

**PHỤ LỤC 12**  
**QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ**  
**KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Chương I**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**I. Khu vực áp dụng**

- Phía Đông: sông Sài Gòn;
  - Phía Tây: đường Đinh Tiên Hoàng - đường Võ Thị Sáu - đường Cách Mạng Tháng Tám;
  - Phía Nam: đường Nguyễn Thị Minh Khai - đường Cống Quỳnh - đường Nguyễn Cư Trinh - đường Nguyễn Thái Học - cầu Ông Lãnh - đường Vĩnh Phước - đường Hoàng Diệu và đường Nguyễn Tất Thành;
  - Phía Bắc: đường Nguyễn Hữu Cảnh - rạch Thị Nghè.
- (Ranh giới khu vực áp dụng tính đến tim đường và tim sông)

**II. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc các ô phố**

Căn cứ Đồ án QHCT XDĐT (QHPK) TL 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu thành phố được duyệt tại Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của UBND Thành phố, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc các ô phố được xác định tại bảng Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các ô phố (phụ lục 2).

**III. Giới hạn sử dụng đất**

Khu vực quy hoạch sẽ được xây dựng tuân thủ các giới hạn sử dụng đất như trong bảng 5-1.

*Bảng 5-1: Quy định giới hạn sử dụng đất*

Chức năng	Tổng diện tích sàn tối đa
Khu vực chứa vật liệu nguy hiểm như chất nổ, khí dễ cháy, amiăng, v.v	1.000m <sup>2</sup>
Các nhà máy, bao gồm cả xưởng sửa chữa xe hơi	1.000m <sup>2</sup>
Trạm xăng	1.000m <sup>2</sup>

Hoạt động kinh doanh ăn uống ngoài trời chỉ được bố trí tại các vị trí nhìn ra công viên hoặc khu vực đi dạo.

## Chương II

### NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### I. Quy định về HSSDD công trình

- HSSDD tối đa của từng lô đất (V) được quy định tại bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc từng ô phố (Phụ lục 2).

- Trong trường hợp dự án xây dựng đạt được một hoặc nhiều điều kiện ưu tiên (được liệt kê cụ thể sau đây) sẽ được cộng thêm phần hệ số sử dụng đất ưu đãi theo từng điều kiện. Tuy nhiên tổng HSSDD của một lô đất *không quá 10*.

- Các điều kiện ưu tiên tăng HSSDD bao gồm các trường hợp sau:

##### 1. Tạo Không gian mở công cộng (áp dụng cho toàn bộ khu vực quy hoạch):

Khi một công trình xây dựng phát triển bố trí không gian mở công cộng (dưới dạng quảng trường, công viên... mà người dân có thể tiếp cận vào bất kỳ lúc nào) với quy mô từ 30% diện tích khu đất trở lên, thì HSSDD được tăng thêm theo cách tính sau: HSSDD quy định (V) + 1,0 hoặc 0,25V (chọn số nào thấp hơn).

Không gian mở do nhà đầu tư xây dựng như điều kiện ưu đãi cần phải đáp ứng những yêu cầu sau:

. Đảm bảo người dân có thể tiếp cận và thụ hưởng.

. Việc gìn giữ/bảo dưỡng không gian mở thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư.

##### 2. Kết nối giao thông công cộng (áp dụng cho toàn bộ khu vực quy hoạch)

*Khi có bố trí bến xe buýt, cầu đi bộ, đường ngầm, quảng trường kết nối với nhà ga đường sắt đô thị (có văn bản thỏa thuận của Sở GTVT), gần công trình xây dựng; công trình xây dựng có kết nối trực tiếp (đáp ứng được các yêu cầu xây dựng không có rào chắn, thân thiện với người tàn tật (barrier-free) quy định trong quy chế) với các hệ thống UMRT ngầm thì HSSDD được tăng thêm theo cách tính sau: HSSDD (V) +1,0 hoặc 0,25V (chọn số nào thấp hơn).*

##### 3. Bảo tồn công trình kiến trúc lịch sử (áp dụng cho toàn bộ khu vực quy hoạch)

Khi dự án đầu tư phát triển tiến hành bảo tồn công trình kiến trúc lịch sử (thuộc danh sách tại phụ lục... hoặc được các cơ quan có thẩm quyền thống nhất là công trình cần bảo tồn) nằm trong khuôn viên dự án thì HSSDD áp dụng cho công trình xây dựng mới trong khuôn viên dự án đó có thể được xem xét gia tăng như sau: HSSDD (V) + 1,0 hoặc 0,25V, (chọn số nào thấp hơn).

##### 4. Thân thiện với môi trường

Khi công trình xây dựng mới được thiết kế và xây dựng với các giải pháp thân thiện với môi trường và đáp ứng các quy định tại Quy chế thì HSSDD được tăng thêm theo cách tính sau: HSSDD (V) + 1,0 hoặc 0,25V (chọn số nào thấp hơn).

*Việc xem xét công trình xây dựng đạt điều kiện này do cơ quan cấp phép kiểm tra và thẩm định. Trường hợp phương án thiết kế xây dựng không đạt yếu tố thân thiện môi trường thì không được cộng thêm.*

##### 5. Bố trí thêm công viên trong dự án (áp dụng cho Khu vực không có công viên)

Khi dự án đầu tư xây dựng bố trí một không gian để làm công viên công cộng hoặc Không gian có chức năng như công viên (có ít nhất 20% diện tích cây xanh và

đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân về không gian cũng như thời gian). Đồng thời diện tích công viên đó phải thuộc sự vận hành và quản lý của nhà nước, thì HSSDD được tăng thêm theo cách tính sau:

Tùy vào diện tích không gian của công viên hoặc tương tự công viên được bố trí (G):

Nếu G từ 2.000m<sup>2</sup> trở lên: HSSDD (V) + 3,0

Nếu G từ 1.000m<sup>2</sup> đến dưới 2.000m<sup>2</sup>: (V) + 2,0

Nếu G từ 500m<sup>2</sup> đến dưới 1.000m<sup>2</sup>: (V) + 1,0

6. Thuộc Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị (Áp dụng cho các ô phố có Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị)

Nếu một dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang có quy mô từ 1.000m<sup>2</sup> trở lên và phủ ít nhất 50% diện tích của *Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị trong ô phố* thì HSSDD được tăng thêm theo cách tính sau:

Dự án thuộc Phân khu 1: HSSDD quy định (V) + 3,0 hoặc 0,75V (chọn số nào thấp hơn)

Các phân khu khác: HSSDD quy định (V) + 2,0 hoặc 0, 5V(chọn số nào thấp hơn)

7. Kích thước và hình dáng lô đất phù hợp:

Nếu dự án thực hiện trên lô đất thỏa những điều kiện về hình dạng, kích thước dưới đây:

Có hình dạng vuông vắn, (hình vuông, chữ nhật, có thể là hình thang hoặc hình đa giác nhưng có các cạnh vuông góc với nhau, không có hơn 1 góc nhọn ( $\geq 60$  độ)

Có kích thước có thể bao phủ kích thước tối thiểu dưới đây:

- Dự án thuộc phân khu 1: 20 x 25m
- Dự án thuộc phân khu 2: 25 x 25m hoặc 25 x 30m
- Dự án thuộc phân khu 4: 25 x 25m hoặc 25 x 30m
- Dự án thuộc phân khu 5: 20 x 25m hoặc 25 x 25m

Thì HSSDD (V) có thể được gia tăng 1.0 hoặc 0.25V (chọn số nào thấp hơn).

*Có thể hợp khối xây dựng công trình (không hợp thửa hình thành 1 chủ sở hữu mới) với lô đất kế cận để đạt chuẩn hình dáng lô đất phù hợp (xây dựng thành cụm công trình có hình thức kiến trúc thống nhất), nhưng cần đạt điều kiện sau*

*- Diện tích của từng lô đất dự kiến hợp khối không nhỏ hơn 50% diện tích lô đất theo tiêu chí “lô đất có kích thước hình dáng phù hợp”. Diện tích của từng lô đất dự kiến hợp khối không được chênh lệch nhau quá 1,5 lần. Hình dáng và diện tích của khu đất sau khi kết hợp các khu đất đề nghị hợp khối phải đảm bảo tiêu chí “lô đất có kích thước hình dáng phù hợp”*

*- Cần có phương án sơ bộ tổng mặt bằng và mặt đứng hợp khối.*

- Các chủ sở hữu quyền sử dụng đất phải có cam kết chính thức thống nhất việc hợp khối và phương án hợp khối nêu trên.

#### 8. Lô đất giáp đường có lộ giới lớn:

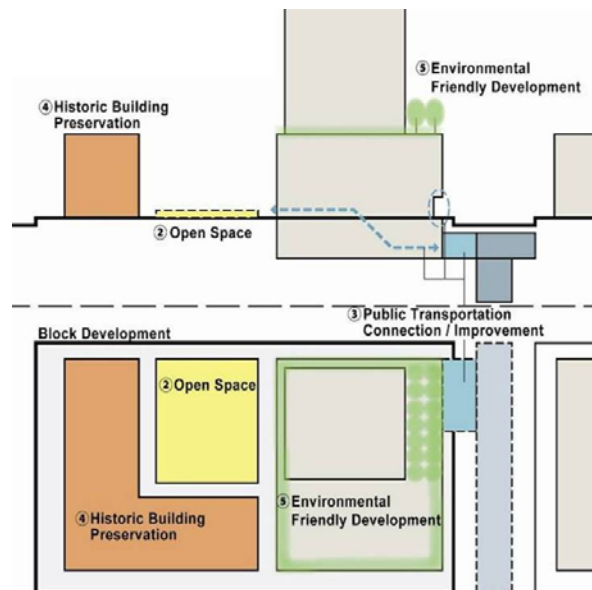
Nếu một lô đất tiếp giáp đường có lộ giới  $\geq 16m$  (đảm bảo điều kiện kết nối giao thông quy định tại Quy chế), có chiều cao xây dựng thấp hơn 4 lần so với chiều rộng công trình, không vượt quá chiều cao tối đa quy định theo Quy chế hoặc Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất (trường hợp dự án bao gồm cả ô phố hoặc 1 phần ô phố), thì HSSDD (V) có thể được gia tăng thêm 0,5

Nếu một lô đất tiếp giáp đường có lộ giới  $\geq 20m$  (đảm bảo điều kiện kết nối giao thông quy định tại Quy chế), có chiều cao xây dựng thấp hơn 4 lần so với chiều rộng công trình, không vượt quá chiều cao tối đa quy định theo Quy chế hoặc Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất (trường hợp dự án bao gồm cả ô phố hoặc 1 phần ô phố), thì HSSDD (V) có thể được gia tăng thêm 1,0

Nếu một lô đất tiếp giáp đường có lộ giới  $\geq 30m$  (đảm bảo điều kiện kết nối giao thông quy định tại Quy chế), có chiều cao xây dựng thấp hơn 4 lần so với chiều rộng công trình, không vượt quá chiều cao tối đa quy định theo Quy chế hoặc Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất (trường hợp dự án bao gồm cả ô phố hoặc 1 phần ô phố), thì HSSDD (V) có thể được gia tăng thêm 1,5

#### 9. Hợp thửa các lô đất dạng nhà liên kế:

Các lô đất dạng nhà liên kế có diện tích tối thiểu 200m<sup>2</sup> và bao gồm tối thiểu 3 căn nhà phố mặt tiền đường (tổng bề ngang tối thiểu 9m), đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một tổ chức, cá nhân xây dựng thành một công trình thì HSSDD (V) có thể được gia tăng 1.0 hoặc 0.25V (chọn số nào thấp hơn).



Hình 1-1 Minh họa một số trường hợp được gia tăng HSSDD

Ví dụ một lô đất thuộc Phân khu 1, có HSSDD tối đa quy định theo ô phố (V) là 3,0. Nếu dự án không có điều kiện ưu tiên nào thì HSSDD tối đa của dự án là 3,0.

Trường hợp dự án này có diện tích khu đất 1200m<sup>2</sup>, ranh giới dự án phủ lên hơn 50% diện tích Khu vực khuyến khích chỉnh trang đô thị (trường hợp ưu tiên 6); đồng thời dành ra 400m<sup>2</sup> tạo quảng trường công cộng (trường hợp ưu tiên 1), khu đất có



hình chữ nhật vuông vắn, kích thước là 30x30m (trường hợp ưu tiên 7). Khi đó HSSDD tối đa dự án được xác định như sau:  $HSSDD = 3,0(V) + 2,25$  (trường hợp ưu tiên 6) + 0,75 (trường hợp ưu tiên 1) + 0,75 (trường hợp ưu tiên 7) = 6,75.

## II. Quy định về chiều cao công trình

- Chiều cao tối đa của từng lô đất (tại chỉ giới xây dựng) theo từng nhóm công trình không được vượt quá chiều cao quy định tại Chương IV - Quy định cụ thể cho từng ô phố.

- Ngoài quy định trên, chiều cao công trình còn phải đảm bảo các điều kiện sau (diện tích, kích thước lô đất, lộ giới đường, hẻm):

- Chiều cao tối đa (tại chỉ giới xây dựng)  $\geq 100m$ : trường hợp chỉnh trang toàn ô phố hay một phần ô phố, diện tích khu đất tối thiểu  $\geq 1.000m^2$ , chiều rộng lô đất  $\geq 25m$ , tiếp giáp trục đường chính lộ giới  $\geq 20m$ .

- Chiều cao tối đa (tại chỉ giới xây dựng) 70m diện tích lô đất tối thiểu  $\geq 500m^2$  chiều rộng lô đất  $\geq 20m$ , tiếp giáp trục đường chính lộ giới  $\geq 20m$ .

- Chiều cao tối đa (tại chỉ giới xây dựng) 50m diện tích lô đất tối thiểu  $\geq 300m^2$  và chiều rộng lô đất  $\geq 16m$ , tiếp giáp trục đường lộ giới  $\geq 16m$ .

- Chiều cao tối đa (tại chỉ giới xây dựng) 25m diện tích lô đất không nhỏ hơn  $36m^2$  (theo TCXDVN 353:2005), có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m (theo Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về hướng dẫn thi hành Điều 121 Luật Xây dựng), nằm trên các trục đường có lộ giới  $\geq 16m$ .

- Chiều cao tối đa (tại chỉ giới xây dựng) 20m: diện tích lô đất không nhỏ hơn  $36m^2$  (theo TCXDVN 353:2005), có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m (theo Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về hướng dẫn thi hành Điều 121 Luật Xây dựng), nằm trên trục đường hoặc hẻm có lộ giới  $L \geq 12m$ .

- Chiều cao tối đa (tại chỉ giới xây dựng) 17m áp dụng cho tất cả các lô đất thuộc hẻm  $\geq 7m$ , diện tích lô đất không nhỏ hơn  $36m^2$  (theo TCXDVN 353:2005), có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m.

- Chiều cao tối đa (tại chỉ giới xây dựng) **15m** áp dụng cho tất cả các lô đất thuộc hẻm nhỏ hơn 7m, diện tích lô đất không nhỏ hơn  $36m^2$  (theo TCXDVN 353:2005), có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m.

*Trường hợp các lô đất thuộc hẻm nhỏ hơn 7m, nếu công trình lùi thêm toàn bộ để tại vị trí tiếp giáp công trình chiều rộng hẻm  $\geq 7m$  thì được xem xét chiều cao tối đa (tại chỉ giới xây dựng) như đối với hẻm  $\geq 7m$ .*

- Trường hợp các lô đất nhỏ hơn  $36m^2$  khuyến khích điều kiện hợp khối kiến trúc (đạt đủ chuẩn diện tích) các khu đất lân cận. Trường hợp không đủ chuẩn hợp khối kiến trúc được phép sửa chữa theo quy mô số tầng hiện hữu hoặc xây dựng với chiều cao công trình tối đa **15m**.

Trường hợp lô đất nằm trong vùng có chiều cao quy định (tại Chương IV - Quy định cụ thể từng ô phố) khác so với các điều kiện trên thì sử dụng chiều cao nào thấp hơn.

Trường hợp dự án không có nhu cầu xây dựng đến chiều cao cho phép thì sử dụng các mức thấp hơn kế tiếp.

Trường hợp dự án cải tạo toàn ô phố hoặc có diện tích  $> 3.000\text{m}^2$ , chiều rộng lô đất  $\geq 30\text{m}$  thì dự án có thể đạt được chiều cao tối đa của ô phố quy định tại bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

Các công trình thuộc khu vực quy hoạch xây dựng cao tầng, trường hợp chủ đầu tư muốn xây dựng thấp tầng thì cần có phương án kiến trúc phù hợp kiến trúc cảnh quan khu vực và cần phải được sự chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền.

Các ô phố ưu tiên chỉnh trang thực hiện dự án cao tầng, những công trình trong ô phố này nếu có nhu cầu xây dựng chỉ xem xét cải tạo xây dựng theo quy mô hiện trạng.

Đối với dạng công trình có khối đế và khối tháp, chiều cao khối đế được quy định tại Chương IV - Quy định cụ thể từng ô phố hoặc các khu vực đặc biệt. Tại các ô phố không có quy định cụ thể về chiều cao khối đế và khối tháp, nếu xây dựng dạng công trình này, chiều cao khối đế là 25m trên các trục đường có lộ giới  $\geq 16\text{m}$ , 20m trên các trục đường có lộ giới  $\geq 12\text{m}$ , trường hợp công trình nằm kế cận một nhóm công trình liên kế để có chiều cao đồng bộ chiều cao khối đế xác định tương đương chiều cao quy định cho nhóm công trình kế cận, đảm bảo tạo nên dãy phố có chiều cao đồng bộ, nhưng không vượt quá 25m. Chiều cao khối tháp tối đa không vượt quá chiều cao ô phố theo bảng chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch các ô phố (phụ lục 2).

### III. Quy định về khoảng lùi

Khoảng lùi công trình so với lộ giới:

- Phù hợp với quy hoạch đường giao thông.

- Tuân thủ chỉ giới đường giao thông trong QĐ số 6982/QĐ-UB-QLDT ngày 30/9/1995, QĐ số 4963/QĐ-UB-QLDT ngày 30/8/1999 và QĐ số 88/2007/QĐ-UBND ngày 4/7/2007.

- Tuân thủ theo quy định tại Chương IV - Quy định cụ thể từng ô phố.

Khoảng lùi so với ranh đất sau và so với ranh đất bên:

- Đối với dạng nhà liên kế:

- Tại các trục đường thương mại dịch vụ, nhà liên kế 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  $L \geq 16\text{m}$ , không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 2m.

- Lô đất có chiều dài  $9\text{m} < L < 16\text{m}$ , không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 1m.

- Lô đất có chiều dài  $L < 9\text{m}$  khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc.

- Đối với dạng công trình độc lập, bán độc lập ngoài khoảng lùi so với ranh lộ

giới còn có khoảng lùi so với ranh bên và ranh sau được quy định như sau

(1) Khu CBD

Cách ranh đất bên: 2m, từ độ cao 30m trở lên: 5m

Cách ranh đất sau: 3m, từ độ cao 30m trở lên: 5m

(2) Khu Trung tâm Văn hóa - Lịch sử và Khu lân cận lõi trung tâm, Khu vực giới hạn độ cao 100m dọc theo đường Nguyễn Thị Minh Khai và xung quanh Công Trường Quốc Tế

Cách ranh đất bên: 2m

Cách ranh đất sau: 2m.

(3) Khu thấp tầng

Cách ranh đất hai bên: 2m

Cách ranh đất phía sau: 2m.

- Đối với các công trình có khối đế và khối tháp, khoảng lùi so với lộ giới của khối đế, khối tháp được quy định tại Chương IV - Quy định cụ thể từng ô phố. Trường hợp dạng công trình xây dựng tại các ô phố chưa có quy định khối đế, khối tháp, khoảng lùi khối đế được xác định theo quy định về khoảng lùi tại ô phố. Khoảng lùi khối tháp so với lộ giới tối thiểu phải đảm bảo theo quy chuẩn. Khoảng lùi khối đế, khối tháp so với các ranh đất sau và ranh bên cần đảm bảo tối thiểu theo quy định của công trình độc lập nêu trên tại điều này

#### IV. Quy định về Mật Độ Xây Dựng

Mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất được quy định tại bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc từng ô phố (Phụ lục 2), và áp dụng cụ thể theo bảng dưới đây:

Diện tích lô đất	$\leq 200m^2$	$\leq 300m^2$	$\leq 500m^2 \div 1000m^2$	$> 1000m^2$
Mật độ xây dựng tối đa (%)	80%	75%	65 ÷ 70%	50-65% (khối tháp tối đa 40%)

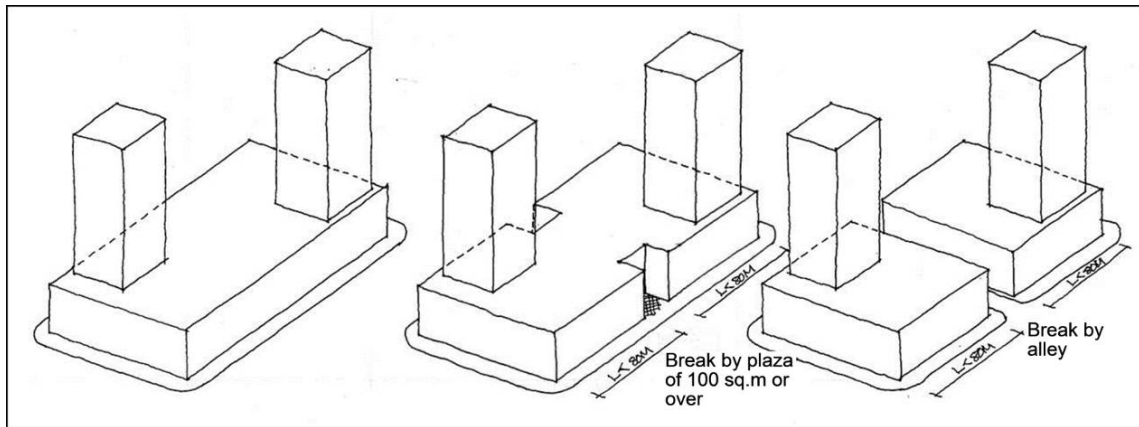
Ngoài ra mật độ xây dựng cần đảm bảo các quy định khác tại Quy chế này về khoảng lùi công trình, về mật độ xây dựng theo kích thước, diện tích lô đất và loại hình kiến trúc, chức năng công trình theo quy chuẩn xây dựng.

Đối với lô đất có diện tích  $\leq 80m^2$  mật độ xây dựng tối đa 90%

**Đối với lô đất có diện tích  $\leq 50m^2$  mật độ xây dựng tối đa 100%**

#### V. Chiều dài tối đa của một dãy công trình

Chiều dài mặt tiền tối đa của một dãy công trình không được vượt quá 80m. Ở những vị trí mà mặt tiền khối nhà dài hơn 80m, cần phải tổ chức một không gian đệm với quy mô lớn hơn  $100m^2$ , chẳng hạn như hẻm, lối đi, giếng trời hoặc quảng trường để làm giảm chiều dài dãy công trình. Diện tích không gian đệm này có thể nhỏ hơn  $100m^2$  nếu bố trí các khoảng ngắt rộng  $\geq 4m$  để phá vỡ tính liên tục của dãy công trình.



Hình 5-1 Chiều dài tối đa của một dãy công trình

## VI. Mái che, ban công, ô văng

- Các tòa nhà nhìn ra công viên hoặc quảng trường phải được thiết kế *Hành lang đi bộ*.

- Nếu công trình nằm trên đường trục chính phải thiết kế mái đua che lối đi.

- Khu vực vỉa hè đi bộ trong các khu công trình tập trung hoặc khu vực xây dựng quy mô lớn phải có các sảnh đi bộ.

- Các thiết kế này nếu bố trí bên trong tòa nhà thì mặt tiền của lối vào phải sử dụng vật liệu kính.

- Độ vươn ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới, cụ thể theo Bảng sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn tối đa (m)
$L < 7$	0
$7 \leq L \leq 12$	0,9
$12 \leq L < 20$	1,2
$L \geq 20$	1,4

Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới không được phép xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bả sàn ban công,...) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

Mặt dưới ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m.

Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cấp 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.

## VII. Quy định về thiết kế không gian mở

### 1. Hình thái

Phần chính của quảng trường phải có hình dạng thông thường như hình chữ nhật hoặc hình vuông.

### 2. Vị trí

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

### 3. Cao độ

Không gian mở cần đảm bảo an toàn và dễ dàng tiếp cận. Không có chênh lệch cao độ lớn giữa mặt đường và không gian mở. Trường hợp sử dụng bậc thềm để kết nối mặt đường và không gian mở, phải đảm bảo tiếp cận thuận tiện và an toàn.

### 4. Tầm nhìn

Không gian mở phải được nhìn thấy từ các tuyến đường lân cận để đảm bảo tính chất ‘mở’.

### 5. Khả năng tiếp cận

Không gian mở buộc phải tổ chức lối tiếp cận không rào cản, thân thiện với người tàn tật.

### 6. Chỗ ngồi

Cần cung cấp đầy đủ và đảm bảo tính đa dạng về kích cỡ, vị trí và hình thái bố trí chỗ ngồi.

### 7. Cây xanh

Cần tiến hành bảo trì đều đặn.

### 8. Ánh sáng và nguồn điện

Ánh sáng sử dụng cho không gian mở phải thích hợp, cho phép sử dụng 24/24 và đảm bảo an toàn.

### 9. Thùng rác

Thùng rác cần được đặt trong không gian mở và vệ sinh thường xuyên.

### 10. Đậu xe hai bánh

Tất cả các công trình xây dựng mới có bố trí không gian mở cần phải tính toán kích thước bãi đậu xe hai bánh đầy đủ.

### 11. Công trình tiện ích phụ trợ

Có bố trí công trình phụ trợ cho quảng trường quy mô lớn như công trình nghệ thuật, bàn ghế di động, đài nước, khu vui chơi trẻ em, khu trò chơi, chỗ ngồi, quầy âm thực (như quán cafe và kiosk).

### 12. Bảng thông tin

Cần lắp đặt bảng thông tin từng không gian mở ở vị trí công cộng, dễ nhìn thấy, chữ rõ ràng, dễ đọc thể hiện được thông tin về địa điểm, quy mô, giờ mở cửa, tiện nghi và đơn vị chịu trách nhiệm quản lý. Cần chuẩn hóa logo cũng như nội dung để thể hiện trên bảng sao. Bảng phải được làm bằng vật liệu có độ bền cao, chẳng hạn kim loại hay đá.

### 13. Thời gian hoạt động

Về nguyên tắc, không gian mở được mở 24/24, tuy nhiên, có thể được đóng vào ban đêm nếu có sự thống nhất cơ quan quản lý của thành phố.

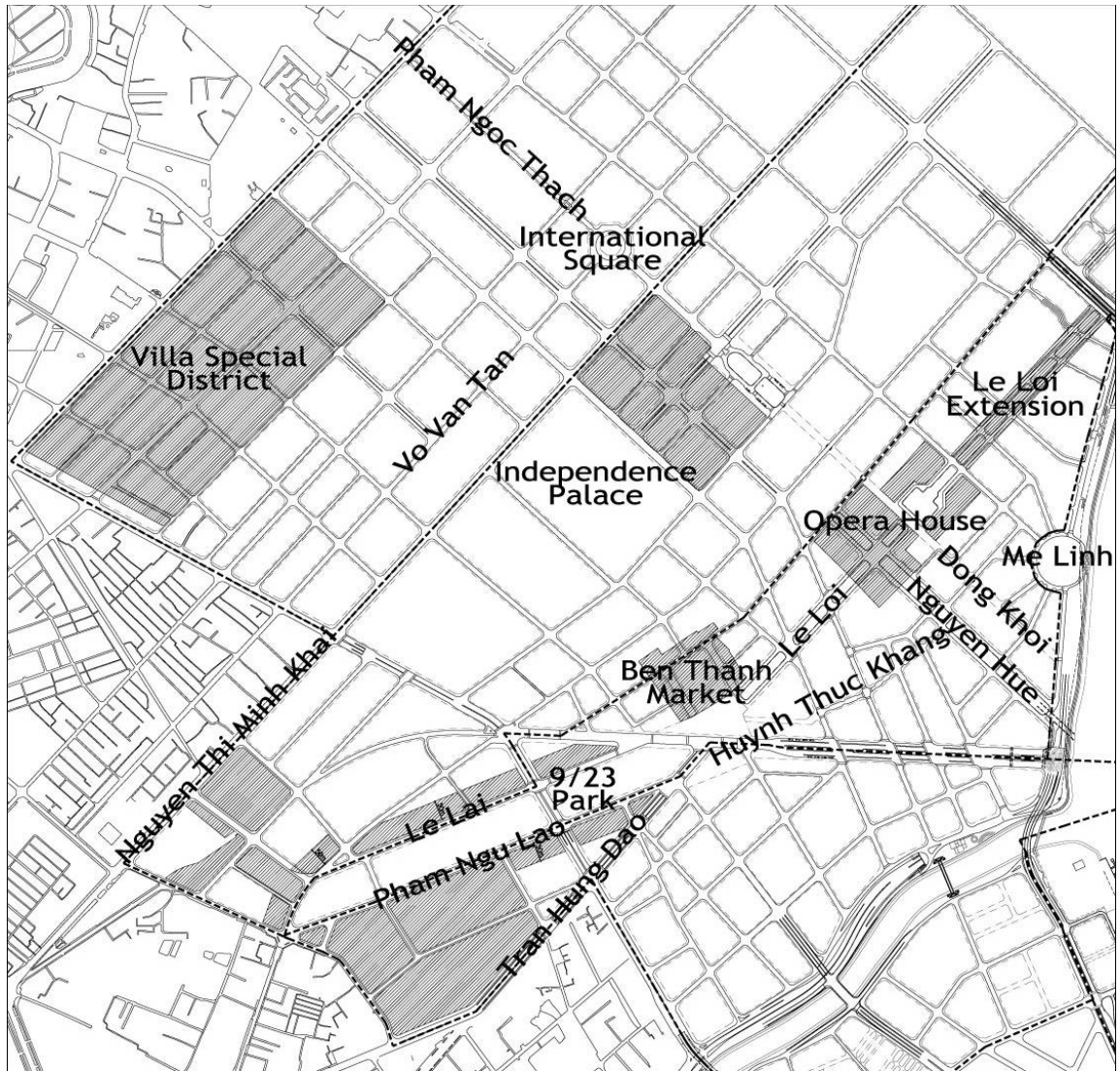
## Chương III

### QUY ĐỊNH CÁC KHU VỰC ĐẶC BIỆT

#### **I. Các đặc khu áp dụng các quy chế xây dựng phát triển đặc biệt**

Khu vực quy hoạch có các đặc khu được áp dụng các quy chế xây dựng phát triển đặc biệt như sau:

1. Phân khu 1 (Khu Lõi Trung tâm Thương mại – Tài chính) – quy định chung
  - Đường Đồng Khởi.
  - Khu vực chợ Bến Thành.
  - Ô phố trước chợ Bến Thành.
  - Khu vực xung quanh công viên 23/9.
  - Khu vực xung quanh Nhà hát Thành phố.
  - Khu vực đường Lê Lợi.
  - Khu vực xung quanh đường Lê Lợi nối dài.
  - Đường Nguyễn Huệ.
  - Đường Huỳnh Thúc Kháng.
2. Phân khu 2 (Khu Trung tâm Văn hóa – Lịch Sử) – quy định chung
  - Khu vực phía trước Dinh Thống Nhất.
3. Phân khu 3 (Khu Bờ Tây sông Sài Gòn) – quy định chung
  - Khu Bờ Tây sông Sài Gòn.
  - Khu Tân Cảng.
  - Khu Ba Son.
  - Khu công viên bên Bạch Đằng.
  - Khu Cảng quận 4.
4. Phân khu 4 (Khu thấp tầng)
  - Khu Biệt thự.
  - Khu Biệt thự đường Phạm Ngọc Thạch / Võ Văn Tần.
  - Công trường quốc tế (Hồ con Rùa).
  - Đặc khu biệt thự.
  - Khu lân cận CBD.
  - Khu giao lộ Hải Bà Trưng - Nguyễn Đình Chiểu.
  - Trục đường Tú Xương - từ CMTT đến Nam Kỳ Khởi Nghĩa.
5. Phân khu 5 (Khu kế cận lõi trung tâm)
  - Các ô phố cần tập trung chỉnh trang đô thị.

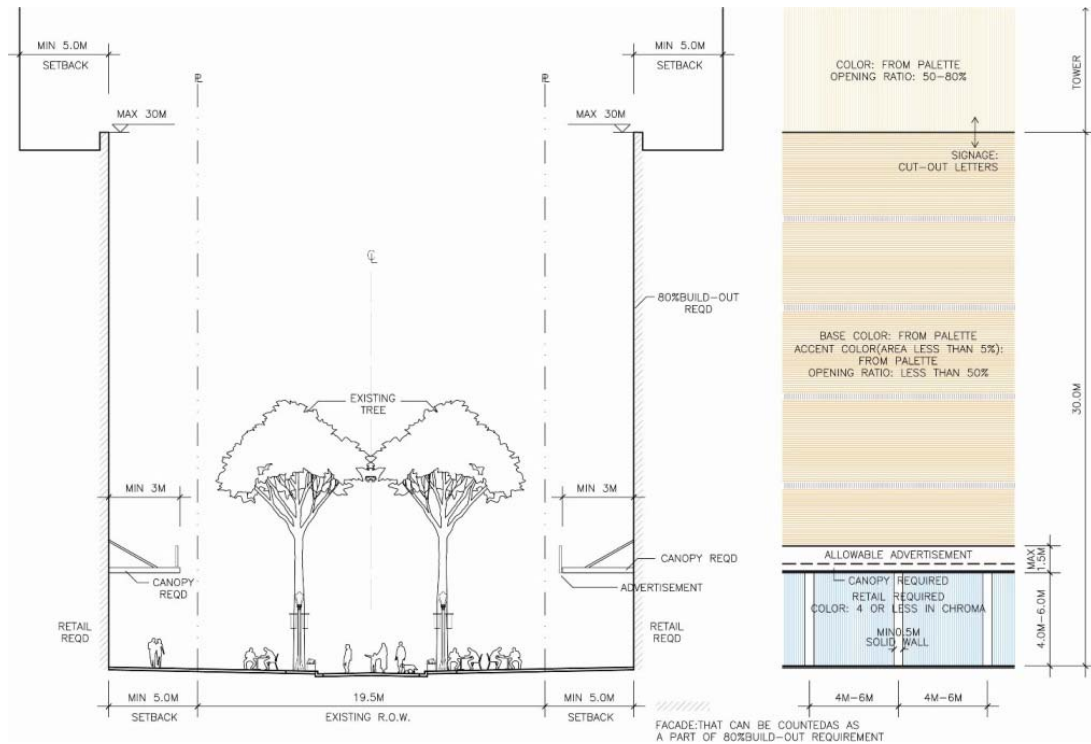


Hình 31-1 Vị trí các Đặc khu

## II. Nguyên tắc chung cho khu CBD:

Về nguyên tắc chung, công trình cần có khoảng lùi 3m từ lộ giới, với chiều cao công trình trên 30m cần lùi thêm 5m để có ánh sáng và khoảng không cho đường phố. (hình 32-1)

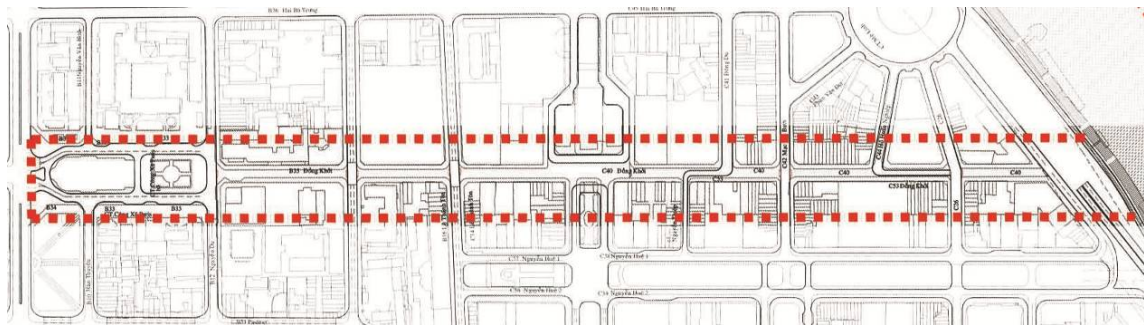




Hình 32-1

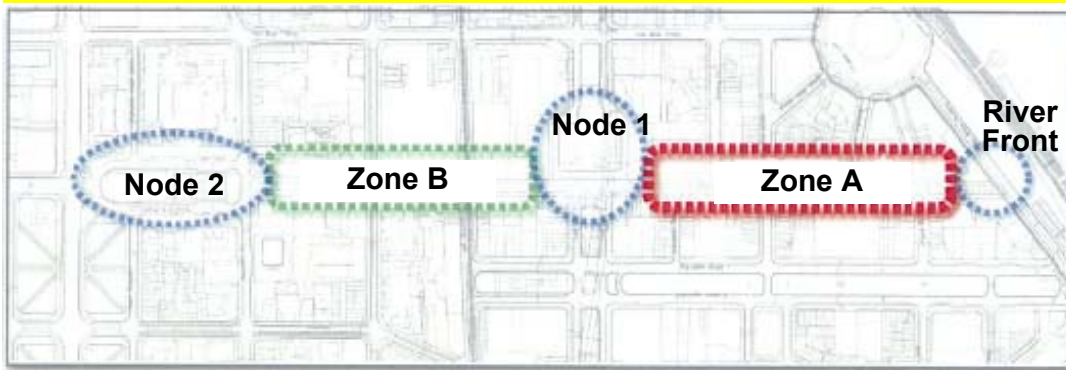
**III. Đường Đồng Khởi (xem hình 33-1) (Các ô phố: PA-1, PA-2, PA-4, PA-6, P2, P3, P6, P7, P12, PP-1, PP-2, PP-3, LC-2, L13, L14, L15, L17, L18, L19, PR-1, PR-2, PE-2, L20, L21, L22, L23, L24, LP-6)**

Đường Đồng Khởi từ Sông Sài Gòn đến Nhà thờ Đức Bà.



Hình 33-1 Ranh giới đường Đồng Khởi

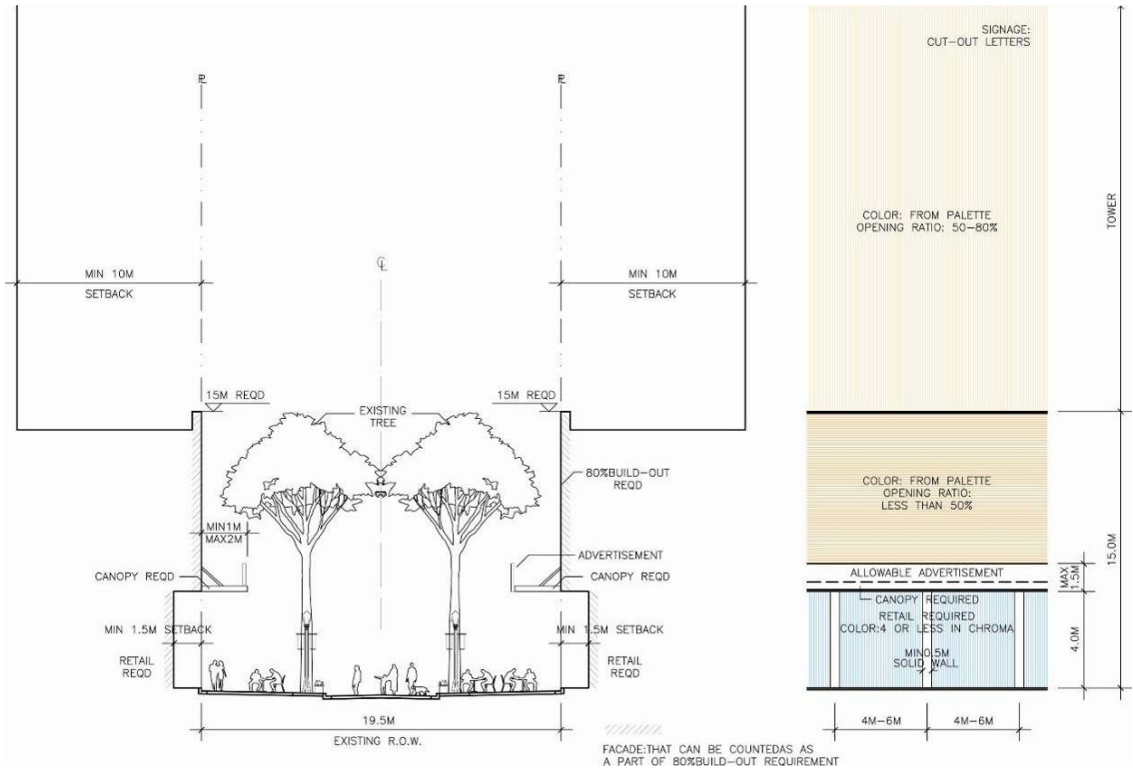
Được phân chia thành các vùng, Bao gồm khu vực bờ sông, hai nút và hai khu, cụ thể theo hình 28-2 dưới đây :



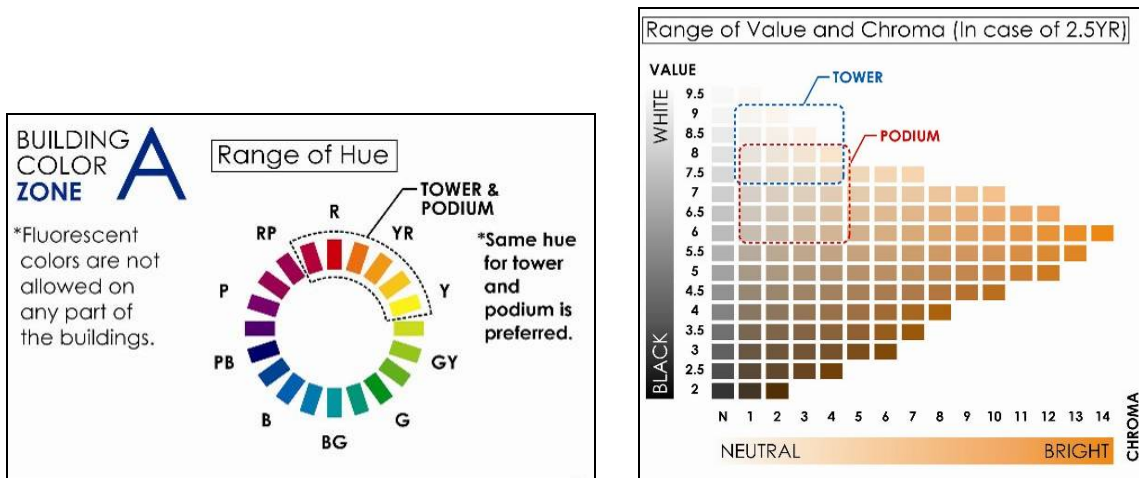
Hình 33-2 Ý tưởng quy hoạch tuyến Đồng Khởi

### 1. Khu A (xem hình 33-3)

- Công trình được bố trí mái đua từ 1m đến 2m tính từ mặt tiền.
- Tầng trệt có chiều cao 4m và khoảng lùi tối thiểu là 1,5m.
- Chiều cao khối bệ là 15m. Phần tháp cao trên 15m phải có thêm khoảng lùi ít nhất là 10m.
- Tỷ lệ Mặt phố liên tục tại mặt tiền khối đế phải chiếm ít nhất 80%.
- Ngoại trừ tầng trệt, mặt tiền của khối đế phải có tỷ lệ rỗng dưới 50% và tỷ lệ rỗng của khối tháp phải từ 50-80%.
- Mặt tiền của tầng trệt phải được phân đoạn bằng các cột hoặc cạnh tường (kết cấu hoặc trang trí) kích thước 4m-6m. Chiều rộng nhìn thấy được của các cột hoặc bờ tường ít nhất phải là 0,5m.
- Tầng trệt được sử dụng cho chức năng buôn bán lẻ.
- Bảng hiệu công trình phải được đặt ở vị trí trên cùng của khối tháp (theo quy định Điều 12).
- Các biển quảng cáo nếu có phải được đặt trên thành mái đua với chiều cao không vượt quá 1,5m.
- Màu sắc của mặt tiền phải tuân thủ theo bảng tại Hình 33-4. Tường của tầng trệt phải sử dụng sắc độ màu 4 hoặc thấp hơn. Khối đế và khối tháp phải sử dụng màu và sắc độ theo Hình 33-4, và khuyến khích khối đế và tháp nên có chung tông màu.



Hình 33-3 Mặt cắt và cao độ tiêu biểu của Khu A



Hình 33-4 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu A

## 2. Khu B (xem hình 33-5)

- Công trình được bố trí mái đua vươn ra ít nhất 3m tính từ mặt tiền.
- Tầng trệt có chiều cao từ 4m-6m và khoảng lùi tối thiểu 5m.
- Chiều cao khối đế không vượt quá 30m. Phần tháp cao trên 30m phải có thêm khoảng lùi ít nhất là 5m.
- Tỷ lệ mặt phủ liên tục của mặt tiền khối đế phải chiếm ít nhất 80%.
- Cao độ tầng trệt phải từ 4,0 đến 6,0m và sử dụng cho chức năng buôn bán lẻ.
- Mặt tiền phía trên tầng trệt phải có tỷ lệ rỗng trên 50% và tỷ lệ rỗng của

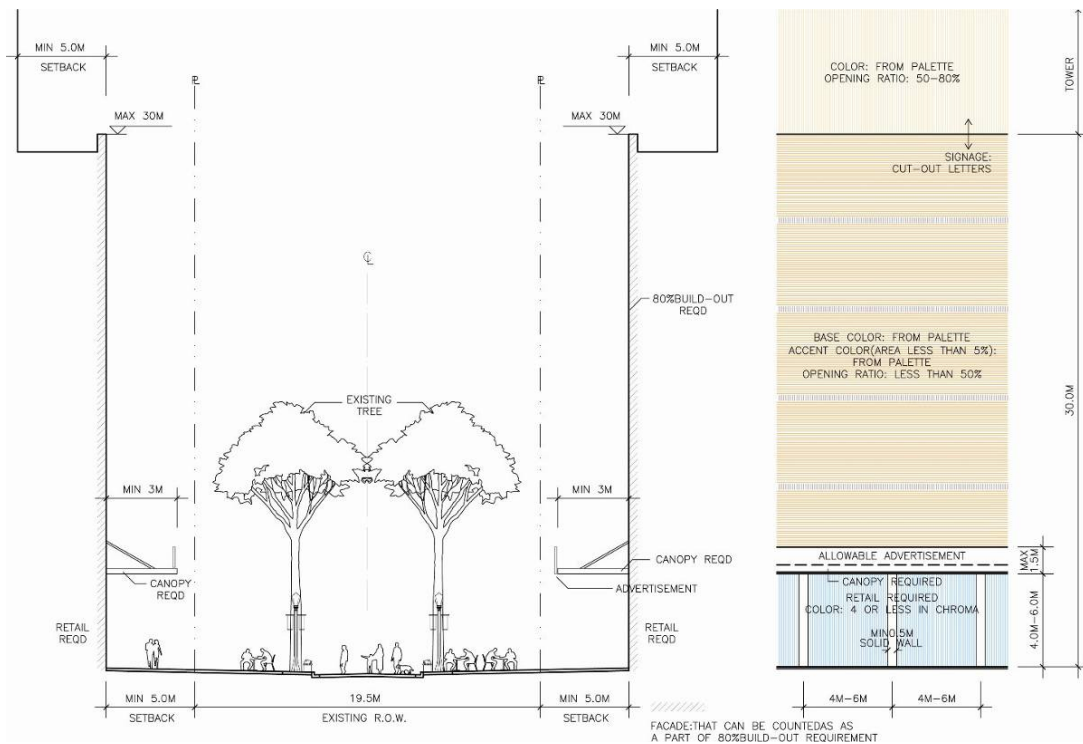
khối tháp phải từ 50-80%.

- Mặt tiền của tầng trệt phải được phân đoạn bằng các cột hoặc cạnh tường (kết cấu hoặc trang trí) kích thước 4m-6m. Chiều rộng nhìn thấy được của các cột hoặc bờ tường ít nhất phải là 0,5m.

- Bảng hiệu công trình phải được đặt ở vị trí trên cùng của khối tháp hoặc khối đế theo quy định tại điều 12.

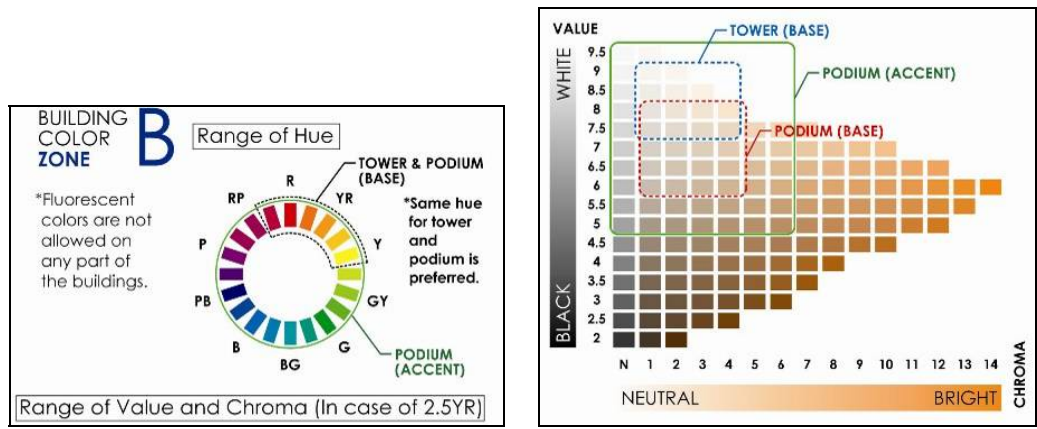
- Các biển quảng cáo nếu có phải được đặt trên thành mái đua với chiều cao không vượt quá 1,5m.

- Màu sắc của mặt tiền phải tuân thủ theo bảng tại Hình 33-6. Tường của tầng trệt phải sử dụng sắc độ màu 4 hoặc thấp hơn. Khối đế và khối tháp phải sử dụng màu và sắc độ theo Hình 33-6, và khuyến khích khối đế và tháp nên có chung tông màu. Đối với khối đế, màu nền và màu nhấn phải được chọn trong Hình 33-6 và phần diện tích sử dụng màu nhấn phải chiếm dưới 5% tổng diện tích.



Hình 33-5 Mặt cắt và cao độ tiêu biểu Khu B

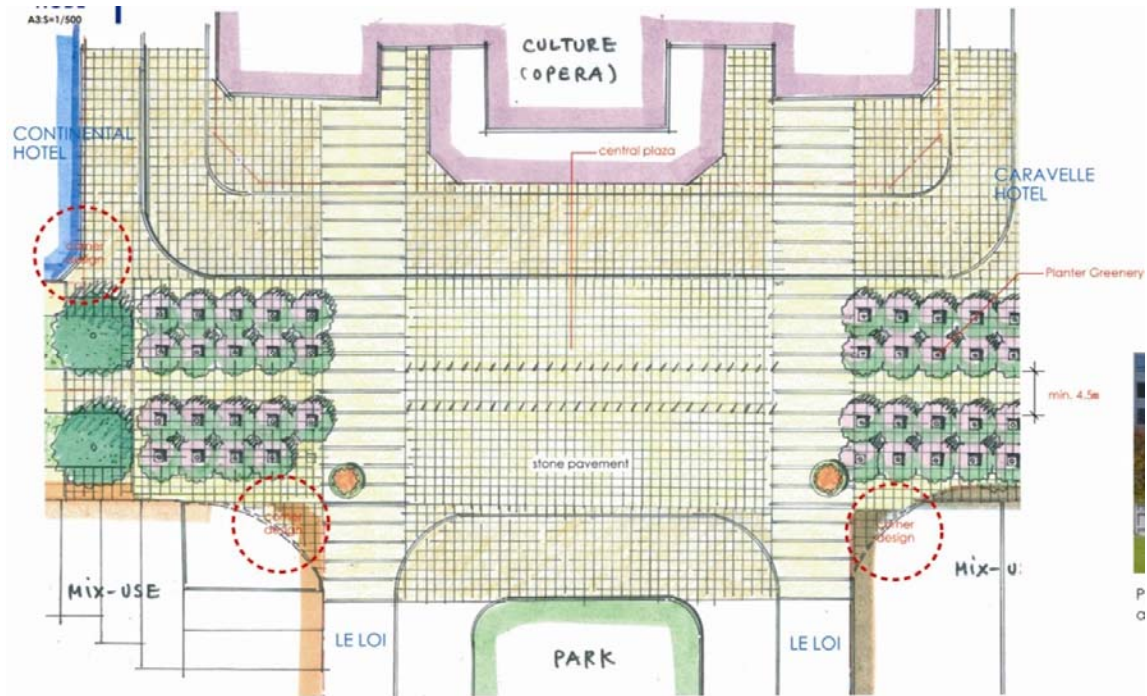




Hình 33-6 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu B

**3. Nút 1 (xem hình 33-7)**

- Thiết kế các góc công trình đối diện với nút này phải tính toán đến sự giao tiếp với không gian công cộng. Ở mỗi góc công trình phải bố trí một lối vào. Thiết kế của công trình không được ảnh hưởng hay tác động đến không gian của khu vực Nhà hát Thành phố.
- Vật liệu lát đường và các không gian công cộng phụ trợ là các phiến đá lớn có thể chịu được tải trọng của lưu thông cơ giới.
- Khoảng trống kết thúc của dải cây xanh đường phố trên đường Đồng khởi tại vị trí giao với đường Lê Lợi cần được bổ sung các bồn cây di động hoặc các chậu lớn để tạo thêm mảng xanh thẳng hàng tại ngã tư Lê Lợi với khoảng cách giữa các cây không quá 4,5 m.



Hình 33-7 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu B

**4. Nút 2 (Xem hình 33-8)**

- Các góc công trình đối diện với nút này phải được thiết kế sao cho gia tăng khả năng giao tiếp với không gian công cộng. Ở mỗi góc công trình phải bố trí một



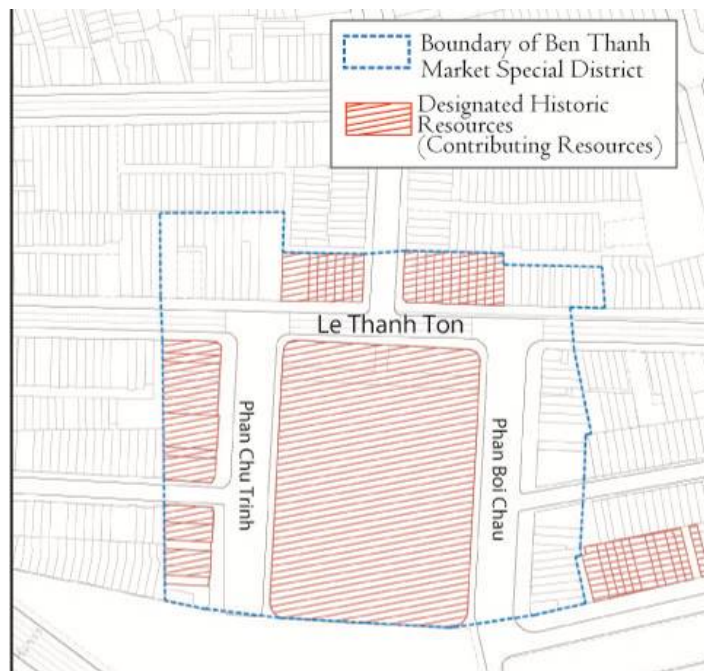
Nghiêm cấm việc tháo dỡ các công trình đóng góp vào giá trị lịch sử của thành phố

Bất kỳ sửa đổi nào liên quan đến mặt tiền của các công trình này chỉ được thực hiện nếu không ảnh hưởng đến thiết kế và hình dáng nguyên thủy của công trình. Màu sắc phải hài hòa với các công trình lân cận xung quanh nếu chúng được sơn màu một cách phù hợp. Nếu không các màu nhạt và sắc độ nhẹ phải được sử dụng.

Không cho phép bố trí thêm tầng cao hoặc kết cấu mái cho các công trình được xác định có vai trò đóng góp vào nguồn lực lịch sử.

Nếu một phần của công trình lịch sử trong danh sách (chẳng hạn một căn trong dãy nhà phố) được xác định phải tổ chức sửa chữa cải tạo lớn thì mặt tiền của công trình đó phải được phục hồi trong trạng thái gần nhất với phần kiến trúc còn lại của dãy công trình cùng với sự hỗ trợ và hợp tác từ Sở QH-KT và các chuyên gia về lịch sử kiến trúc.

Đối với các công trình có giá trị bảo tồn, áp dụng theo các quy định tại điều 21 và các quy định tiếp theo tại điều này.



34-2 Các công trình lịch sử xung quanh chợ Bến Thành

## 2. Quy định chức năng đối với tầng trệt

Tầng trệt phải được sử dụng cho chức năng buôn bán lẻ.

## 3. Quy định xây dựng mới trong Đặc khu Chợ Bến Thành

Công trình không có giá trị lịch sử có thể được xây mới nếu tiến hành cản trọng và cố kết theo yêu cầu dưới đây.

Việc sửa chữa hay phục hồi các công trình có giá trị lịch sử và việc xây dựng mới trong khu vực phải tuân thủ những quy định nêu tại Mục 5 “Sửa chữa cải tạo công trình có giá trị văn hóa – lịch sử và Xây dựng mới trong đặc khu lịch sử” của Điều 5. Ngoài những quy định cơ bản, các quy định đặc biệt sẽ được bổ sung như dưới đây nhằm định nghĩa cụ thể hơn về đặc tính Khu vực chợ Bến Thành.

Với mục tiêu bảo vệ ý nghĩa lịch sử của khu vực và mang tính nhất quán cao,



các quy định đặc biệt sẽ được áp dụng nhằm tăng cường phát triển một cách hài hòa và tránh việc xây dựng phát triển rời rạc không đồng bộ.

Màu sắc mặt tiền của các công trình mới phải giống với màu mặt tiền của các nhà phố xung quanh, hoặc sẽ được sơn những màu với màu nhẹ và sắc độ thấp.

Mặt tiền của các công trình không có giá trị lịch sử cũng có thể được phục hồi tương tự với các nhà phố có giá trị lịch sử trong cùng khu dưới sự phối hợp từ Sở QHKT và các chuyên gia về lịch sử kiến trúc của Tp. HCM.

Các công trình nhà phố xây dựng mới phải tôn trọng và phản ánh vào thiết kế, khối lượng, chiều cao, hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo của khu vực. Là Nhà phố - dãy các công trình từ hai đến ba tầng, trong đó tầng trệt được dùng làm cửa hàng và các tầng trên dùng để ở. Mỗi căn nhà trong dãy đều có mặt tiền khá hẹp, có chung tường theo thiết kế để hình thành một khối liên kết

Tầng trệt phải được bố trí mặt tiền mở. Các thông số kích thước của mặt tiền tầng trệt phải giống với thông số của các nhà phố có giá trị lịch sử hiện hữu.

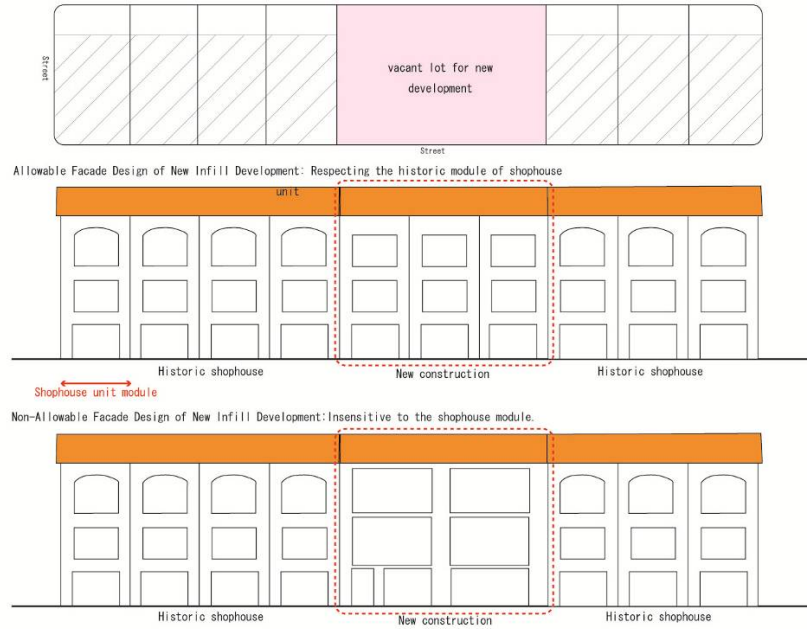
Giới hạn chiều cao được đề cập trong quy định cụ thể cho từng ô phố chương IV.

Công trình xây dựng mới phải được xây dựng ra hết ranh đất nhằm duy trì dãy mặt tiền liên tục dọc phố. Nếu công trình xây dựng ngay góc thì phải xây ra hết hai ranh đất tại góc đó. Không cho phép bố trí sân hoặc garage vì sẽ phá vỡ tính liên tục của dãy công trình dọc phố.

Các công trình mới phải được xây dựng hình chữ nhật. Khối mặt tiền nhìn ra đường chính phải được bố trí thẳng tới ranh mái và không có khoảng lùi.

Công trình xây mới phải áp dụng hình thức thiết kế của các nhà phố hiện hữu cho mặt tiền của mình. Đối với công trình mới có kích thước mặt tiền lớn hơn các căn nhà phố có giá trị lịch sử hiện hữu (thông thường là 5m bề ngang) thì phải bố trí hình thái mặt tiền sao cho nhìn vào vẫn có cảm giác là một dãy nhà phố liên kết với nhau.

Quy định sử dụng các yếu tố ngăn cách để chia mặt tiền lớn thành kích thước cơ bản của dãy nhà phố hiện hữu, và mỗi diện tích mặt tiền được phân chia phải đảm bảo tương thích với thiết kế của dãy nhà về độ mở của mặt tiền, cửa sổ và cao độ tầng trệt.



*Hình 34-3 Minh họa điều chỉnh mặt tiền*

Màu sắc cho mặt tiền của các căn nhà phố sẽ là màu sáng như màu trắng, màu be hoặc vàng nhạt hài hòa về màu sắc với các công trình có giá trị lịch sử trong khu vực. Quy định về màu sắc này cũng áp dụng cho việc sơn lại các công trình hiện hữu.

Tỷ lệ rộng của cửa sổ không được vượt quá 50% diện tích mặt tiền trên tầng trệt.

Chiều cao của sàn và mái các công trình xây mới phải đồng đều với các công trình lịch sử lân cận.

Các công trình mới sẽ được lợp mái ngói màu đỏ hoặc cam, giống như màu của các công trình lịch sử hiện hữu trong khu vực. Mái phải dốc hoặc có đầu hồi và phải được xây dựng sao cho hài hòa với mái của các căn nhà phố lịch sử bên cạnh.

Cao độ tầng trệt và vỉa hè không được chênh lệch quá 30cm.

Các công trình mới phải sử dụng cửa chớp chất liệu gỗ làm cửa sổ, tương tự như cửa sổ của các công trình có giá trị lịch sử trong khu vực.

**Biển hiệu và mái hiên**

### 3.1 Bên ngoài chợ Bến Thành

Để tôn trọng cảnh quan công trình chợ Bến Thành lịch sử, phải nghiêm cấm lắp đặt thêm biển hiệu mới, biểu ngữ hay mái hiên vào mặt ngoài của công trình này ngoài phần chữ Chợ Bến Thành hiện tại phía dưới tháp đồng hồ. Đồng thời không cho phép lắp đặt mái che ở mặt tiền chính chợ Bến Thành.

### 3.2 Các công trình có và không có giá trị lịch sử khác

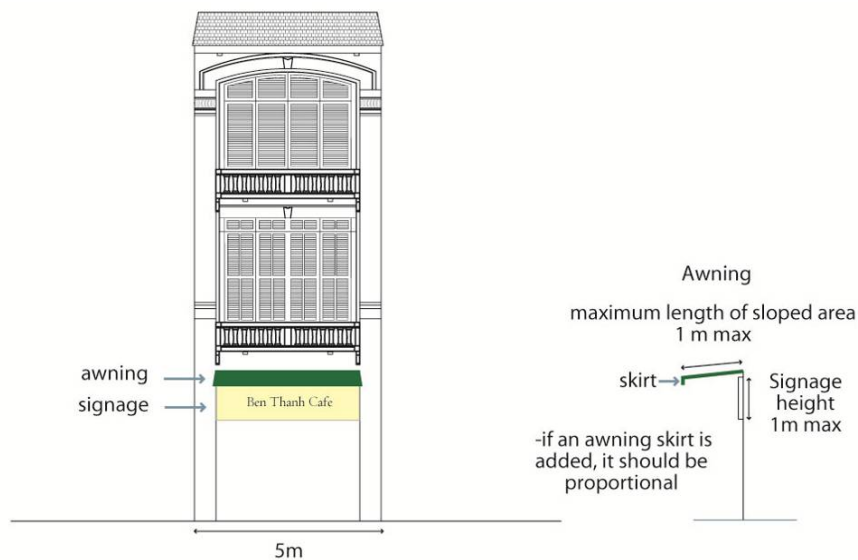
### 3.3 Mái hiên

Có thể lắp đặt mái hiên ở mặt tiền tầng trệt của công trình có giá trị lịch sử. Với công trình xây mới, phải bố trí mái vòm đơn giản hoặc mái hiên đơn giản ở mặt tiền tầng trệt. Mái hiên mới không được che khuất, làm hư hại hoặc phá vỡ kiến trúc đặc thù của công trình và phần mặt tiền đó. Kích thước mái hiên không được lớn hơn bề

ngang của cửa chính hoặc cửa sổ shop. Mái hiên không vươn ra hơn một ô mặt tiền. Đoạn dốc của mái hiên không được dài hơn 1m. Không được sử dụng vật liệu và màu sắc quá rực rỡ, cũng như không được sử dụng thiết bị chiếu sáng. Mái hiên phải có hình thức đơn giản. Nếu sử dụng màn rủ thì kích thước màn phải cân xứng với kích thước tổng thể của mái hiên và hình dạng cũng phải đơn giản. Kích thước của các chữ cũng phải cân đối với màn mái che. Phần dốc chéo xuống của mái hiên không được có chữ (hình 34-4).

### 3.4 Biển hiệu

Biển hiệu lắp đặt tại tầng trệt không được ảnh hưởng hoặc phá vỡ kiến trúc đặc thù của công trình và phần mặt tiền đó. Tổng khối lượng và số lượng biển hiệu không được choán hết và làm giảm giá trị mặt tiền. Kích thước biển báo phải hợp lý và được đặt phía dưới mái che. Biển hiệu không được cao quá 1m. Không cho phép sử dụng đèn neon hoặc biển hiệu có màu sắc sỡ trong khu vực này. Đồng thời, banner hay biển treo (biển hiệu vươn ra khỏi khuôn viên mặt tiền (bracket sign)) cũng không được phép trong khu vực này. Ngoài ra, tuy biển hiệu phía sau cửa sổ được cho phép nhưng cấm lắp đặt biển hiệu bên ngoài các tầng phía trên. Việc sơn biển hiệu lên tường ngoài phải bị nghiêm cấm triệt để.

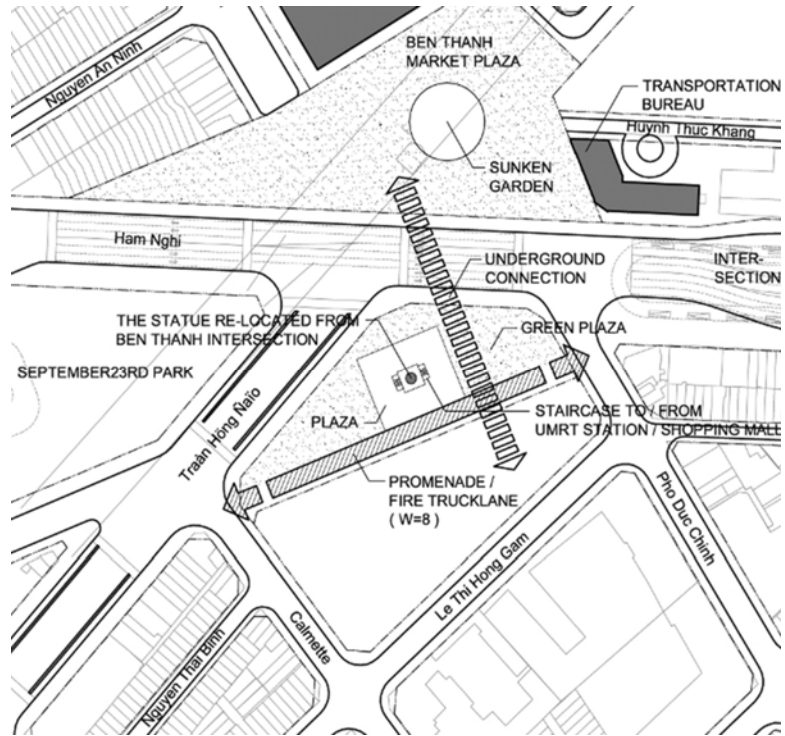


Hình 34-4 Mái hiên và biển hiệu tại mặt tiền tầng trệt

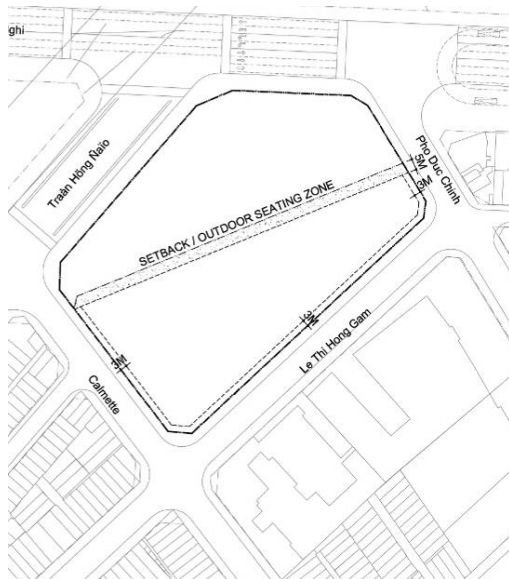
## V. Ô phố trước chợ Bến Thành (xem hình 35-1) (Các ô phố: TSP-1, T15)

Khu đất nằm đối diện Quảng trường chợ Bến Thành, gần hai công trình lịch sử là chợ Bến Thành và văn phòng Giao thông. Transportation Bureau.

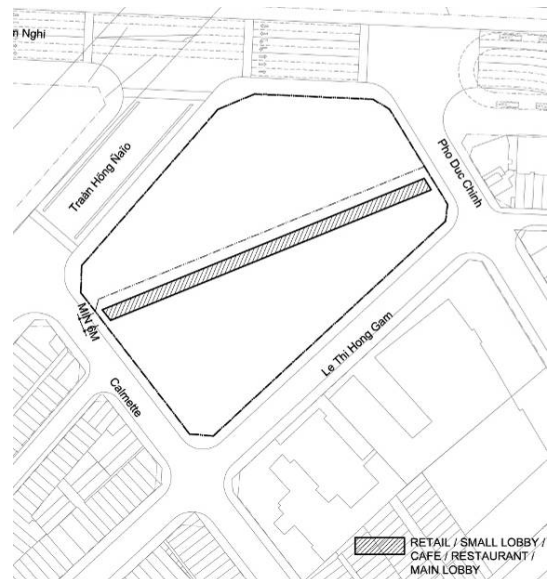
Do các công trình này đóng vai trò cốt lõi trong việc khẳng định đặc tính của khu vực, nên bất kỳ dự án xây dựng nào có bố trí khối đế hay khối tháp đều phải tôn trọng giá trị thiết kế vốn có của chúng. Hình thái, mặt tiền, chiều cao hay khối lượng công trình xây dựng mới gần Quảng trường chợ Bến Thành không được quá nổi bật hoặc gây sự chú ý mà phải thể hiện được sự hài hòa với không gian chung của quảng trường. Công trình xây dựng phải là hậu cảnh của các công trình lịch sử, làm nổi bật vai trò của chúng trong việc khẳng định đặc tính khu vực.



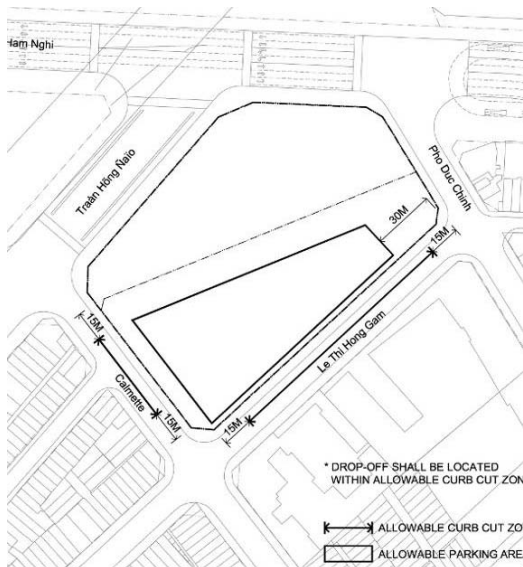
Hình 35-1 Điều kiện khu đất



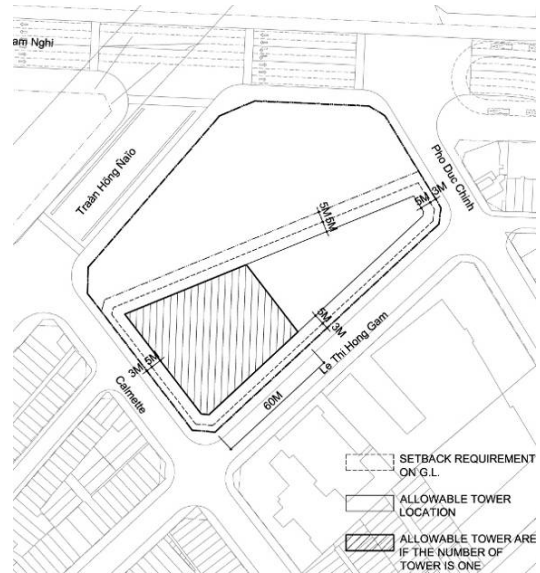
Hình 35-2 Khoảng lùi



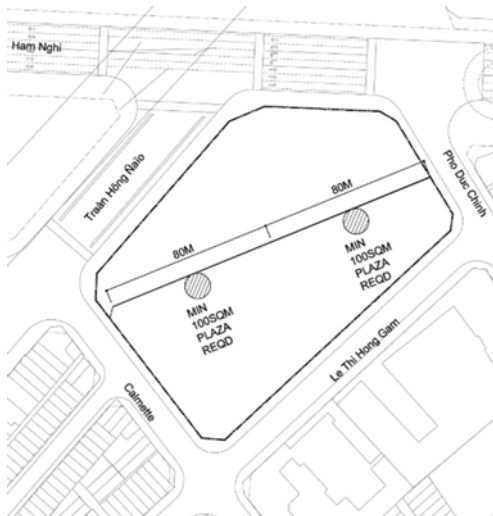
Hình 35-3 Chức năng sử dụng của mặt tiền tầng trệt



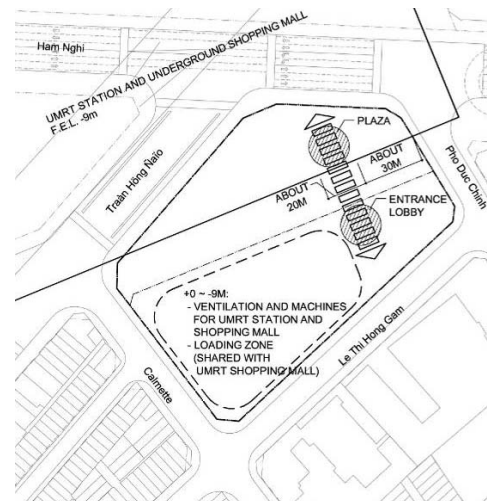
Hình 35-4 Khu vực bo lề và bãi đậu xe



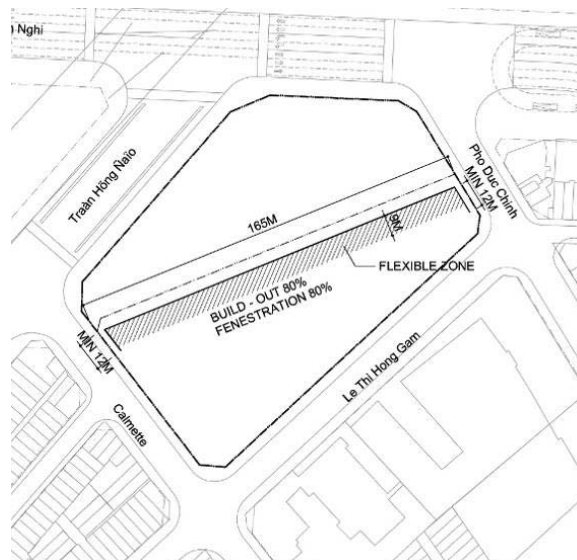
Hình 35-5 Vị trí tháp



Hình 35-6 Quy định chiều dài mặt đứng và Quảng trường



Hình 35-7 Quy định cho tầng hầm



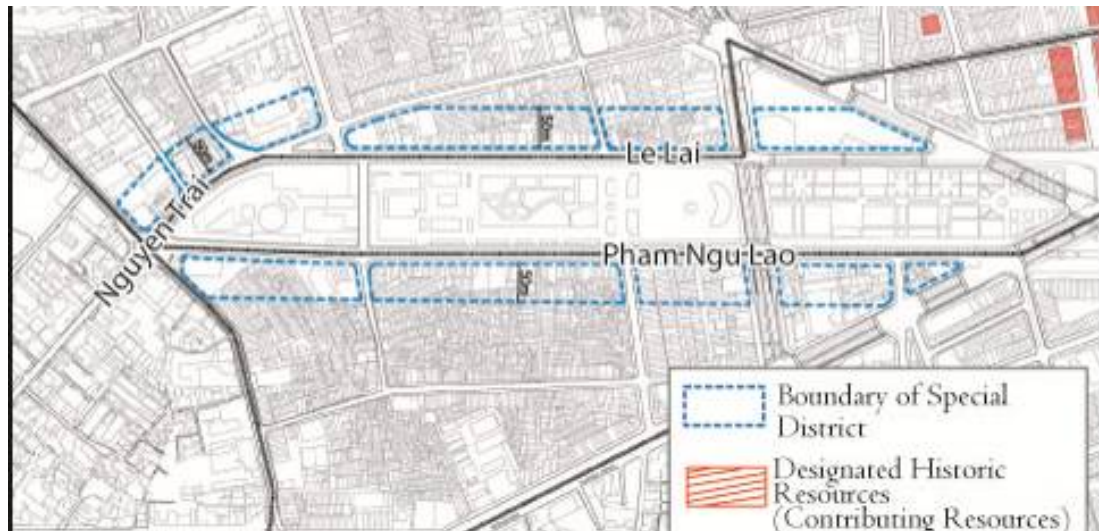
Hình 35-8 Khối lượng Mặt phố liên tục và độ đặc rỗng của khối đế

## VI. Khu vực xung quanh công viên 23/9 (Các ô phố: R1, R2, R8, R9, RE-2, RE-3, RE-6, RR-2, M21, S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8)

### 1. Tổng quan

Cho phép chiều cao và mật độ phát triển dọc theo công viên 23/9 cao với mục đích:

- Tận dụng bóng mát từ công trình tỏa xuống công viên để giảm nhiệt độ công viên;
- Thu hút nhiều người trong các tòa nhà đến với công viên;
- Tạo tính thanh khoản cao do vị trí thuận tiện, đối diện công viên cây xanh;
- Tạo cảm giác được bao bọc như một sân trong của thành phố.



Hình 36-1 Khu vực xung quanh công viên 23/9

### 2. Chiều cao

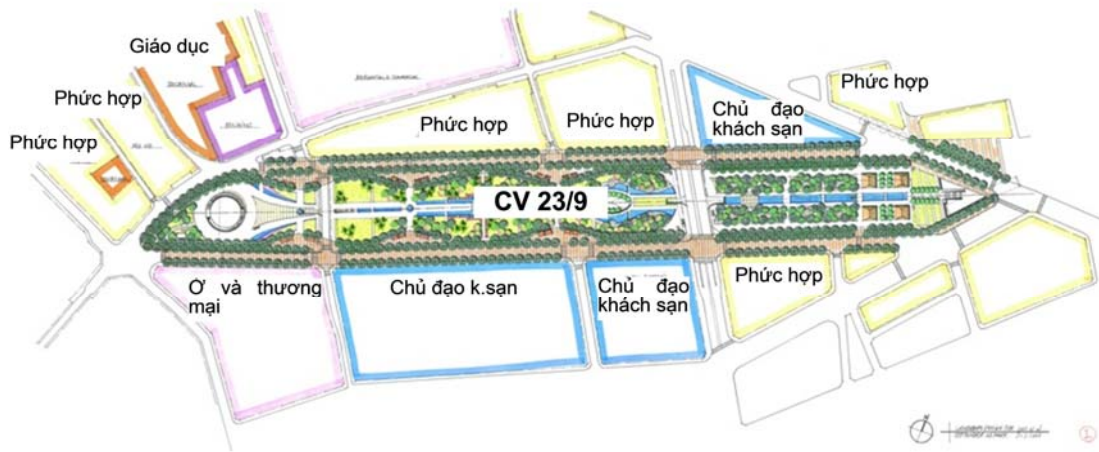
Chiều cao cho phép có thể lên đến 100m. Ưu đãi về HSSDD như trình bày tại Điều 6.

Các kết cấu liên quan đến bãi đậu xe ngầm, trung tâm thương mại và nhà ga như tháp thông gió, cầu thang bộ hay đèn hiệu không được cao hơn 4m.

### 3. Chức năng công trình

Chức năng công trình xây mới quanh khu vực công viên 23/9 được thể hiện trong Hình 31-2.

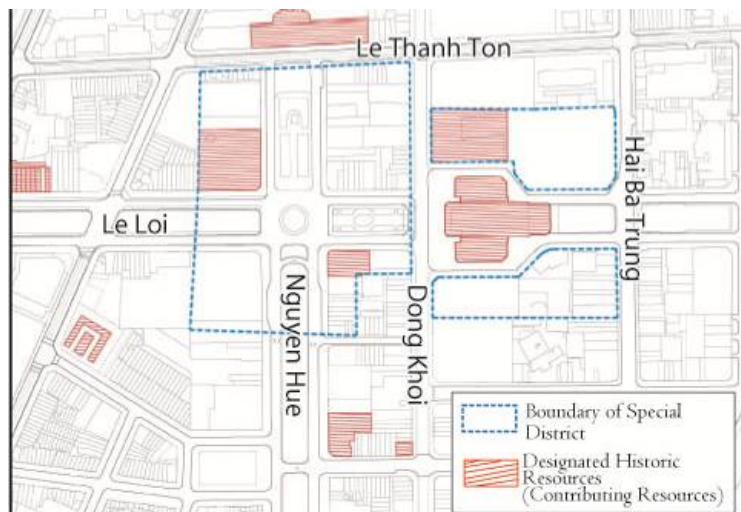




Hình 36-2 Chức năng công trình quanh khu vực công viên 23/9

**VII. Khu vực xung quanh Nhà hát thành phố (Các ô phố: L13, L14, L20, L21, LP-6, MP-4, MP-5, MP-6, M13, M17)**

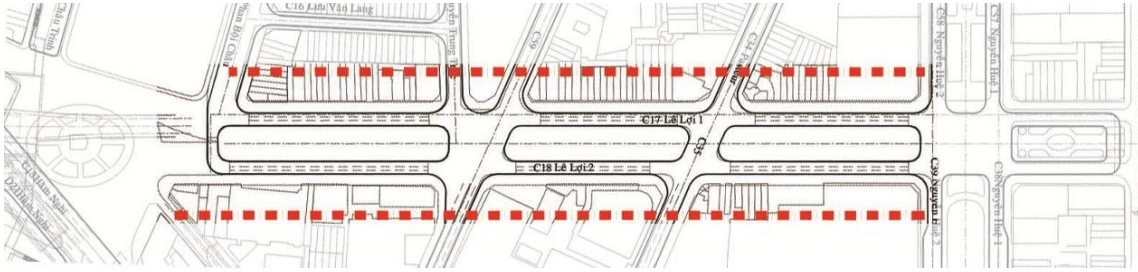
Bên cạnh Nhà hát thành phố và UBND TP, khu vực xung quanh Nhà hát thành phố và giao lộ Nguyễn Huệ - Lê Lợi có cảnh quan được tôn tạo bởi nhiều công trình lịch sử khác nhau, hiện nay vẫn còn sót lại rất ít trên thế giới. Trong khu vực này (xem Hình 32-1), các công trình bị giới hạn chiều cao tối đa 30m để duy trì và tôn vinh giá trị của những di sản lịch sử này. Đối với các công trình tại giao lộ Nguyễn Huệ - Lê Lợi, góc đường phải uốn cong theo hình cong của các mặt tiền hiện hữu.



Hình 37-1 Khu vực nhà hát thành phố

**VIII. Khu vực đường Lê Lợi (Các ô phố: MB-1, M7, M10, M12, M13, M14, M15, M16, MR-1, MR-2)**



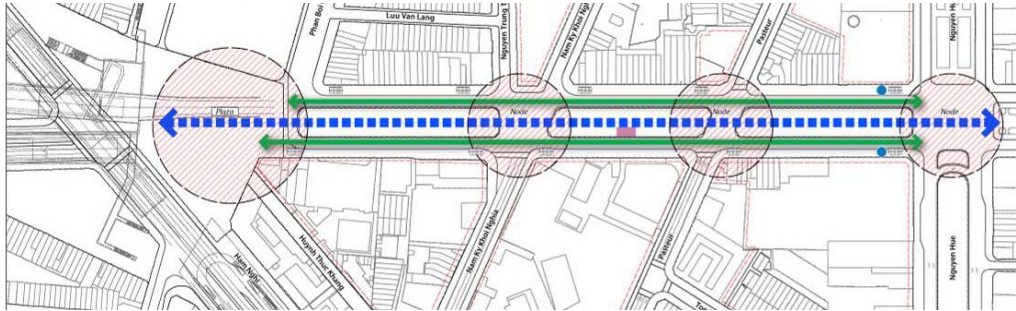


Hình 38-1 Ranh giới khu vực trục đường Lê Lợi

Đường Lê Lợi đóng vai trò quan trọng là trục kết nối thị giác và vật thể giữa khu vực chợ Bến Thành và Nhà hát thành phố. Việc đầu tư xây dựng dọc theo trục đường này phải tuân thủ những quy định sau :

### 1. Tầng trệt

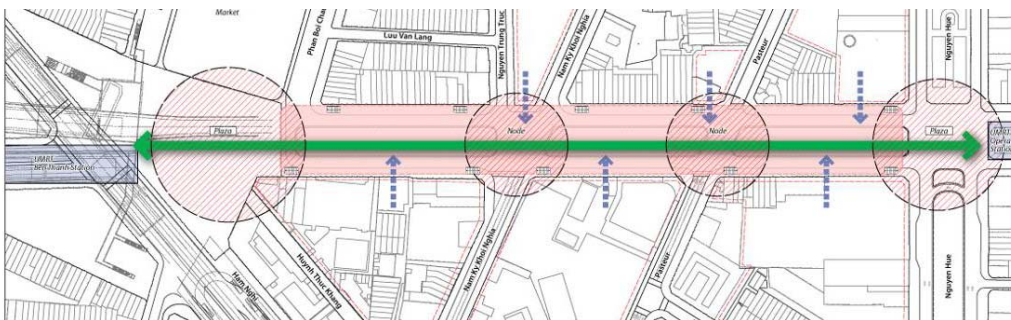
Lưu lượng xe hơi phải được hạn chế đến mức tối thiểu tại điểm cuối là Quảng trường chợ Bến Thành. Bố trí dải phân cách rộng 22m (không được lắp đặt kết cấu cố định nào) nhằm bảo đảm tầm nhìn từ chợ Bến Thành đến Nhà hát thành phố. Mặt tiền công trình phải có tỷ lệ mặt phố liên tục 80%, có mái hoặc mái vòm và 80% diện tích tầng trệt dành cho buôn bán lẻ.



Hình 38-2 Ý tưởng tổ chức đường Lê Lợi

### 2. Kết nối các công trình với tầng hầm

Quy định dành cho trung tâm thương mại ngầm tại Điều 24.



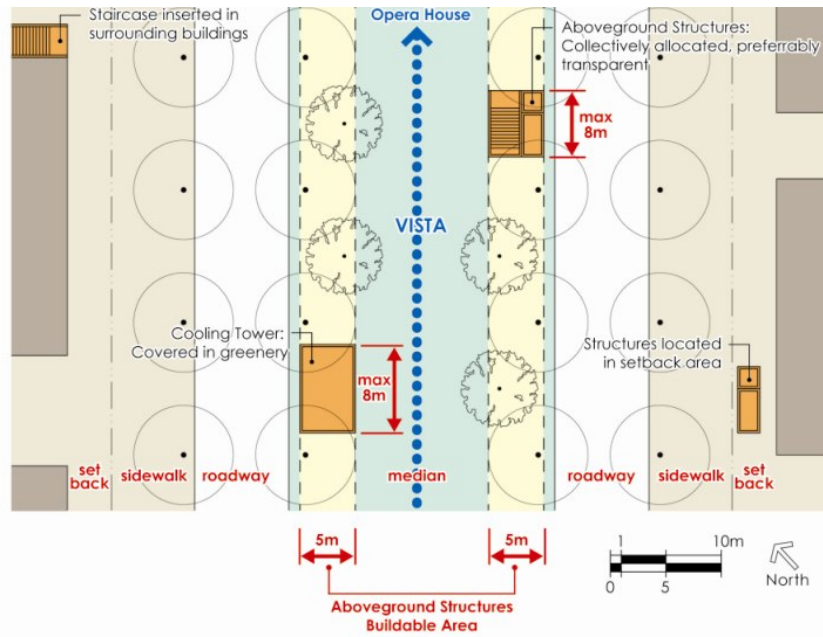
Hình 38-3 Tầng hầm thứ 1

### 3. Kết cấu hỗ trợ công trình ngầm (cầu thang bộ và các cấu trúc thông gió)

Bên cạnh các kết cấu đã được đặt trong công trình dọc tuyến, những kết cấu hỗ trợ nên được xây dựng trong diện tích cho phép xây dựng (chiều rộng mỗi bên 5m) của dải phân cách hoặc khoảng lùi của vỉa hè (Xem Hình 38-4). Quy mô của các kết cấu nằm trên dải phân cách không vượt quá 8m chiều dài và 3m chiều cao.

Một kết cấu phải được tích hợp nhiều chức năng hỗ trợ đến mức có thể. Việc sử

dụng vật liệu trong suốt và phủ xanh mặt đứng nhằm giảm thiểu khối lượng xây dựng và áp lực của nó.

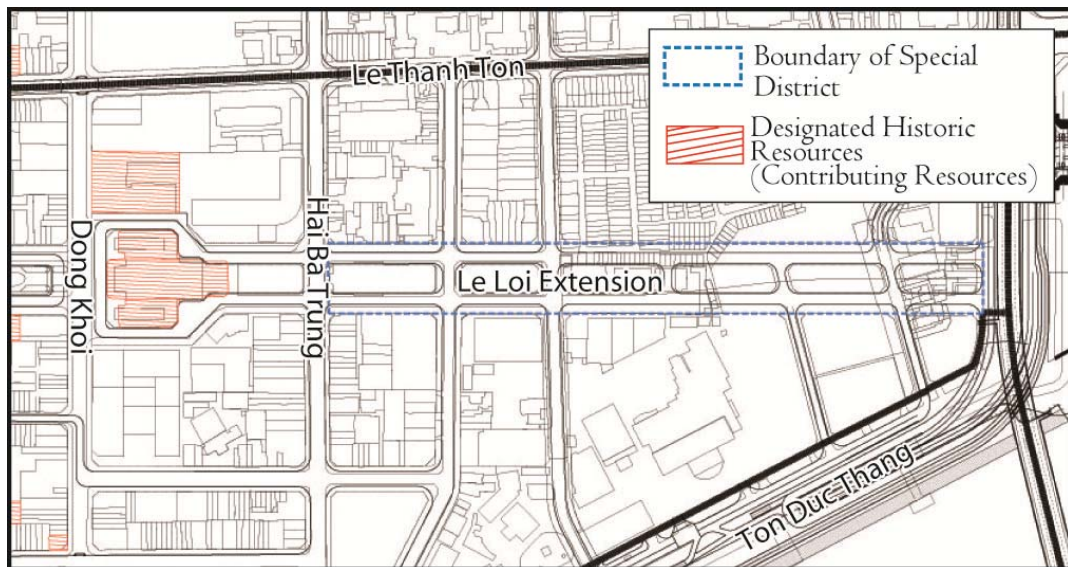


Hình 38-4 Tầng hầm thứ 1

**IX. Khu vực xung quanh đường Lê Lợi nội dài (Các ô phố: L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L10, L11, LA-1, LE-1, LP-1, LP-2, LP-3, LP-4)**

Từ phía sau Nhà hát thành phố ra đến đường Tôn Đức Thắng. Tương tự đường Lê Lợi hiện hữu (đoạn từ chợ Bến Thành đến đường Nguyễn Huệ) trở thành một trong những trục cây xanh chính, tuyến đường điểm nhấn và sôi động nhất trong Khu CBD.

Các công trình đang tồn tại dọc tuyến Lê Lợi mở rộng phải được xây dựng lại.



Hình 39-1 Khu Lê Lợi mở rộng

**1. Phân chia Khu Lê Lợi nội dài**

Hầu như toàn bộ Khu Lê Lợi mở rộng là công trình nhà phố thấp tầng dày đặc. Khu vực được phân chia thành 04 tiểu khu theo đặc điểm không gian hiện hữu.

- Tiểu khu 1: Cần nhanh chóng cải tạo lại phục vụ công tác mở rộng đường Lê Lợi và tổ chức đường nội bộ với lộ giới phù hợp.

- Tiểu khu 2: Nằm kế cận Nhà hát thành phố, cần phải được cải tạo chỉnh trang tương tự như Khu 1

- Tiểu khu 3: Cần phải được cải tạo chỉnh trang tương tự như Khu 1, đặc biệt cần quy định xây dựng đường giao thông có tính đến khả năng phục vụ phòng cháy chữa cháy và phòng ngừa sự cố.

- Tiểu khu 4: Bao gồm các ô phố có nhiều lô đất diện tích lớn, mỗi ô đều có quy hoạch được duyệt.

## **2. Quy định cho 4 tiểu khu**

Việc cải tạo chỉnh trang 4 tiểu khu nói trên phải được tiến hành theo quy định dưới đây:

### **2.1 Tiểu khu 1**

a. Tỷ lệ mặt phố liên tục: 80%

b. Chức năng tầng trệt công trình:

- Các chức năng buôn bán, café, nhà hàng, sảnh hoặc phòng đợi không được bố trí dưới 50% diện tích mặt tiền nhìn ra đường Lê Lợi.

- Không bố trí đường vào bãi giữ xe hoặc điểm đón thả trên đường Lê Lợi, trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền >80m, cần được sự chấp thuận của Sở QHKT.

c. Khoảng lùi:

- Khối đế: Không bố trí khoảng lùi vì bản thân đường Lê Lợi đã được mở rộng và tổ chức như một đại lộ điểm nhấn với hoạt động đô thị sinh động.

- Khối tháp: lùi tối thiểu 5m từ ranh đất.

d. Chiều cao công trình:

- Khối đế có chiều cao đồng bộ 31m.

- Nếu có bố trí lan can, mái hắt hay kết cấu tương tự ở khối đế thì chiều cao các kết cấu này có thể được tính vào chiều cao khối đế.

e. Cao độ nền hoàn thiện:

- Cao độ nền hoàn thiện phải là +/- 50cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

f. Giới hạn chiều cao khối tháp:

- Chiều cao khối tháp không được vượt quá 100m ngay cả khi đã áp dụng các trường hợp ưu đãi HSSDD.

g. Mái đua:

- Mái đua có thể nhô ra 1,5m ngoài ranh đất.

h. Mái công:

- Nếu có bố trí mái cổng, cao độ nền hoàn thiện phải <90cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

i. Hẻm:

- Với công trình nằm phía sau dãy mặt tiền đường Lê Lợi, quy hoạch chính trang phải đảm bảo bố trí lộ giới hẻm 9m tiếp cận đến từng lô đất, và khoảng lùi 3m, theo thể hiện tại Hình 19-1.

k. Diện tích lô đất tối thiểu:

- Mỗi lô đất phải có diện tích tối thiểu 500m<sup>2</sup> như phân lô hiện tại, nhưng diện tích khuyến khích là 2.000m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, tùy vào từng trường hợp cụ thể, có thể thương thảo với Sở QHKT.

2.2 Tiêu khu 2

a. Tỷ lệ mặt phố liên tục: 80%

b. Chức năng tầng trệt công trình:

- Các chức năng buôn bán, café, nhà hàng, sảnh hoặc phòng đợi không được bố trí dưới 50% diện tích mặt tiền nhìn ra đường Lê Lợi.

- Không bố trí đường vào bãi giữ xe hoặc điểm đón thả trên đường Lê Lợi, trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền >80m, có thể thỏa thuận với Sở QHKT.

c. Khoảng lùi:

- Khối đế: Không bố trí khoảng lùi, tương tự như ở Tiêu khu 1. Tuy nhiên, phải đảm bảo lùi 3m từ đường Hai Bà Trưng tới Nhà hát Thành phố.

- Khối tháp: lùi tối thiểu 5m từ ranh đất.

d. Chiều cao công trình:

- Khối đế có chiều cao đồng bộ 31m.

- Nếu có bố trí lan can, mái hắt hay kết cấu tương tự ở khối đế thì chiều cao các kết cấu này có thể được tính vào chiều cao khối đế.

e. Cao độ nền hoàn thiện:

- Cao độ nền hoàn thiện phải là +/- 50cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

f. Giới hạn chiều cao khối tháp:

- Chiều cao khối tháp không được vượt quá 100m ngay cả khi đã áp dụng các trường hợp ưu đãi HSSDD.

g. Mái đua:

- Mái đua có thể nhô ra 1,5m ngoài ranh đất.

h. Mái cổng:

- Nếu có bố trí mái cổng, cao độ nền hoàn thiện phải <90cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

i. Hẻm:

- Với công trình nằm phía sau dãy mặt tiền đường Lê Lợi, quy hoạch chính trang phải đảm bảo bố trí lộ giới hẻm 9m tiếp cận đến từng lô đất, và khoảng lùi 3m,

theo thể hiện tại Hình 19-1.

k. Diện tích lô đất tối thiểu:

- Mỗi lô đất phải có diện tích tối thiểu 500m<sup>2</sup> như phân lô hiện tại, nhưng diện tích khuyến khích là 2.000m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, tùy vào từng trường hợp cụ thể, có thể thương thảo với Sở QHKT.

2.3 Tiểu khu 3

Sẽ tuân thủ quy định về hẻm tại Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/07/2007, và quy định về nhà liên kế theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/07/2009.

2.4 Tiểu khu 4

a. Tỷ lệ mặt phố liên tục: 80%

b. Chức năng tầng trệt công trình:

- Các chức năng buôn bán, café, nhà hàng, sảnh hoặc phòng đợi không được bố trí dưới 50% diện tích mặt tiền nhìn ra đường Lê Lợi.

- Không bố trí đường vào bãi giữ xe hoặc điểm đón thả trên đường Lê Lợi, trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền >80m, có thể thỏa thuận với Sở QHKT.

c. Khoảng lùi:

- Khối đế: Không bố trí khoảng lùi vì bản thân đường Lê Lợi đã được mở rộng và tổ chức như một đại lộ điểm nhấn với hoạt động đô thị sinh động.

- Khối tháp: lùi tối thiểu 5m từ ranh đất.

d. Chiều cao công trình:

- Khối đế có chiều cao đồng bộ 31m.

- Nếu có bố trí lan can, mái hắt hay kết cấu tương tự ở khối đế thì chiều cao các kết cấu này có thể được tính vào chiều cao khối đế.

e. Cao độ nền hoàn thiện:

- Cao độ nền hoàn thiện phải là +/- 50cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

f. Giới hạn chiều cao khối tháp:

- Khối tháp được bố trí theo đúng quy hoạch đã duyệt.

g. Mái đua:

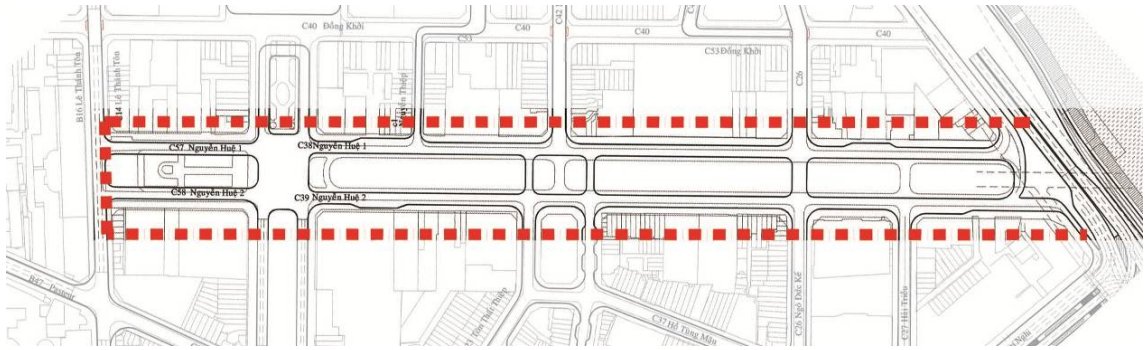
- Mái đua có thể nhô ra 1,5m ngoài ranh đất.

h. Mái cổng:

- Nếu có bố trí mái cổng, cao độ nền hoàn thiện phải <90cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

**X. Đường Nguyễn Huệ (Các ô phố: MP-5; MP-4; MP-3; MP-2; MP-1, M13, MP-6; M7; M4; M3; M2; M1; L20; LP-6; L21; L22; L23; L24).**





*Hình 40-1 Ranh giới đường Nguyễn Huệ*

Theo quy hoạch, dưới đường Nguyễn Huệ sẽ là trung tâm thương mại ngầm tại tầng hầm đầu tiên và hai hoặc ba tầng giữ xe ở phía dưới. Việc xây dựng phải được tiến hành theo những quy định dưới đây:

## **1. Tầng trệt**

### **1.1 Dành cho người đi bộ**

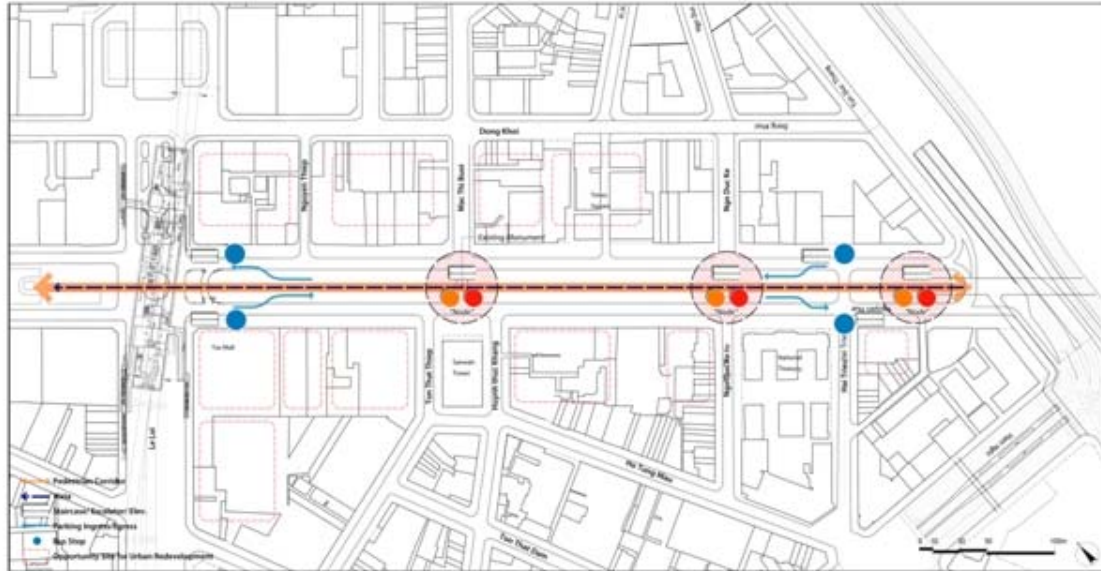
- Tạo hành lang dành cho người đi bộ trong dải phân cách;
- Tạo các điểm ‘nút’ có bố trí quảng trường và kiosk/quán cafe tại mỗi giao lộ chính;
- Trang bị cầu thang bộ/thang cuốn/thang máy tại các điểm nút nhằm kết nối với trung tâm thương mại ngầm;
- Tổ chức các phương tiện thư giãn như đài phun nước, quảng trường, công viên mini, kiosk, v.v... dọc theo các hành lang dành cho người đi bộ;
- Diện tích kiosk: tối đa 60m<sup>2</sup>.

### **1.2 Tầm nhìn**

- Tạo tầm nhìn về phía UBND TP. HCM;
- Tháo dỡ công trình tượng đài phía trước Sunwah Tower để đảm bảo tầm nhìn;
- Các công trình phụ phải được xây dựng trong vùng cho phép xây dựng (Xem Hình 35-3 và 35-4) với độ cao tối đa là 3m (Công trình phụ bao gồm kiosk, quán cafe, đèn hiệu, mái, v.v...);
- Kết cấu liên quan đến bãi đậu xe ngầm như cầu thang bộ, hệ thống thông gió, máy móc thiết bị v.v... phải được đặt trong vùng cho phép xây dựng (Xem Hình 35-2 và 35-4)

### **1.3 Đậu xe và giao thông**

- Bố trí 2 lối vào/lối ra tại khu vực đường Lê Lợi và Tôn Thất Thiệp, Ngô Đức Kế và Hải Triều;
- Đảm bảo đủ diện tích cho số lượng trạm xe bus gần góc đường Huỳnh Thúc Kháng – Hải Triều;
- Thang cuốn hoặc thang máy sẽ được bố trí gần các trạm xe bus để hành khách có thể kết nối sang tuyến UMRT dễ dàng.



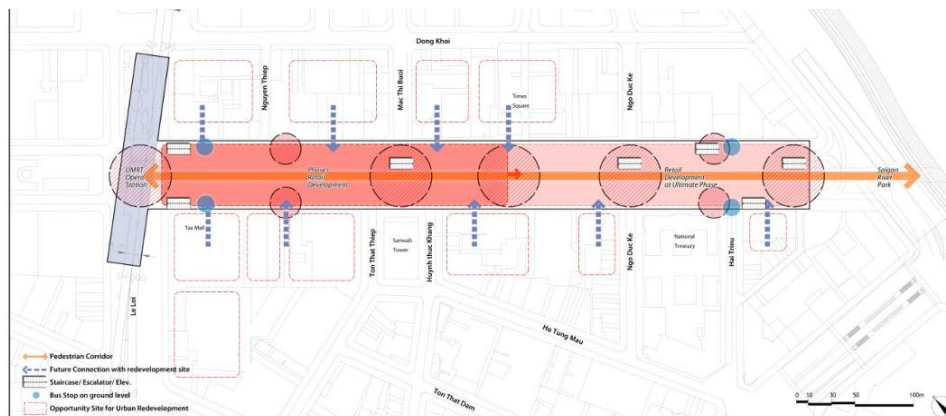
Hình 40-2 Đâu xe và giao thông

## 2. Tầng hầm thứ nhất

- Tạo hành lang dành cho người đi bộ, kết nối Nhà hát thành phố với Công viên dọc sông Sài Gòn;
- Tạo các điểm ‘nút’, bố trí quảng trường và shop bán lẻ ngầm tại vị trí mỗi giao lộ chính trên mặt đất để tránh hiện tượng mất phương hướng;
- Đảm bảo tính kết nối với các dự án cải tạo chỉnh trang trong tương lai;
- Cho phép phân kỳ phát triển khu vực thương mại ngầm, bắt đầu từ phía Nhà hát thành phố. Các khu vực khác có thể tạm thời dùng làm nhà kho, bãi đậu xe v.v...;
- Các cấu trúc ngầm như cầu thang bộ, hệ thống thông gió, máy móc thiết bị, v.v... phải được đặt trong vùng cho phép xây dựng;
- Thang cuốn/thang máy phải được bố trí gần trạm xe bus.

## 3. Kết nối công trình với tầng ngầm

Quy định tại Điều 24

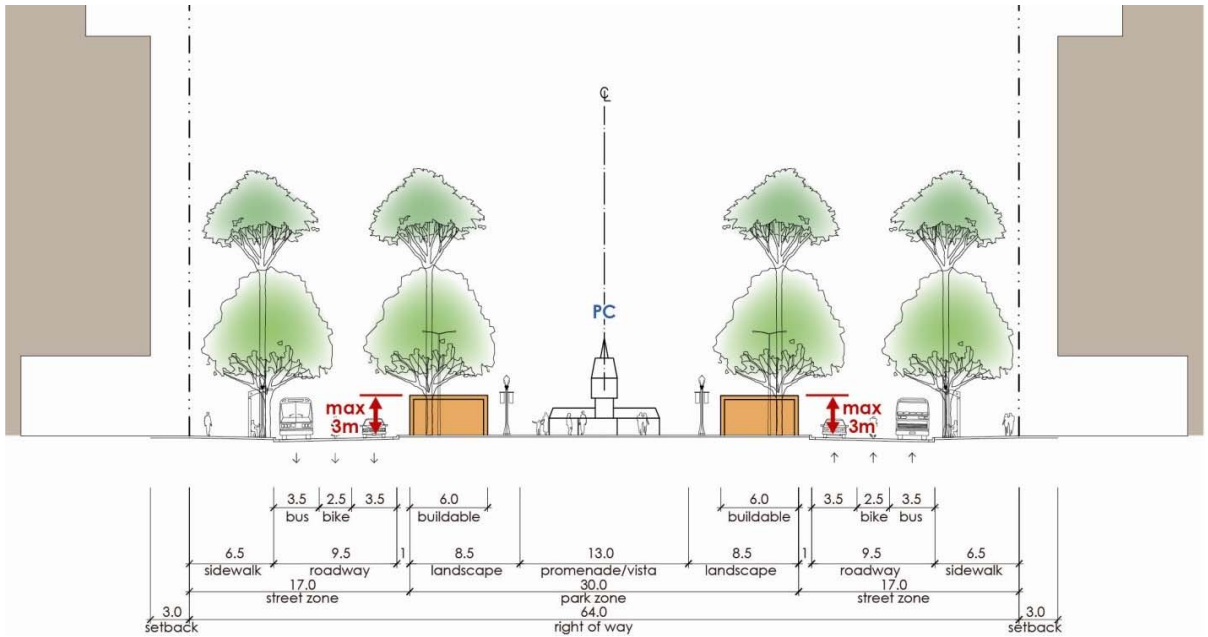


Hình 40-3 Nguyên tắc kết nối tầng ngầm

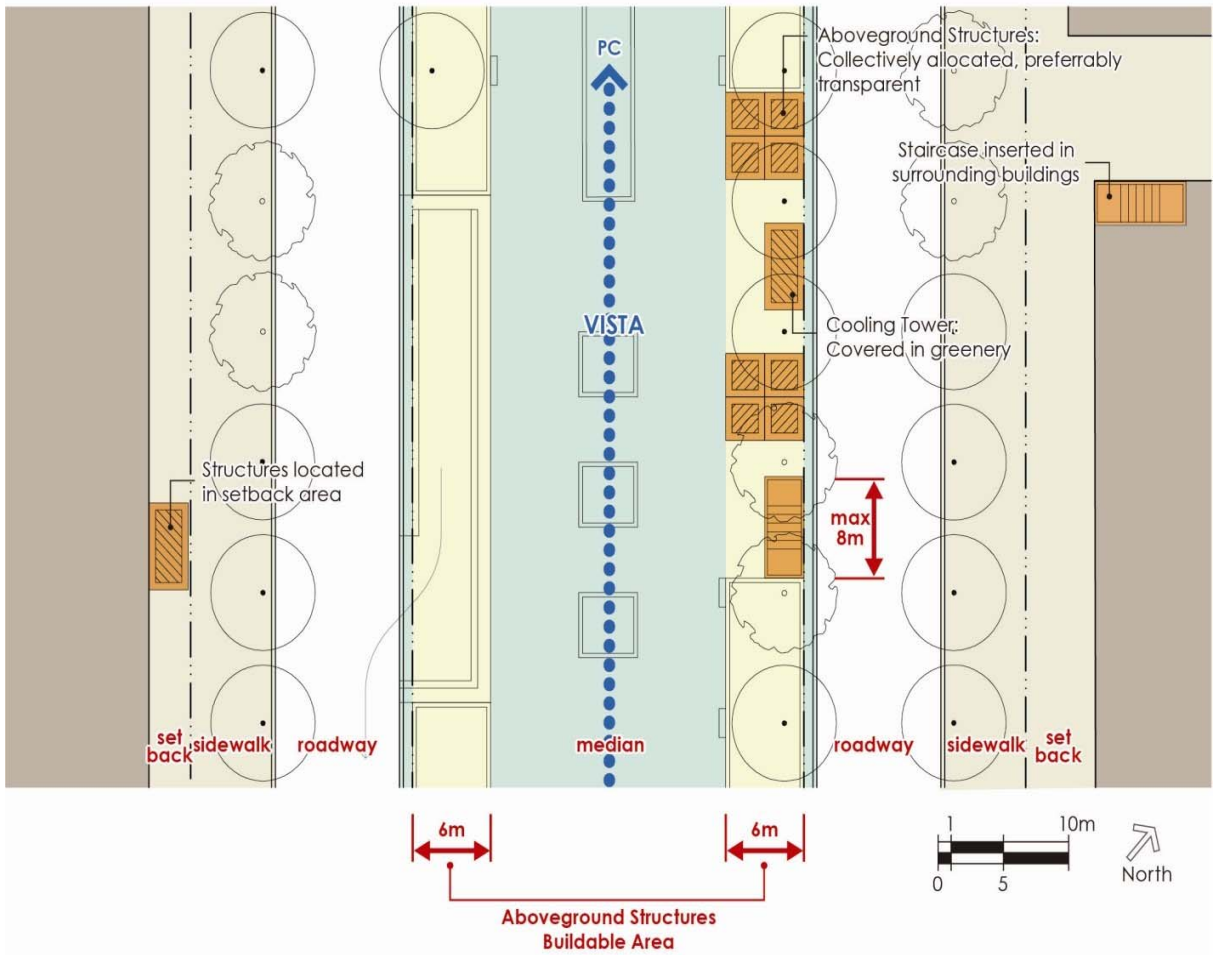
### 3.1 Kết cấu trên mặt đất hỗ trợ công trình ngầm

Quy định tại điều 24 mục 3 (Xem Hình 40-3, 40-4)





Hình 40-4 Cấu trúc ngầm



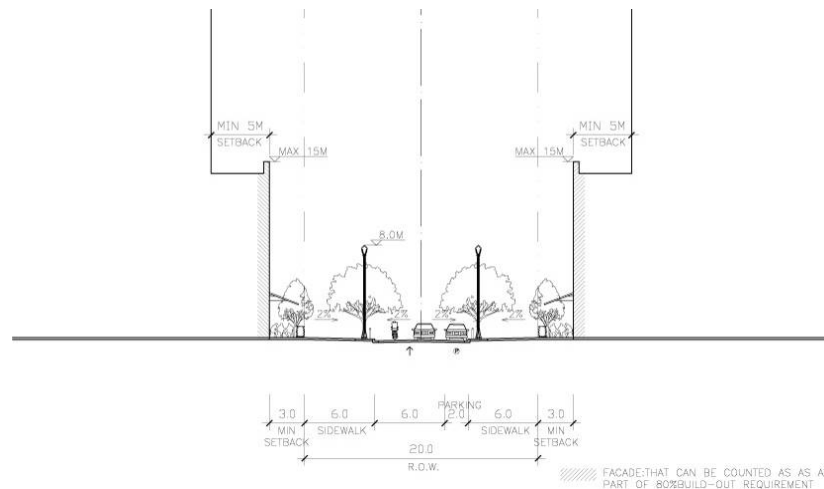
Hình 40-5 Cấu trúc ngầm

**XI. Đường Huỳnh Thúc Kháng (Các ô phố : M12, M10, M9, M6, M4, MA-3, M11, ME-2, M8, M5, M3).**



Hình 41-1 Ranh giới đường Huỳnh Thúc Kháng

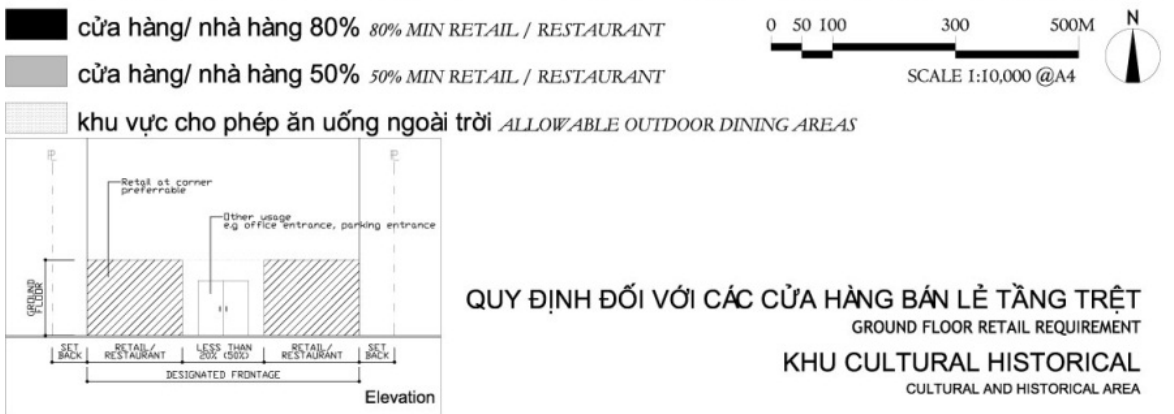
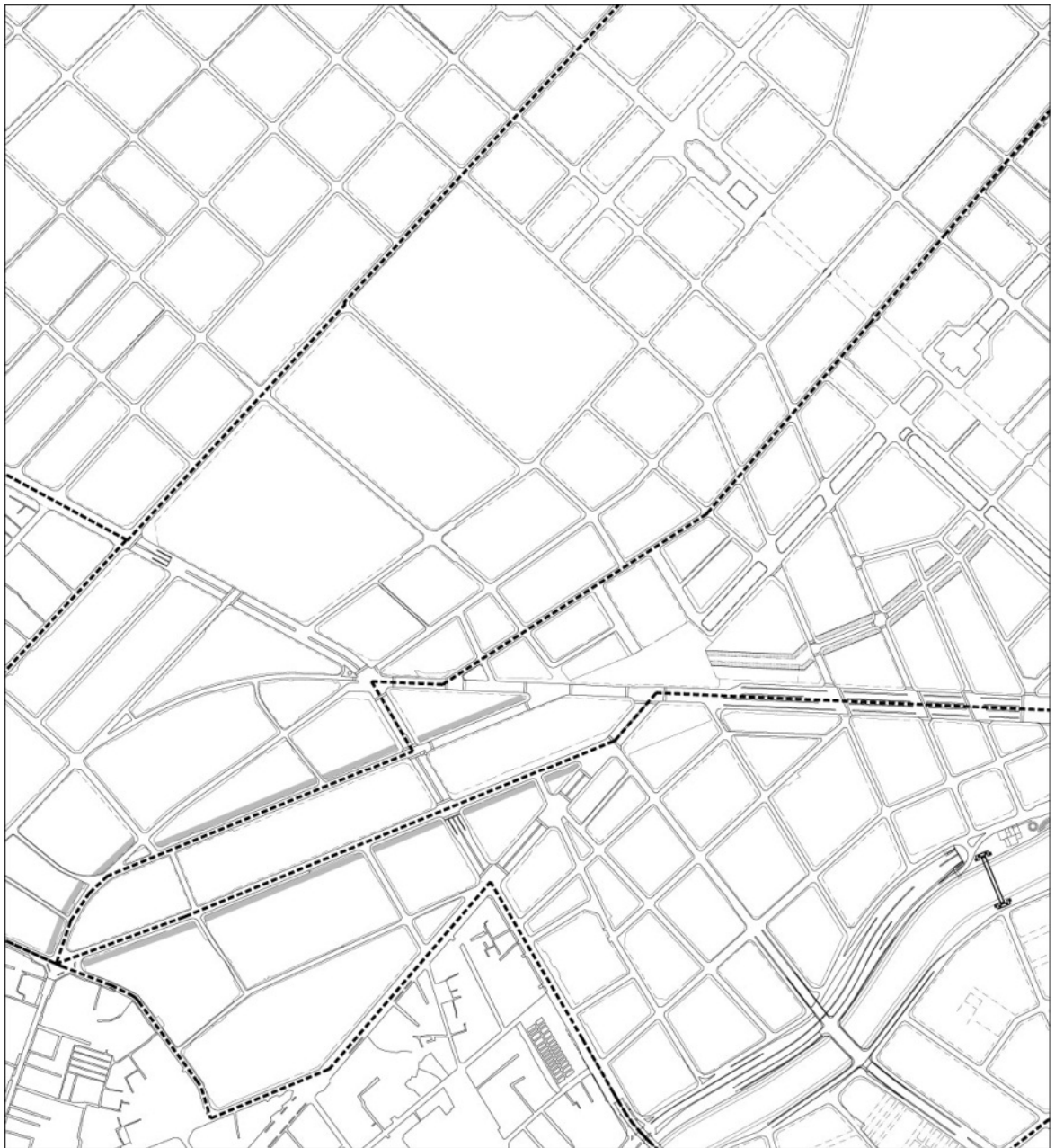
Với tính chất là tuyến đường định hướng đi bộ chạy xuyên qua khu vực có giá trị cao, tiếp giáp các đường Nguyễn Huệ, Lê Lợi và Hàm Nghi, đường Huỳnh Thúc Kháng sẽ đem lại không khí của một khu vực thương mại công cộng ấm cúng với nhiều cửa hàng và nhà hàng dọc tuyến. Tổ chức diện tích bán lẻ chiếm 80% diện tích tầng trệt và khuyến khích tận dụng khoảng lùi 3m làm các cửa hàng ăn uống ngoài trời. Hạn chế xe hơi đến mức tối đa với định hướng là tuyến giao thông một chiều với vỉa hè rộng.



Hình 41-2 Mặt cắt đường Huỳnh Thúc Kháng

## XII. Quy định chung Phân khu 2 (khu Trung tâm Văn hóa – Lịch sử)

Chức năng tầng trệt trong Phân khu 2 khu Trung tâm Văn hóa – Lịch Sử được quy định như sau (hình 42-1)

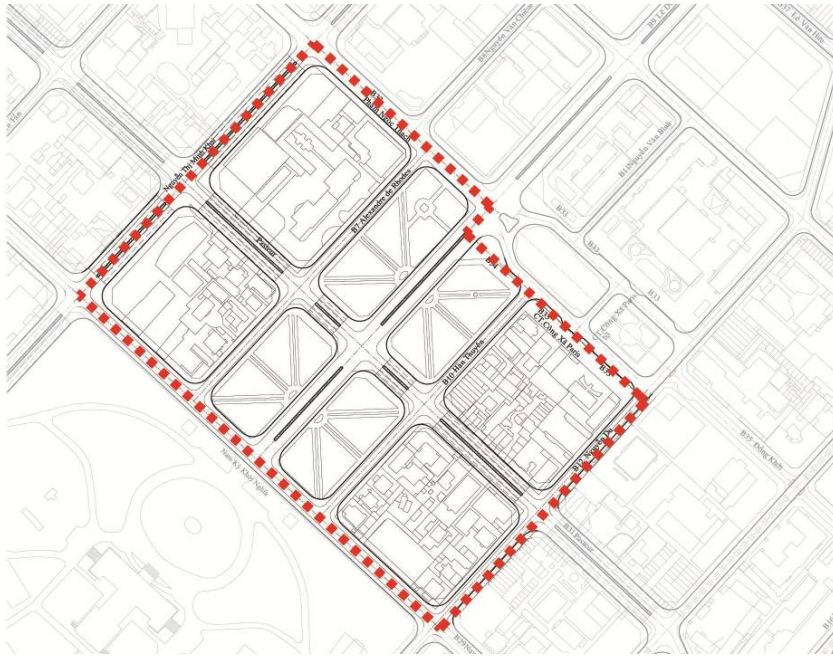


Hình 42-1 quy định chức năng tại tầng trệt

**XIII. Khu vực phía trước Dinh Thống Nhất ( Các ô phố : P11, PA-3, PP-6, PP-5,**

**P10, P7, PE-3, PE-2, PR-2, PP-3, PP-4, PA-5).**

Thực hiện theo các quy định của Quy chế 4 ô phố trước Dinh Thống Nhất được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/02/2009 về ban hành Quy chế quản lý kiên trúc đô thị đối với 4 ô phố trước Hội đồng Thống nhất thuộc phường Bến Nghé quận 1, TP.HCM.



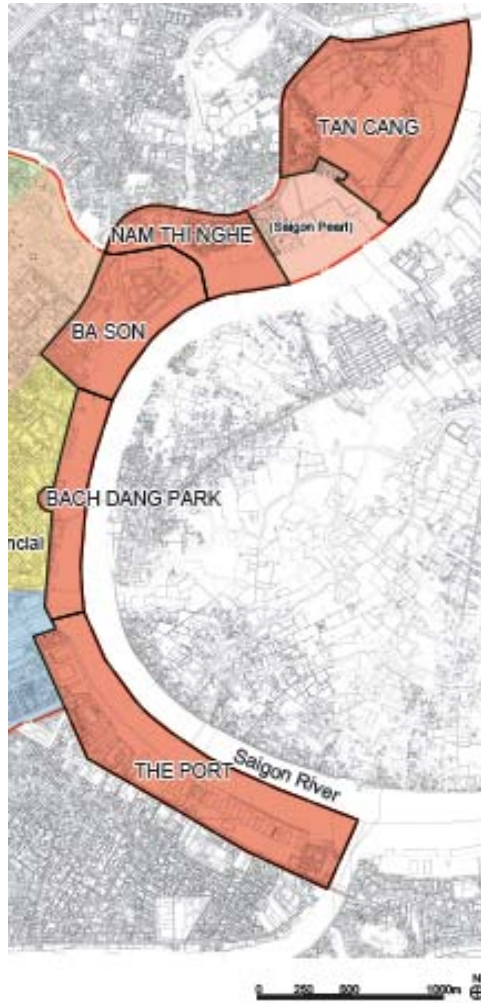
*Hình 43-1 Ranh giới khu vực trước Dinh Thống Nhất*

**XIV. Quy định chung phân khu 3 (Khu Bờ tây sông Sài Gòn)**

Khu Bờ Tây sông Sài Gòn bao gồm 5 tiểu khu như sau:

- Khu Tân Cảng: giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh – đường dự phóng phía Nam – Sông Sài Gòn, diện tích 48,84ha;
- Khu Nam Thị Nghè: giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh – Kênh Thị Nghè – Sông Sài Gòn, diện tích 13,72ha;
- Khu Ba Son: giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh – Kênh Thị Nghè – Sông Sài Gòn, diện tích 21,98ha;
- Khu công viên bến Bạch Đằng: giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh – Sông Sài Gòn, diện tích 11,96ha;
- Khu Cảng quận 4: giáp đường Nguyễn Tất Thành – Kênh Bến Nghé – Sông Sài Gòn – Kênh Tẻ, diện tích 44,5ha.





*Hình 44-1 Năm tiểu khu thuộc Khu bờ Tây sông Sài Gòn*

(Trừ khi có lưu ý khác, các quy định sau sẽ được áp dụng đối với các công trình xây dựng tại Khu bờ Tây Sông Sài Gòn)

### 1. Hình dạng tòa nhà

1.1. Mặt trên của khối để phải phủ xanh;

1.2. Nên bố trí khối tháp một cách sinh động bằng các giải pháp kết nối và vật liệu đa dạng.

1.3. Phần mặt ngoài cao nhất phải bố trí phẳng, liên tục với phần dưới và che được hệ thống máy móc đặt trên mái

### 2. Màu sắc

Trừ khi sử dụng vật liệu tự nhiên với màu sắc nguyên bản, màu sắc của vật liệu khác phải được chọn theo bảng màu Munsell như trong Bảng 11-1.

### 3. Mặt tiền

Mặt tiền chủ yếu phải được ốp đá hoặc vật liệu bằng đất như ngói hoặc gạch.

3.1 Vật liệu kim loại chỉ được dùng để làm điểm nhấn ở khung cửa hoặc một số chi tiết khác.

3.2 Tỷ lệ rỗng phải chiếm 50 đến 80% của diện tích mặt tiền.

3.3 Kính phải có màu xanh nhạt

4. Bảng hiệu

Theo điều 12.

5. Chiều sáng

Sử dụng ánh sáng dịu để giúp phân biệt khối tháp.

## **XV. Khu công viên bên Bạch Đằng**

1. Nhà hóng mát hoặc các kết cấu tương tự

Dù khu vực này không có đất tư nhân, nhưng tất cả các nhà hóng mát hoặc kết cấu tương tự phải tuân thủ theo quy định hiện hành.

2. Bãi đậu xe ngầm Tôn Đức Thắng

2.1. Vị trí

Bãi đậu xe công cộng ngầm Tôn Đức Thắng nằm cách Công trường Mê Linh khoảng 100m về phía Nam đường Ngô Văn Năm, dọc theo đường phụ Tôn Đức Thắng (xem Hình 42-1).

2.2. Tổ chức

Kết cấu gồm bãi đậu xe công cộng và lối ra/vào tại tầng hầm 1, bãi đậu xe công cộng và đường ngầm Tôn Đức Thắng ở tầng hầm 2.

2.3. Lối ra/vào

Các lối ra/vào có 2 làn xe riêng biệt, không được kết nối trực tiếp xuống đường ngầm Tôn Đức Thắng.

2.4. Năng lực bãi đậu xe

Bãi đậu có sức chứa 300 xe hơi, gồm 2 tầng hầm. Nếu cần thiết, có thể tận dụng một phần cho xe hai bánh.

2.5. Đường ngầm Tôn Đức Thắng

Đường ngầm Tôn Đức Thắng có hai làn xe mỗi hướng. Hầm sẽ được thông gió tự nhiên nếu được cho phép.

2.6. Quy định đảm bảo an toàn

Đường ngầm Tôn Đức Thắng phải được xây dựng theo quy định về phát triển không gian ngầm tại Điều 24.

2.7. Lưu thông

Phương tiện đi từ bãi đậu xe đến Công trường Mê Linh phải được đảm bảo an toàn qua lối vào bố trí tại tầng hầm thứ nhất vốn sử dụng cho dịch vụ và bảo trì của các cửa hàng thương mại bên dưới Công trường Mê Linh.

Lối đi bộ được bố trí từ bãi đậu xe tới Công trường Mê Linh qua tầng hầm thứ nhất.



*Hình 45-1 Vị trí bãi đậu xe ngầm Tôn Đức Thắng*

### 3. Công trường Mê Linh

#### 3.1 Tầng ngầm

Xây dựng một vườn trũng ở giữa Công trường Mê Linh, bố trí cửa hàng bán lẻ, quán cafe, nhà hàng... xung quanh.

Vườn trũng kết nối trực tiếp với bãi đậu xe ngầm ở dưới đường Tôn Đức Thắng. Đồng thời đảm bảo kết nối với các tòa nhà xung quanh trong tương lai

#### 3.2 Tầng trệt

Tạo không gian thoải mái và mát mẻ cho du khách:

- Hơn 50% diện tích quảng trường sẽ bố trí cây xanh che phủ;
- Xây đài phun nước;
- Đảm bảo kết nối tầm nhìn và người đi bộ từ các khu vực xung quanh.

#### 3.3 Giao thông

Giữa Công trường Mê Linh và sông Sài gòn sẽ có 3 trạm xe bus, trạm LRT và trạm taxi thủy. Đồng thời đảm bảo kết nối giao thông cho người đi bộ giữa các trạm này với vườn trũng.



3.4 Kết nối công trình với tầng hầm: quy định tại Điều 24.

#### **XVI. Khu cảng quận 4**

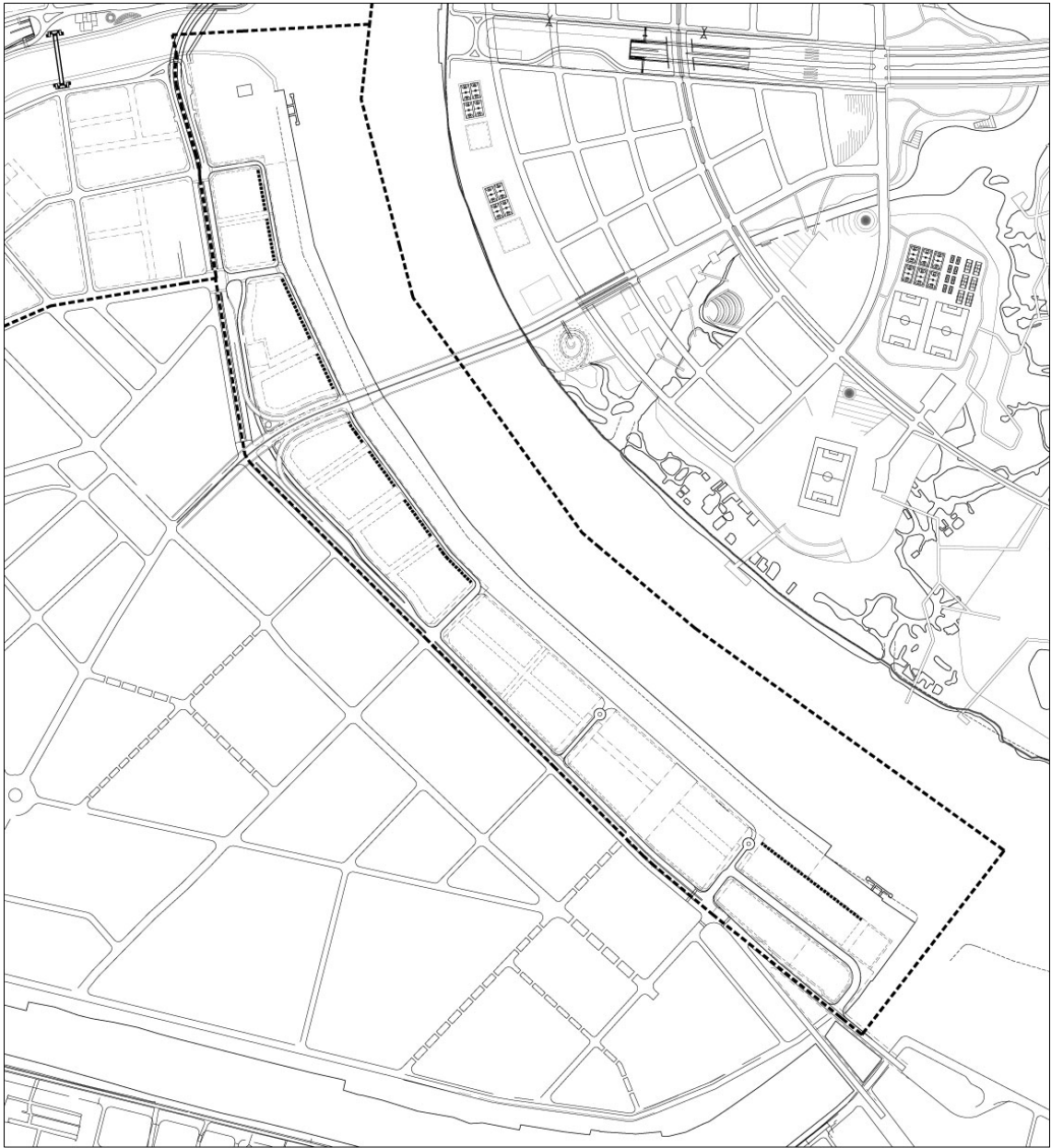
Ngoài các quy định chung cho toàn khu chương I và Khu bờ Tây sông Sài Gòn (điều 39), cần phải áp dụng những quy định dưới đây:

Độ đặc rỗng

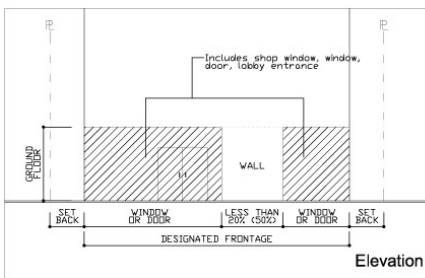
Tại mặt tiền tầng trệt, độ rỗng qua bố trí cửa sổ hay cửa chính phải ít nhất là 50-80% theo Hình 46-1.

Quy định chức năng tầng trệt

Chức năng thương mại và buôn bán lẻ cần được bố trí ở tầng trệt nhằm đóng góp vào môi trường năng động của trục đường. Chức năng của mặt tiền được thể hiện trên Hình 46-2.

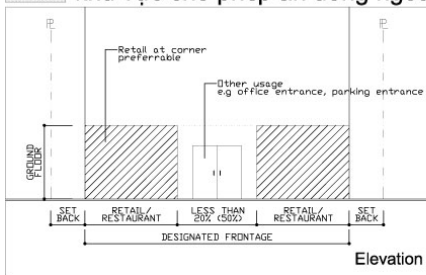


— yêu cầu bố trí cửa ít nhất 80% 80% MIN FENESTRATION REQUIRED 0 50 100 300 500M N  
 - - - yêu cầu bố trí cửa ít nhất 50% 50% MIN FENESTRATION REQUIRED SCALE 1:10,000 @A4



**QUY ĐỊNH CÁCH BỐ TRÍ CỬA**  
**FENESTRATION REQUIREMENT**  
**KHU PORT**  
 PORT AREA

Hình 46-1 Quy định bố trí cửa (Khu Cảng)



**QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC CỬA HÀNG BÁN LẺ TẦNG TRỆT**  
 GROUND FLOOR RETAIL REQUIREMENT  
**KHU PORT**  
 PORT AREA

*Hình 46-2 Quy định bố trí chức năng tầng trệt (Khu Cảng)*

## **XVII. Quy định chung cho Phân khu 4 (khu thấp tầng)**

Các công trình lịch sử thuộc phân khu được chỉ định trong phụ lục 3 phải được bảo tồn. Đó là những kiến trúc quan trọng giúp định hình khu vực, mang nét độc đáo riêng so đối với khu trung tâm thành phố. Phải nghiêm cấm việc tháo dỡ/hủy hoại công trình, và đồng thời hết sức khuyến khích việc tu bổ, cải tạo và phục hồi. Các công trình này có thể cho phép tái bố trí chức năng, tuy nhiên, bất kỳ sự thay đổi hay bổ sung kiến trúc nào cũng phải tôn trọng và hài hòa với kiến trúc và kết cấu nguyên thủy của công trình.

**Áp dụng các quy định tại điều 20, 21, 22, 23.**

Trong toàn phân khu 4, lối vào bãi đậu xe phải tránh các trục đi bộ chính để có thể tạo cảnh quan đường phố liên tục.

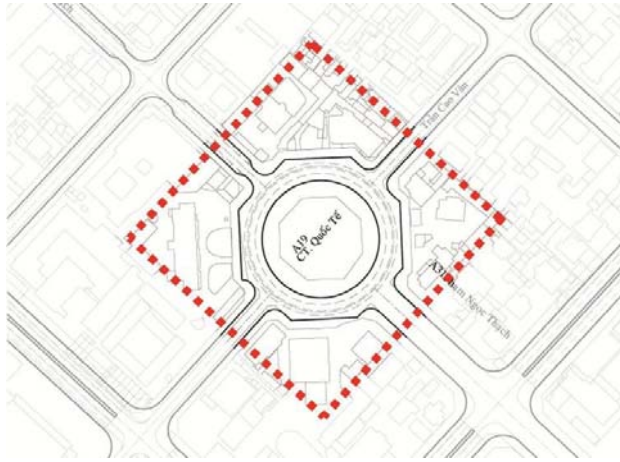
**XVIII. Dọc đường Phạm Ngọc Thạch / Võ Văn Tần( Các ô phố : ZT-1, Z16, Z11, Z8, Z25, ZC-2, ZA-1, YC-1, Y4, YA-4, Y14, YE2, YA-5, Y7, Y6, Y-1, YA-2, YA-1, Y1, Y12, Y13, YA-3, Y5, ZE-1, Z24, Z5, ZE-4, Z15).**



*Hình 48-1 Khu vực dọc đường Phạm Ngọc Thạch – Võ Văn Tần*

Đường Phạm Ngọc Thạch nằm ở giữa phân khu 4 và đường Võ Văn Tần nằm vuông góc với đường Phạm Ngọc Thạch là những tuyến đường thương mại chủ yếu của khu vực. Để duy trì và tăng cường tính đặc thù của các tuyến đường này, ít nhất 80% diện tích mặt tiền (tầng trệt) phải được bố trí làm cửa hàng buôn bán hoặc nhà hàng.

**XIX. Công trường quốc tế (Hồ con rùa) (Các ô phố: Y14, YE-1, YA-4, Y4, Y12, YA-3, Y13, Y3, Y1, YA-1, Y2).**



Hình 49-1 Ranh giới khu vực Hồ con Rùa

Công trường quốc tế nằm tại nút giao Phạm Ngọc Thạch và Võ Văn Tần với hồ nhân tạo nằm tại trung tâm giao lộ, được gọi là Hồ con rùa. Khu vực xung quanh Hồ con rùa cũng là khu vực thương mại với nhiều nhà hàng và cửa hiệu đặt tại tầng trệt nhìn ra quảng trường. Nhằm duy trì không khí sôi động của khu vực, phải áp dụng những quy định sau:

- Ít nhất 80% diện tích mặt tiền nhìn ra Hồ con rùa phải được bố trí làm cửa hàng buôn bán hoặc nhà hàng.

- Phải có ít nhất 80% diện tích mặt phố liên tục đến độ cao 20m.

**XX. Đặc Khu biệt thự (Các ô phố: ZC4, ZV-13, ZVR-4, ZE-6, ZVR-3, ZVA-5, ZV-8, ZVE-5, ZV-6, ZVE-2, ZVA-7, ZV3, ZV2, ZV-1, ZVA-8, ZVA-1, ZVE-1, ZVE-4, ZV9, ZV-11, Z22, ZT-5).**

### 1. Tổng quát

Khu vực nằm trong phạm vi tiếp giáp với các đường Võ Thị Sáu, Lê Quý Đôn, Ngô Thời Nhiệm và Cách Mạng Tháng Tám (ngoại trừ phần diện tích 20m từ một bên đường Cách Mạng Tháng Tám) là nơi tập trung nhiều công trình biệt thự có giá trị lịch sử từ thời Pháp, và nhiều kiến trúc dân dụng khác cũng được bảo tồn nguyên dạng nhất. Nhờ vậy, đã gìn giữ được tính lịch sử đặc trưng của khu vực.

Các công trình kiến trúc lịch sử này phải được giữ lại như một tập hợp những minh chứng sáng giá cho cơ cấu phát triển đô thị đặc trưng của Khu biệt thự, trong khi đó vẫn cho phép xây dựng mới, cải tạo và chuyển đổi nhưng phải tiến hành một cách đồng bộ và hài hòa nhất.

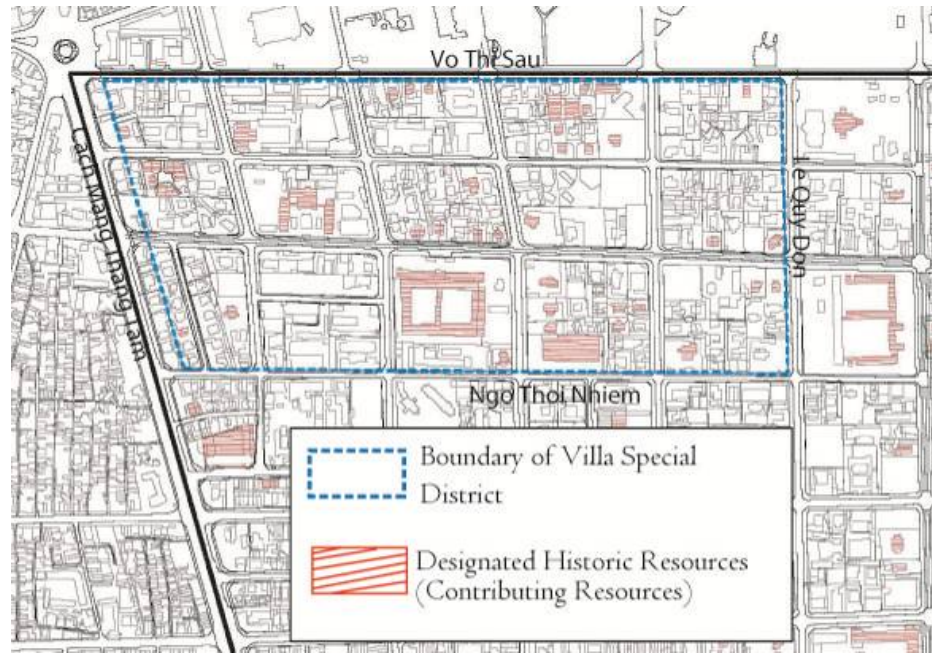
Các công trình lịch sử thuộc khu vực này được xác định trong phụ lục 3 là những nguồn lực lịch sử mang tính đóng góp cho khu vực và phải được bảo tồn. Không cho phép tháo dỡ hay di dời trừ khi có lý do chính đáng và hợp pháp.

Việc cải tạo, sửa chữa hay nâng cấp các công trình kiến trúc này phải tuân thủ quy định tại điều 20,21,22,23 tài liệu này và các quy định cụ thể khác áp dụng cho khu vực đó. Bất kỳ việc cải tạo sửa chữa quy mô lớn nào cũng phải được sự xem xét của Sở QHKT hay các cơ quan chuyên trách về di sản văn hóa – lịch sử.

Những công trình trong các Đặc khu không mang giá trị lịch sử (không được đánh dấu trong Hình 47-1) có thể được tháo dỡ và xây dựng mới hoặc chuyển đổi chức năng nhưng phải tuân thủ quy chế này cũng như những quy định đặc biệt khác



như dưới đây:



Hình 50-1 Đặc khu biệt thự

## 2. Quy định về xây dựng mới trong Đặc khu biệt thự

### 2.1 Quy định về công năng

Không cho phép tổ chức thương mại hoặc văn phòng quy mô lớn hơn 3.000m<sup>2</sup> trong khu vực này.

### 2.2 Khoảng lùi

Yêu cầu khoảng lùi xây dựng từ ranh đất phía trước ít nhất là 3m. Mặt tiền công trình dài hơn 20m phải lùi 10m từ ranh trước. Trong trường hợp đã lùi 10m từ ranh đất trước, có thể không tính đến chiều cao không chế của khu vực.

### 2.3 Hàng rào

Ngoài các quy định chung cho hàng rào xây dựng mới, cây xanh cho hàng rào cũng phải đóng góp vào việc tăng cường giá trị cảnh quan đường phố. Không cho phép sử dụng hàng rào kẽm gai hoặc mắt cáo. Việc bố trí xây dựng hàng rào nằm ngoài ranh đất cũng bị ngăn cấm.

### 2.4 Sân

Tất cả công trình xây dựng mới phải có ít nhất 3 mặt sân bao quanh, cách công trình tối thiểu 3m.

### 2.5 Cây xanh

Tỷ lệ phủ xanh tối thiểu là 30% tính trên diện tích lô đất hoặc 60% tính trên diện tích không gian mở, tùy điều kiện nào lớn hơn sẽ áp dụng. Để tính tỷ lệ diện tích phủ xanh, cây xanh cao hơn 1,2m tại thời điểm trồng sẽ tương đương với 2m<sup>2</sup> diện tích phủ xanh.

### 2.6 Định hướng cho mặt tiền chính

Mặt tiền chính của sảnh vào tòa nhà xây dựng mới phải nhìn ra đường trục chính. Nếu công trình nằm tại góc đường, mặt chính có thể nhìn ra đường trục chính

hoặc góc đường đó.

### 2.7 Màu sắc và vật liệu

Màu sắc và vật liệu ngoại thất phải hài hòa với các công trình lịch sử cũng như không được khác biệt so với đặc điểm toàn khu. Không cho phép bố trí hệ mặt dựng tường kính (curtain wall) cho các công trình xây dựng mới.

### 2.8 Vật liệu mái

Nếu sử dụng mái dốc thì vật liệu mái sẽ là ngói đỏ hoặc cam theo truyền thống.

### 2.9 Máy điều hòa không khí bên ngoài

không được lắp đặt máy điều hòa không khí bên ngoài Ở mặt tiền chính .

### 2.10 Bảng hiệu

Ngoài những quy định chung về bảng hiệu. Màu sắc của bảng hiệu phải hài hòa với tông màu mang tính lịch sử của các công trình kiến trúc có giá trị đóng góp. Số lượng bảng hiệu không được che khuất hoặc làm giảm giá trị mặt tiền. Không cho phép bảng hiệu gắn ngoài mặt tiền chính, ngoại trừ các trường hợp sau:

Bảng hiệu chữ cái không phát sáng. Không được sử dụng đèn neon, và màu sắc phải dịu nhẹ. Vị trí và kích thước phải được tính toán cẩn thận sao cho không làm mất mỹ quan công trình và đặc tính khu vực. Những bảng hiệu gắn lên tường phải đặt hài hòa giữa cửa sổ hoặc cửa chính và đường viền mái. .

Không được gắn lên hàng rào. Bảng hiệu có kích thước phù hợp sẽ được gắn lên trụ thư ngay cổng chính. Bảng hiệu gắn lên trụ thư phải có kích thước nhỏ gọn hoặc thể hiện theo chữ cái. Không được phát sáng mà có thể được chiếu sáng nhẹ.

### 2.11 Quản lý mặt tiền công trình

Nếu một công trình trong Đặc khu này có nhiều chủ sở hữu, các chủ sở hữu phải thống nhất cách bảo tồn mặt tiền trước khi muốn cải tạo. Cụ thể, mặt tiền phải được xem như một nhất thể, tránh để các chủ sở hữu tự ý thể hiện màu sắc theo từng phần mà họ sở hữu.

**XXI. Trục đường Tú Xương - từ CMTT đến Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Các ô phố: ZT-5, ZV-12, ZVR-5, ZVH-1, ZV-7, ZVE-3, ZVA-3, ZV-2, Z3, ZC-1, ZVC-1, ZV-6, ZVA-4, ZVR-1, ZVR-3, ZVR-4, ZE-6).**



*Hình 51-1 Ranh giới khu vực trục Tú Xương – từ Nam Kỳ Khởi Nghĩa đến Cách Mạng Tháng Tám*

Với tính chất là trục đường thuộc danh mục các đối tượng bảo tồn kiến trúc cảnh quan thành phố, việc cải tạo, xây dựng mới công trình tuân thủ các quy định tại **Điều 20, 21, 22, 23 và 47 Quy chế** này và các quy định sau:

### 1. Về chức năng công trình

Không cấp phép hoạt động mới các chức năng thương mại dịch vụ và công cộng khác ngoài chức năng ở. Các chức năng thương mại dịch vụ và công cộng khác ngoài chức năng ở hiện hữu khi gia hạn hoạt động cần được rà soát và xem xét trên cơ sở đảm bảo phù hợp chức năng quy hoạch sử dụng đất theo đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm hiện hữu thành phố (930ha).

### 2. Về hình thức kiến trúc

Hình thức kiến trúc biệt thự mái ngói; đối với các khu đất có nguồn gốc là khuôn viên biệt thự bị chia cắt cần hợp khối xây dựng tạo hình thức kiến trúc công trình biệt thự phù hợp cảnh quan kiến trúc biệt thự; đối với các khuôn viên đất lớn (không là biệt thự như công trình tôn giáo, bệnh viện, trường học...) xây dựng theo kiến trúc công trình độc lập, khuyến khích kiến trúc mái ngói phù hợp với cảnh quan kiến trúc khu vực.

### 3. Về chỉ giới xây dựng

Khoảng lùi so với ranh lộ giới tối thiểu 4m; so với ranh đất tối thiểu 2m, trừ trường hợp kiến trúc biệt thự song lập có ranh đất giữa hai khu đất xây dựng sát ranh đất theo quy định. Riêng các khu đất có nguồn gốc là khuôn viên biệt thự bị chia khi hợp khối xây dựng theo hình thức kiến trúc công trình biệt thự có thể giảm khoảng lùi so với ranh đất nhưng không được nhỏ hơn 1m.

## XXII. Quy định chung Phân khu 5 (Khu Lân cận lõi trung tâm)

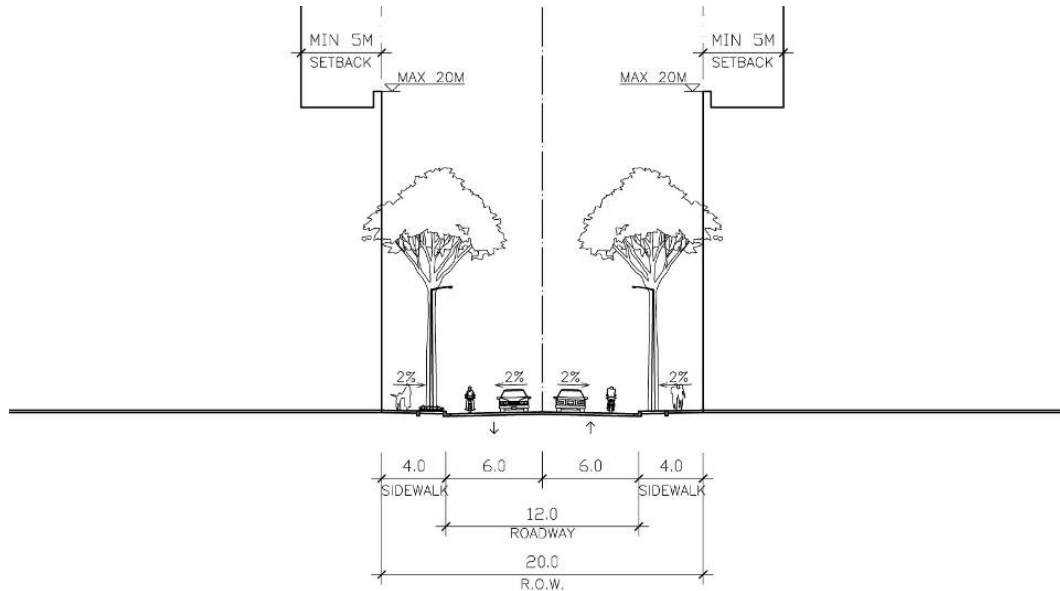


Hình 52-1 Ranh giới Khu lân cận CBD

Đa số khu vực là nhà phố 3-5 tầng. Dù không có ý nghĩa lịch sử, nhưng các tòa



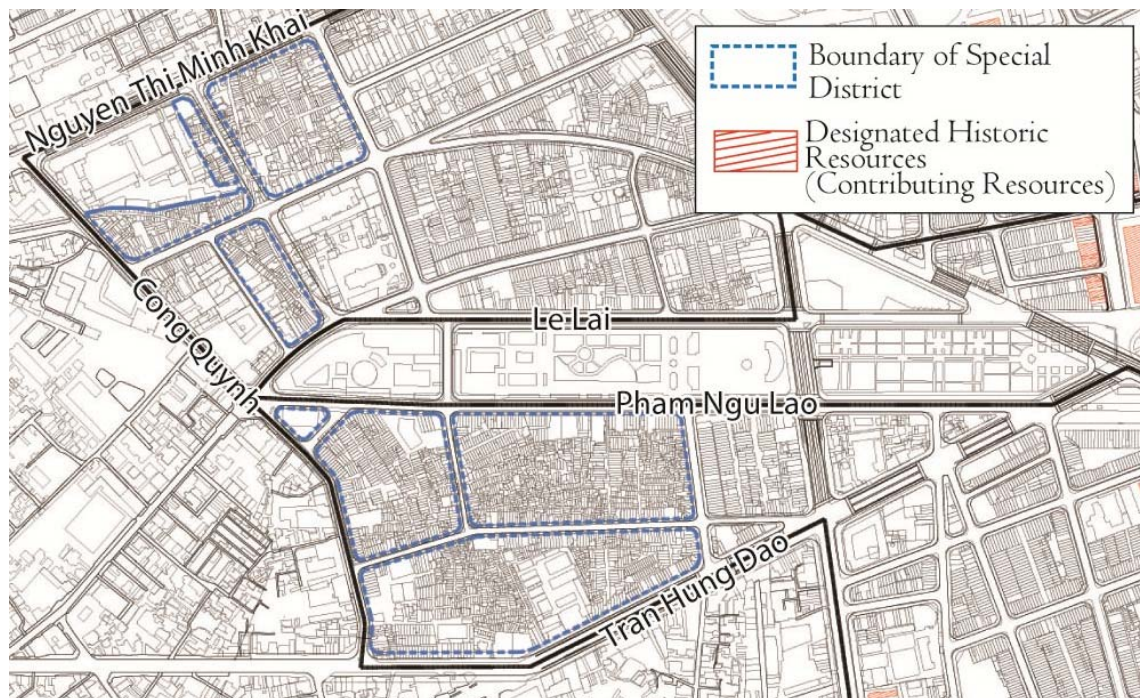
nhà cũng góp phần xây dựng nét đặc trưng riêng cho khu vực cũng như góp phần vào tỷ lệ đường phố. Nhằm bảo tồn tính đặc trưng và tỷ lệ này, không quy định khoảng lùi cho tầng trệt, đồng thời với chiều cao xây dựng từ 20m trở lên sẽ phải lùi 5m từ ranh đất phía trước.



Hình 52-2 Mặt cắt khoảng lùi tiêu biểu của Khu lân cận CBD

**XXIII. Nhóm các ô phố khuyến khích chỉnh trang đô thị (Các ô phố : S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, SC-1, SE-1, R8, R10, R11).**

Ranh giới các ô phố chỉnh khuyến khích chỉnh trang đô thị được xác định bằng các đường ngắt quãng tại Hình 53-1.



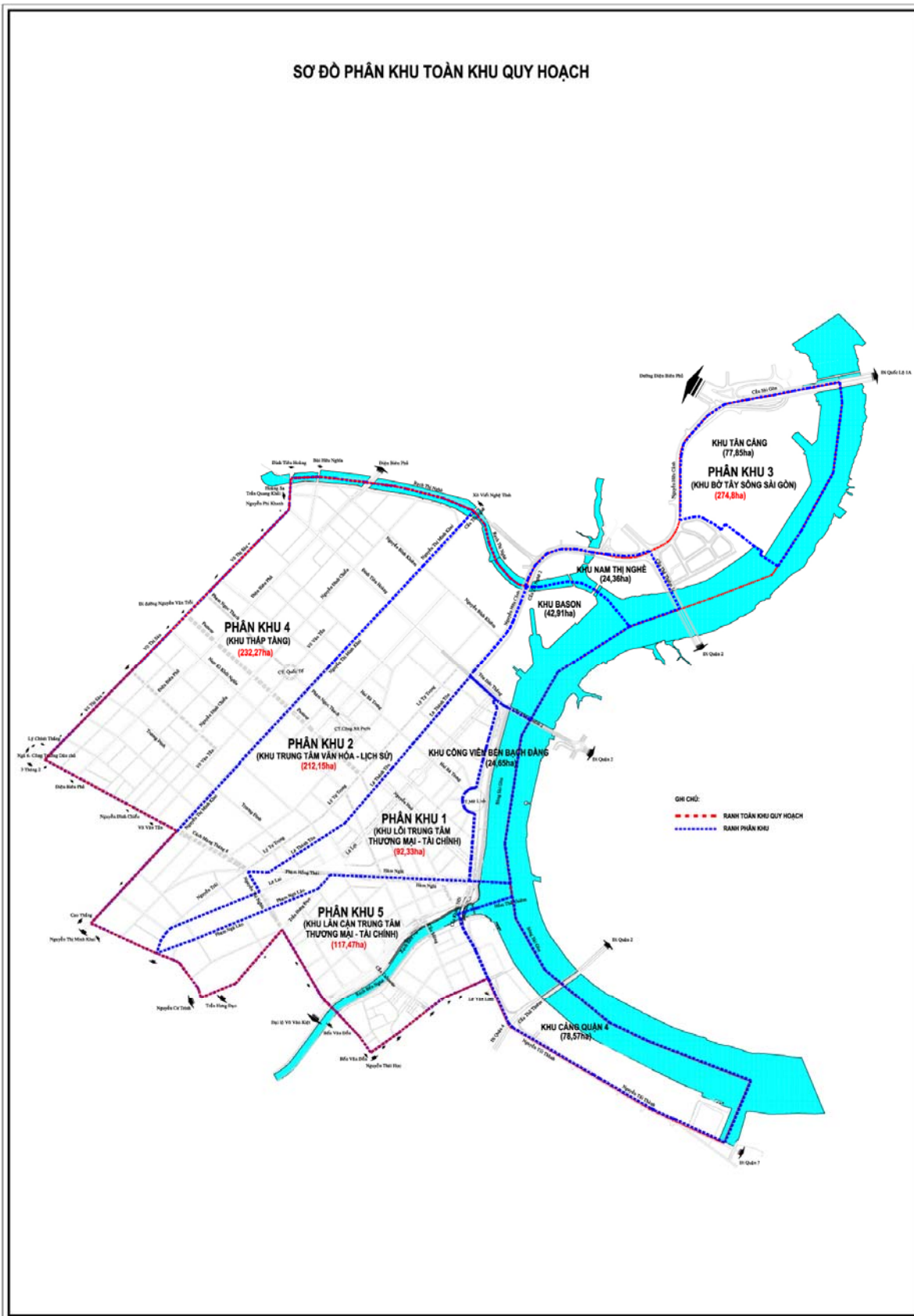
Hình 53-1 Nhóm các ô phố khuyến khích chỉnh trang đô thị

Tại các ô phố này, nếu dự án có diện tích từ 1000m<sup>2</sup> và chiếm 50% diện tích khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị sẽ được tăng thêm phần HSSDD ưu tiên quy định tại **Điều 6 mục 6**.

**Chương IV**  
**QUY ĐỊNH CỤ THỂ TỪNG Ô PHỐ**



### SƠ ĐỒ PHÂN KHU TOÀN KHU QUY HOẠCH

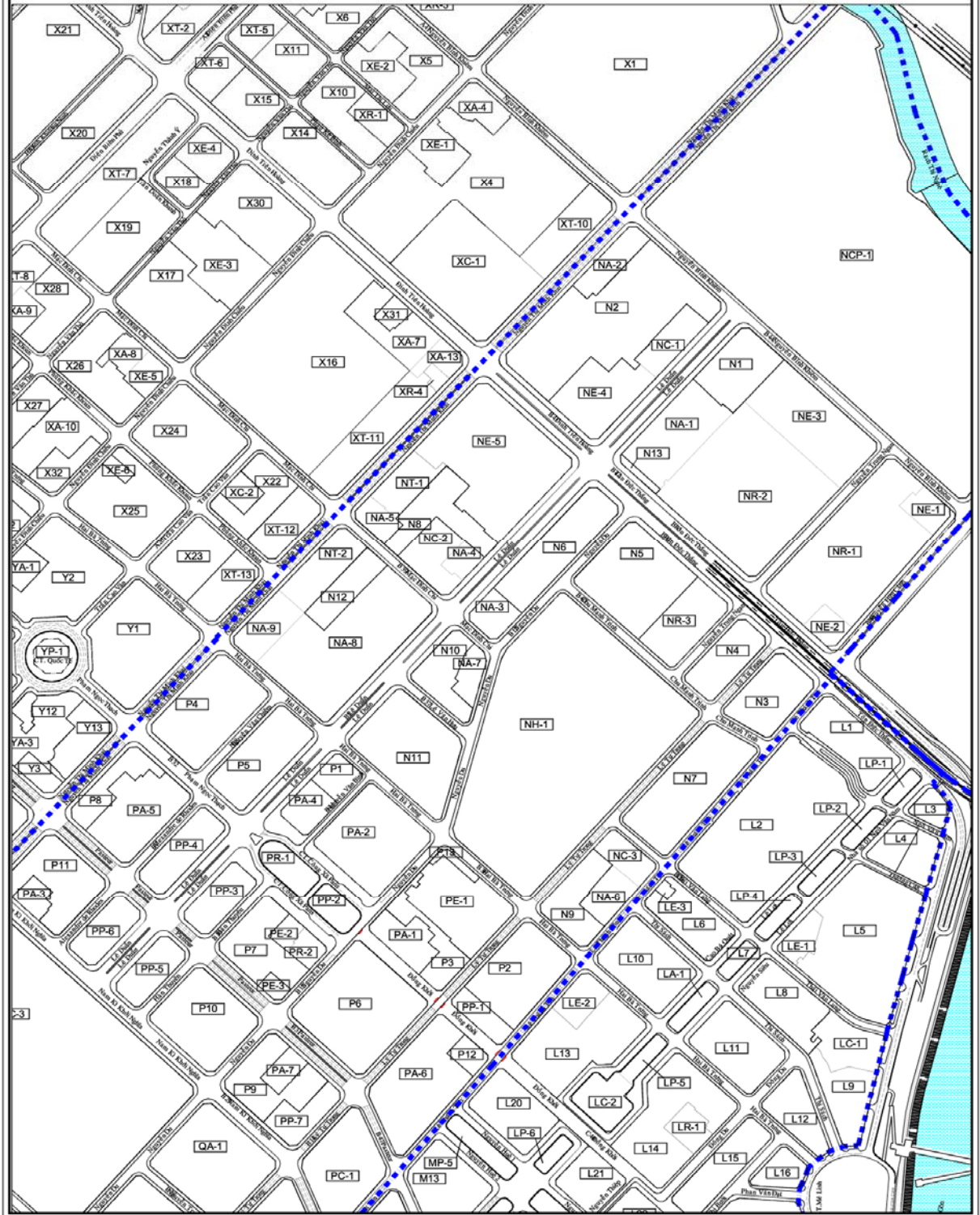






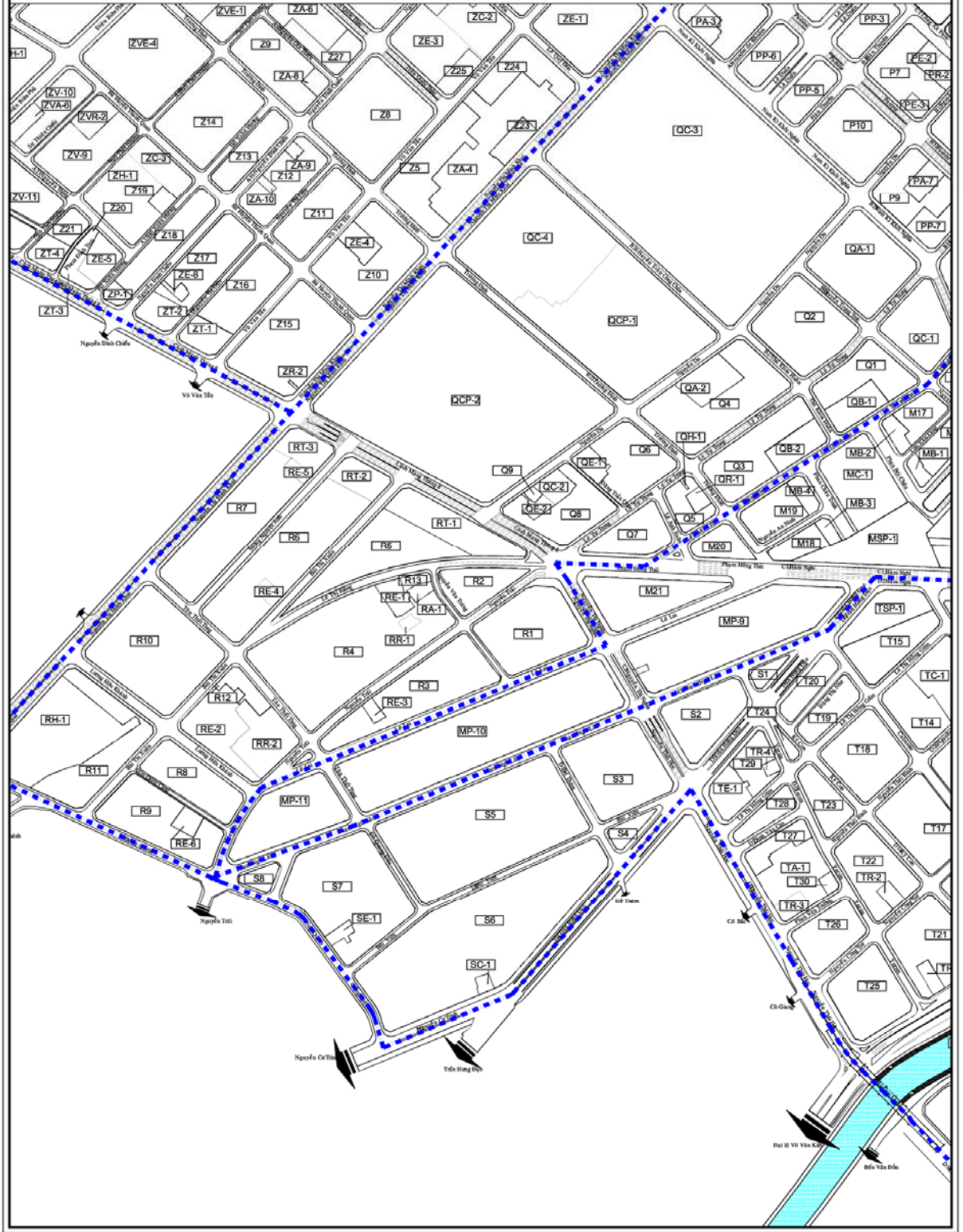


SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHẦN KHU 2 - 1



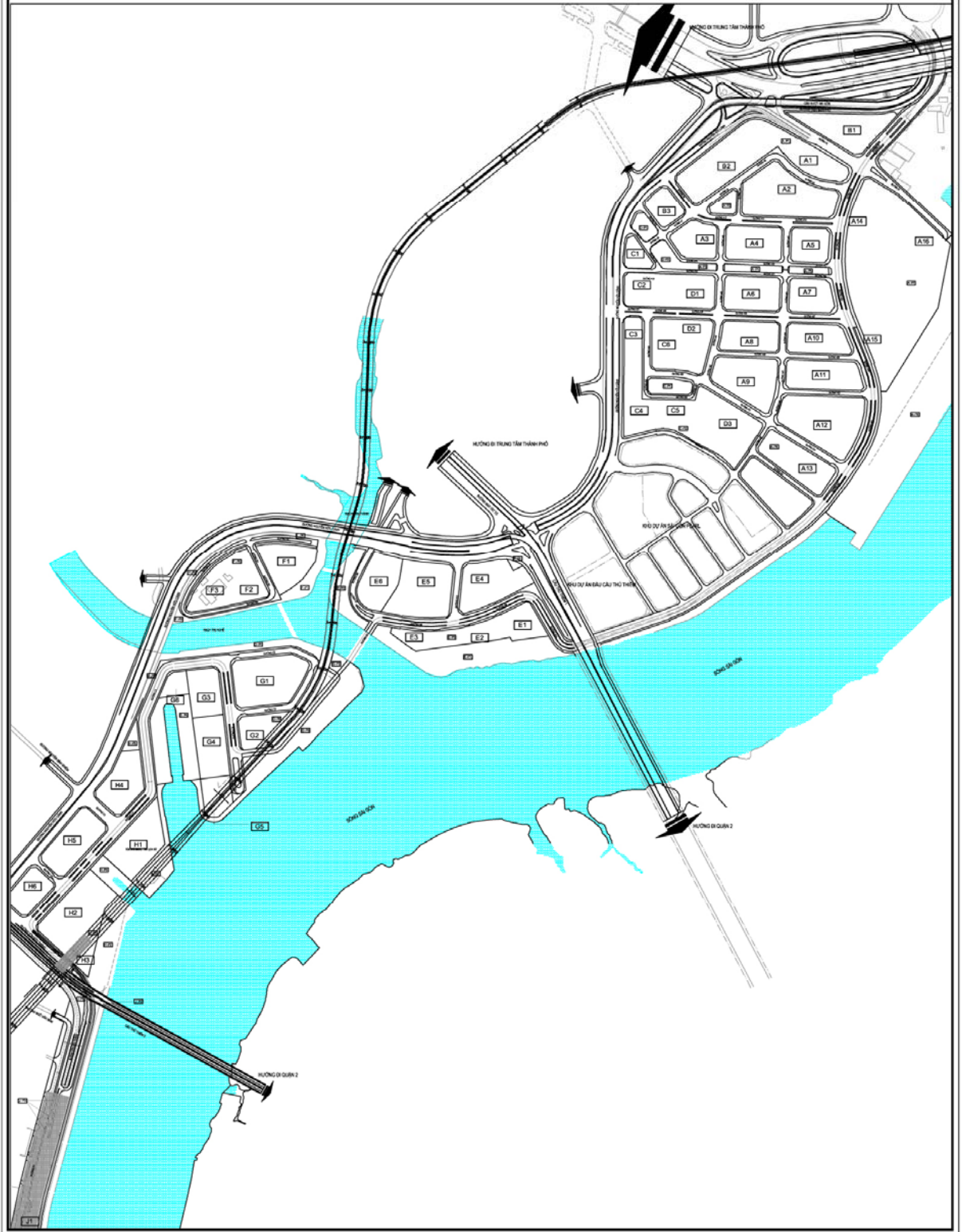


SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHÂN KHU 2 - 2





SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHẦN KHU 3 - 1



SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHẦN KHU 3 - 2

