giản mỹ quan, phù hợp với kiến trúc của công trình. Kích thước cổng và tường rào được quy định như sau:

+ Chiều cao tối đa là 2,60m tính từ cốt hoàn thiện của vỉa hè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất. Tỷ lệ thông thoáng tường rào mặt tiền tối thiểu là 60% tính từ độ cao 0,60m (so với cốt hoàn thiện);

+ Khuyến khích cho việc không xây dựng tường rào đối với các công trình công cộng nhằm tạo độ thông thoáng và thẩm mỹ cho trực cảnh quan khu vực và cho công trình.

- Các quy định khác liên quan đến chức năng từng công trình không quy định tại Quy chế này phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành của nhà nước.

Điều 9. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.

9.1. Quy định về cây xanh, vỉa hè:

- Cây xanh:

+ Việc trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ); không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây tiết ra các chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng);

+ Cây xanh công viên, vườn hoa: các cây trồng trong công viên phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát. Dưới mặt đất là các bãi cỏ rộng có trồng xen kẽ hoa tạo thêm màu sắc và hương thơm;

+ Cây xanh đường phố trong khu quy hoạch do chủ đầu tư trồng, quản lý và chăm sóc;

+ Hệ thống cây xanh đường phố cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực và phải tuân thủ các yêu cầu theo tiêu chuẩn hiện hành;



- Vĩa hè:

- + Vĩa hè dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- + Vật liệu xây dựng sử dụng cho vĩa hè đường phố phải đảm bảo sự đồng bộ nhằm tạo thẩm mỹ cho tất cả các trục cảnh quan trong đô thị. Gạch lát vĩa hè phải được thống nhất trong toàn khu;
- + Việc thay đổi làm mới vĩa hè phía trước mọi công trình phải được phép của chính quyền địa phương.

9.2. Quy định về các giải pháp xây dựng cho công trình:

- Tùy theo nhu cầu thực tế và sự phát triển của các dự án trong khu vực lập quy hoạch, việc áp dụng các giải pháp xây dựng khác nhau và phải tuân theo quy hoạch, tiêu chuẩn quy phạm hiện hành;
- Phần móng công trình không vượt quá chỉ giới đường đỏ, không xâm phạm đến các công trình kế cận và phải đảm bảo an toàn cho toàn khu vực;
- Biện pháp chống sạt lở khi thi công móng: Trường hợp hai bên công trình liền kề không xây dựng cùng một thời điểm, đơn vị thi công phải có biện pháp chống sạt lở trong quá trình thi công và để xử lý nền móng thật tốt tránh tình trạng làm sạt lở gây ra lún, lệch cho các công trình kế cận.



Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10.

1. Các cơ quan có trách nhiệm theo quy định cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký quyết định phê duyệt.

2. Căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị này được phê duyệt, các cơ quan có trách nhiệm theo quy định cần thực hiện:

- Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và triển khai cấm mốc giới, quản lý mốc giới theo quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị và theo quy định của UBND Thành phố;

- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định (đối với các đồ án quy hoạch chi tiết của các dự án đầu tư xây dựng công trình).

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, nhà, đất hiện trạng của các tổ chức, cá nhân tại các khu chức năng theo quy hoạch trong phạm vi đồ án được quản lý theo các quy định và chính sách hiện hành (về nhà, đất; đầu tư xây dựng – đối với các đồ án quy hoạch chi tiết phục vụ cho công tác quản lý).

Điều 11.

Ủy ban nhân dân Quận 4, Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn có trách nhiệm phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các Sở ngành có liên quan để tổ chức triển khai thực hiện Quy định quản lý này. Trong trường hợp đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được điều chỉnh (cục bộ hoặc tổng thể) thì Quy định quản lý này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn, Ủy ban nhân dân Quận 4 hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết./.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hoài Nam