

**PHỤ LỤC 13**  
**QUY ĐỊNH KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ**  
**KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM**

**I. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG**

**1. Phạm vi, đối tượng áp dụng**

Quy chế này quản lý quy hoạch, kiến trúc trong phạm vi ranh giới của Khu đô thị mới Thủ Thiêm xác định theo Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm (*Xem phụ lục Sơ đồ phạm vi ranh giới của Khu đô thị mới Thủ Thiêm*).

**2. Những nguyên tắc chung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm**

2.1. Tuân thủ cấu trúc quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt của khu đô thị:

a) Các khu vực phát triển đô thị: được chia thành 8 khu chức năng, bố trí tại các vị trí đất nền tự nhiên cao hơn của bán đảo Thủ Thiêm nhằm hạn chế khối lượng san lấp và tạo mối liên hệ chặt chẽ với Trung tâm hiện hữu của thành phố phía bờ Tây sông Sài Gòn.

b) Kiểm soát ngập lụt: các khu vực phát triển được san nền với cao độ tối thiểu +2,5m, cao dần từ bờ sông, hồ, kênh rạch về phía trục đại lộ Vòng cung và cho phép các khu vực xung quanh nhận nước (khi có ngập lụt) và thoát nước tự nhiên ra sông Sài Gòn, hồ trung tâm và các kênh rạch.

c) Thích nghi với điều kiện thủy văn tự nhiên của khu vực: hệ thống hồ, kênh rạch là một hệ thống mở cho phép sự thâm nhập và lên xuống thất thường của thủy triều sông Sài Gòn.

d) Các công trình tiện ích công cộng (công trình điểm nhấn đô thị) được phân bố bao quát Khu lõi trung tâm và tại tất cả các Khu chức năng nhằm tạo nên sự năng động và điểm nhấn đô thị đặc trưng của từng khu vực.

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

f) Cấu trúc giao thông đô thị kết hợp chặt chẽ hệ thống giao thông công cộng và mạng lưới đường giao thông chính nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận nội đô cũng như xuyên qua khu đô thị.

2.2. Tạo được sự linh hoạt cho các dự án phát triển và sự sáng tạo kiến trúc cho các công trình xây dựng trên cơ sở phù hợp quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hướng dẫn thiết kế đô thị, các nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và chiến lược bền vững theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

2.3. Việc thiết kế và quy hoạch các công trình xây dựng phải tuân thủ các

nguyên tắc áp dụng Hướng dẫn thiết kế đô thị của đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt:

a) Các bắt buộc phải tuân thủ:

- Đối với Khu lõi trung tâm: cấu trúc, phân loại đường giao thông, hình dạng và kích thước các lô phố phải được thực hiện theo tổng mặt bằng điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

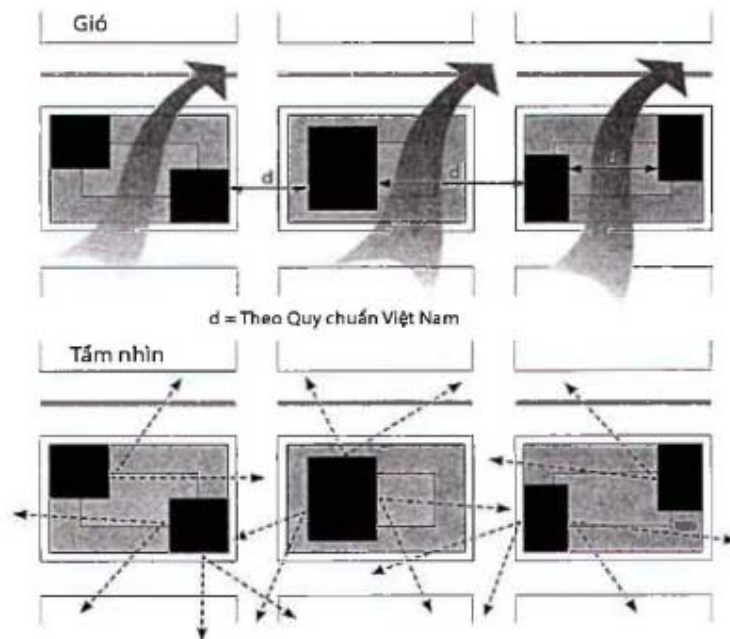
- Đối với các khu chức năng khác: các tuyến đường giao thông chính cấp 1, cấp 2 không được điều chỉnh, các tuyến đường cấp 3 có thể xem xét điều chỉnh phù hợp trong quá trình thực tế triển khai dự án.

- Tất cả các hình dạng và ranh giới của không gian mở công cộng như quảng trường trung tâm, công viên cây xanh, hồ trung tâm, Khu lâm viên sinh thái phải được thực hiện theo tổng mặt bằng điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

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

- Quy hoạch chiều cao: theo nguyên tắc các công trình cao nhất nằm dọc theo đại lộ Vòng cung và giảm dần độ cao về hướng sông Sài Gòn và hồ trung tâm.

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



Hình 2-1 Minh họa bố cục khối công trình

b) Các cho phép linh hoạt:

- Những đề xuất cần thiết cho yêu cầu đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tiên tiến, hiện đại, bảo vệ môi trường sinh thái tự nhiên theo tiêu chuẩn quốc tế.

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

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

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

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

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

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

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (tổng diện tích sàn xây dựng và tầng cao) cho các công trình công cộng, văn hóa, trung tâm sinh hoạt cộng đồng và trường học sẽ được xác định cụ thể theo Tiêu chuẩn Việt Nam, có tính đến nhu cầu sử dụng thực tế khi triển khai dự án, và đảm bảo nguyên tắc tổ chức không gian đô thị.

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

2.4. Tuân thủ các nguyên tắc thiết kế đô thị chung của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt về: bố trí khối nhà cao tầng, đường chân trời đô thị, loại hình công trình và mặt tiền đường, khoảng lùi và đậu xe, các chiến lược bền vững.

2.5. Việc áp dụng để xác định chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của một khu vực trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm được thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

- a) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được duyệt của dự án, công trình;

b) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Hường dẫn thiết kế đô thị được duyệt theo các quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc;

c) Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các liên quan.

#### 2.6. Bổ sung và thay đổi chức năng của công trình:

Việc bổ sung và thay đổi chức năng của công trình phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân thành phố.

a) Nguyên tắc chung xem xét thay đổi chức năng của công trình đã xây dựng:

- Phù hợp quy hoạch phân khu được duyệt về: chức năng sử dụng đất, quy mô dân số quy hoạch, tổng diện tích sàn xây dựng, môi trường đô thị, hạ tầng kỹ thuật đô thị, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị...

- Trường hợp thay đổi chức năng của công trình dẫn tới thay đổi về chức năng sử dụng đất, quy mô dân số, hệ số sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc,... so với quy hoạch phân khu được duyệt thì phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch đô thị theo .

- Phải được sự xem xét chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành và tham khảo ý kiến của các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan theo .

- Thiết kế của công trình phải đáp ứng yêu cầu sử dụng của công năng mới theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các khác có liên quan.

b) Chuyển đổi chức năng của công trình chưa xây dựng: các công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đã có giấy phép xây dựng mà chưa thực hiện xây dựng công trình, nếu muốn thay đổi chức năng thì phải thực hiện quy trình tự điều chỉnh quy hoạch đô thị được duyệt và giấy phép xây dựng theo .

#### 2.7. Phương tiện quảng cáo ngoài trời:

a) Quy định chung:

- Việc lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm phải tuân thủ theo của pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hoạt động quảng cáo. Đồng thời phải phù hợp yêu cầu không gian cảnh quan khu vực.

- Việc cấp phép xây dựng các phương tiện quảng cáo ngoài trời phải phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt, tuân thủ về cấp phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tại các khu vực điểm nhấn, việc lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm xem xét thống nhất.

b) Quảng cáo trên các công trình kiến trúc:

- Tại các khu vực điểm nhấn, việc lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm xem xét thống nhất.

- Các phương tiện quảng cáo ngoài trời phải đảm bảo mỹ quan đô thị, không được đặt trên, che kín nóc tòa nhà. Phải đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy, an toàn chịu lực, an toàn sinh mạng, thông gió, chiếu sáng; không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

c) Quảng cáo tại các đường phố và không gian mở công cộng:

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

- Không lắp đặt phương tiện quảng cáo trong phạm vi hành lang bảo vệ bờ sông, kênh rạch; hành lang an toàn đường bộ, các vị trí giao lộ không đồng mức, vòng xoay, đầu cầu; trên giải phân cách làm che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông; Tại vị trí che khuất biển báo hiệu, đèn tín hiệu giao thông; trong phạm vi an toàn lưới điện, an toàn phòng cháy, chữa cháy.

- Không lắp đặt phương tiện quảng cáo tại các địa điểm dành riêng cho cổ động chính trị như các nút giao thông cửa ngõ khu đô thị (nút giao giữa đại lộ Vòng cung với các tuyến đường ven hồ, đường Trần Nãi, đường Bắc Nam, đường nối các cầu qua sông Sài Gòn), khu vực nghi lễ chính trị của Quảng trường trung tâm và các đường phố xung quanh các công trình hành chính, chính trị.

- Tất cả các phương tiện quảng cáo tại các khu vực công cộng đô thị đều phải đảm bảo thực hiện cổ động chính trị theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào các ngày Lễ lớn, Tết cổ truyền dân tộc và các sự kiện chính trị quan trọng.

- Tại các khu vực điểm nhấn, việc lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm xem xét thống nhất.

2.8. Các nguyên tắc chung về chiến lược bền vững:

Các công trình, dự án triển khai trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm cần tuân thủ các nguyên tắc về chiến lược bền vững được nêu trong Hướng dẫn Thiết kế đô thị, đồng thời đảm bảo các yêu cầu về phát triển bền vững với môi trường, thân thiện với con người và quản lý thông minh, hướng tới các yêu cầu về công trình thân thiện con người và môi trường cụ thể:

a) Giảm thiểu tiêu thụ năng lượng nhân tạo: hướng đến giảm định mức năng lượng, tận dụng năng lượng tự nhiên, năng lượng tái tạo.

b) Quản lý nước: tiết kiệm sử dụng nước, tận dụng nước mưa, tái sử dụng nước... trong việc sử dụng nước sinh hoạt và tưới cây.

c) Thiết kế công trình cần đưa ra các giải pháp giảm thiểu việc xả nước mưa ra đường hoặc cống chung, có giải pháp tiêu thấm hoặc trữ nước mưa để góp

phần cùng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Thành phố giảm ngập lụt và chống hiện tượng lún nền đất.

d) Quản lý vật liệu xây dựng: tiết kiệm sử dụng vật liệu xây dựng, sử dụng vật liệu tái chế, vật liệu dễ chế tạo, vật liệu được tạo thành tiêu tốn ít năng lượng; ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương...

e) Bảo tồn và phát triển sinh vật trên bề mặt: phát triển không gian cây xanh và tiện ích ngoài nhà; cải thiện môi trường nhiệt tại địa điểm xây dựng, giảm thiểu tác động tiêu cực của việc xây dựng công trình đến hệ sinh thái xung quanh; bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển thảm thực vật, trồng cây xanh trong khuôn viên khu đất, trên mái và các tầng nhà.

f) Bảo đảm khả năng phục vụ: tổ chức không gian chức năng hợp lý trong công trình, áp dụng hệ thống thông tin tiên tiến, tiện ích, tiện nghi (tầm nhìn và cảm nhận cảnh quan xung quanh, không gian thư giãn, quy hoạch trang trí), quản lý chất lượng môi trường trong nhà (tiện nghi nhiệt, mức ồn, chất ô nhiễm không khí trong nhà, quản lý chất lượng không khí trong nhà)....

g) Thích ứng và giảm nhẹ thiên tai: phòng chống ứng ngập, bảo đảm công trình bền vững dưới tác động của bão tố, động đất, thảm họa thiên nhiên. Công trình không gây ra hiệu ứng đảo nhiệt, khuyến khích người sử dụng công trình đi lại bằng xe đạp và sử dụng phương tiện giao thông công cộng.

h) Xem xét đến sự nóng lên của trái đất: giảm thiểu phát thải khí CO<sub>2</sub>, xem xét đến môi trường địa phương (ô nhiễm không khí, đảo nhiệt, ồn, rung, mùi).

i) Giảm thiểu tác động là hư hại, ô nhiễm môi trường: giảm thiểu lưu lượng nước mưa chảy tràn, nước thải chưa xử lý, khối lượng nước thải phải xử lý, kiểm soát ô nhiễm giao thông (khói, bụi...), phá hoại của gió bão, thiêu nóng của bức xạ mặt trời, chói lóa từ bề mặt tường ngoài của công trình.

j) Quản lý bảo trì: trong giai đoạn thiết kế công trình, trong giai đoạn thi công công trình và trong giai đoạn vận hành công trình cần lưu ý giảm các chi phí, vật chất trong việc duy trì hoạt động của công trình.

k) Khuyến khích các sáng kiến mang lại lợi ích cho môi trường.

## 2.9. Phát triển hướng tới mô hình thành phố thông minh:

a) Đối với cơ quan quản lý: cần chuẩn hóa, đồng bộ, chia sẻ rộng rãi, phân tích, khai thác khối lượng dữ liệu đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống chung của thành phố khi triển khai mô hình Thành phố thông minh (chính phủ điện tử, giao thông thông minh, hạ tầng kỹ thuật,..). Khi triển khai cần phải lấy ý kiến Sở Thông tin và Truyền thông và cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm thực hiện phù hợp theo đề án “Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trở thành đô thị thông minh”. Đồng thời để phát triển hướng tới thành phố thông minh, cần đảm bảo một lộ trình gồm các bước:

- Thiết lập cơ sở hạ tầng cho thành phố thông minh bền vững, xây dựng cơ sở hạ tầng liên kết mạng với hệ thống dữ liệu đô thị bao gồm: kinh tế, xã hội, môi trường, cơ sở hạ tầng, không gian và quản lý trên cơ sở tích hợp và chia sẻ, biên các

dữ liệu thành các thông tin hữu ích phục vụ quản lý và điều hành để hình thành các dịch vụ đô thị thông minh.

- Đầu tư hạ tầng thông minh gồm: các dạng cảm biến và công nghệ theo dõi giám sát; các giao tiếp băng rộng công năng lớn, tốc độ cao và các mạng quang tin cậy và băng thông rộng không dây; các dữ liệu được các cơ quan chính quyền, doanh nghiệp và các trung tâm dữ liệu thu thập; các ứng dụng sử dụng dữ liệu được thu thập (hệ thống hạ tầng cáp quang của mạng viễn thông toàn khu, wifi miễn phí tại các điểm công cộng được lựa chọn); xây dựng Trung tâm điều hành thông minh (IOC), Hình thành các dịch vụ thông minh trên nền tảng Internet vạn vật (IoT):

- + Hệ thống giao thông thông minh: sử dụng các tiến bộ của công nghệ thông tin và viễn thông đảm bảo cho việc lưu thông một cách tối ưu (hệ thống camera giám sát giao thông, hệ thống đèn tín hiệu giao thông...).

- + Vận tải thông minh: có các công nghệ wifi, hệ thống định vị toàn cầu (GPS) để nắm thông tin luồng giao thông, giám sát phương tiện và theo dõi hạ tầng đường, giao thông.

- + Các hệ thống quản lý cấp nước và thoát nước thải: Theo dõi nước cấp và nước thải, để giám sát sự di chuyển của nước, tối ưu tuyến nước và tập hợp chia sẻ dữ liệu về chu kỳ nước thải, tổ chức hệ thống tưới cây tự động, hệ thống chống ngập đô thị.

- + Quản lý y tế thông minh: Có thể chẩn đoán và chữa trị từ xa, cung cấp các dịch vụ trực tuyến và hệ thống theo dõi bệnh nhân từ xa...

- + Quản lý đất đai, quy hoạch và xây dựng (trên nền tảng GIS và BIM): có thể kiểm soát và quản lý dân số đô thị, sự phân bố dân số và tổng diện tích sàn, các diện tích sàn chức năng...

- Giám sát tiến trình: Sử dụng các chỉ số hiệu suất quan trọng để giám sát hiệu suất và hiệu quả đạt được.

- Đảm bảo an ninh: Hạ tầng an ninh phải bao gồm một trung tâm giám sát khẩn cấp và các hệ thống an ninh khu vực đảm bảo chống chịu trước thảm họa, quản lý và đánh giá an ninh và đảm bảo quản lý nhận dạng.

b) Đối với các dự án, công trình:

- Các dự án, công trình cần tận dụng các giải pháp công nghệ (di động, mạng xã hội, web internet, cloud, dữ liệu lớn,... với các giải pháp cụ thể) để giải quyết các vấn đề phục vụ người dân, hỗ trợ quản lý đô thị theo hướng thay đổi các quy trình nối kết với người dùng một cách gần gũi, mau chóng và dễ dàng hơn.

- Các tòa nhà thông minh: Có thể sử dụng các dữ liệu để cải tiến hiệu suất năng lượng, giảm sự lãng phí và tối ưu hóa sử dụng nước.

### **3. Quản lý quy hoạch, kiến trúc tại các khu vực có địa hình đặc thù**

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

3.2. Nguyên tắc chung:

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

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

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

d) **Tính môi trường:**

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

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

## **II. QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN KHU ĐÔ THỊ**

### **1. Chung đối với quy hoạch và không gian**

Việc quản lý phải theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực chức năng đô thị hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các công trình kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện, bền vững với môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu chức năng đô thị.

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

a) Phải tuân thủ cấu trúc quy hoạch tổng mặt bằng được tại Hướng dẫn thiết kế đô thị của Thủ Thiêm đã được phê duyệt. Gồm các nội dung sau:

- Hệ thống các khu chức năng;
- Các ý tưởng thiết kế đô thị;
- Các công trình điểm nhấn;
- Cấu trúc đường giao thông (mạng lưới, loại hình giao thông), các khối phố;



- Hệ thống các công trình tiện ích.

b) Tập trung phát triển xây dựng hệ thống đường trục chính đô thị kết hợp các giao thông công cộng, làm cơ sở cho việc phát triển các khu vực chức năng. Bảo đảm phát triển đô thị mới phải kết nối hài hòa với các dự án và khu vực lân cận chính trang theo quy hoạch của Quận 2.

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

d) Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của các dự án. Khuyến khích các dự án tăng cường cây xanh đô thị và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

## 1.2. Về quy hoạch, kiến trúc đô thị:

Phải tuân thủ các nguyên tắc và yêu cầu tổng thể được tại Hướng dẫn thiết kế đô thị của Thủ Thiêm đã được phê duyệt. Gồm các nội dung sau:

- Các hướng dẫn bắt buộc và hướng dẫn linh hoạt;
- Bố trí khối nhà cao tầng;
- Đường chân trời đô thị;
- Loại hình công trình và mặt tiền đường;
- Khoảng lùi và đậu xe;
- Các chiến lược bền vững.

## 1.3. Không gian tiêu biểu, điểm nhấn:

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

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

- Khu phức hợp Tháp quan sát: là một dự án phát triển mới ấn tượng và đặc biệt, cao nhất của Khu Đô thị mới Thủ Thiêm, hỗ trợ cho sự phát triển của toàn khu vực.

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

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

- Cung Thiệu nhi: là điểm nhấn đáng ghi nhớ tại điểm giao nhau giữa Đại lộ Đông Tây và đường Bắc Nam, là điểm cuối của trục không gian thị giác kéo dài

qua Quảng trường Trung tâm ở Khu lõi trung tâm từ Quảng trường Mê Linh phía bên kia bờ sông Sài Gòn ở Quận 1.

- Vòng quay không lồ tại khu 2c là công trình mang tính biểu tượng quan trọng tọa lạc ngay bên bờ sông. Từ trên vòng quay có thể nhìn ngắm quan cảnh toàn khu vực Thủ Thiêm cũng như đô thị trung tâm thành phố.

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

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

## **2. Đối với các khu chức năng đô thị**

Thực hiện theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khu đô thị mới Thủ Thiêm được chia thành 08 khu chức năng, mỗi khu chức năng có đặc điểm riêng về công năng sử dụng hỗn hợp, mật độ xây dựng riêng, các không gian công cộng và các công trình đi kèm nhân.

Các khu chức năng được quản lý và kiểm soát về quy hoạch và thiết kế đô thị theo Hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt về phân bố sử dụng đất, các chỉ tiêu phát triển, khoảng lùi cho các mặt đường, quy hoạch bán lẻ cho các mặt đường, phân cấp đường, kết nối giao thông, quy hoạch chiều cao tối đa của công trình, hướng xe cơ giới tiếp cận và đậu xe trên, dưới mặt đất (*Xem phụ lục sơ đồ các khu chức năng*).

## **3. Đối với các không gian mở công cộng**

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

- Cấm lấn chiếm hành lang hệ thống sông, kênh rạch, vùng ngập nước, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt. Hạn chế tối đa việc san lấp sông, kênh rạch sai quy hoạch được duyệt để phát triển các dự án, cần khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan đô thị mới.

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

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

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

- Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị phải hiện đại, đồng bộ, có đặc trưng riêng và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

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

### 3.1. Công viên hồ trung tâm:

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

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

#### b) Về yêu cầu thiết kế:

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

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

- Hình dạng và ranh giới của công viên hồ trung tâm phải được thực hiện theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được phê duyệt. Các hoạt động công viên hồ trung tâm thực hiện theo các ý tưởng nghiên cứu bổ sung quy hoạch phân khu TL 1/2000 năm 2012.

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

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

bố trí một số hạng mục công trình phục vụ các hoạt động của công viên hồ trung tâm theo đồ án được duyệt.

- Cần thiết kế, bố trí hệ thống đường đi bộ kết nối giữa công viên hồ trung tâm với Khu lõi trung tâm, khu công viên Cung thiếu nhi và các khu vực dân cư xung quanh.

### 3.2. Quảng trường Trung tâm:

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

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

#### b) Về yêu cầu thiết kế:

- Tổ chức không gian, cảnh quan cây xanh mặt nước trên khu vực Quảng trường phải đảm bảo diện tích bề mặt đáp ứng cho việc tập trung đông người trong các hoạt động diễu binh, diễu hành, nghi lễ chính trị, lễ hội văn hóa; phải đảm bảo một trục không gian trung tâm thông thoáng, kết nối tầm nhìn liên tục từ đại lộ Vòng cung hướng về phía bờ sông Sài Gòn và Trung tâm lịch sử của Thành phố tại Quận 1.

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

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

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

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

- Cây xanh sử dụng trong Quảng trường phải được bố cục đa dạng về chủng loại, màu sắc, chiều cao, tán lá để tạo sự sinh động nhưng không được cản trở các hoạt động và tầm nhìn của trục không gian trung tâm; kết nối hệ thống cây xanh Quảng trường với cây xanh đường phố, cây xanh trong khu vực công viên bờ sông và hồ trung tâm thành một không gian xanh liên tục phục vụ người dân.

### 3.3. Công viên Bờ sông (Công viên vàng trắng):

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

b) Về yêu cầu thiết kế:

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

- Tổ chức các nền đa năng diện tích lớn, có thể tập trung đông người ra sát bờ sông Sài Gòn tại các vị trí đối diện Trung tâm lịch sử Quận 1 (phía trước Quảng trường trung tâm, trước Khu chức năng số 2a và trước trục không gian trung tâm của Khu phức hợp Tháp quan sát).

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

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

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

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

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

3.4. Các công viên cộng đồng (công viên khu chức năng):

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

Công viên cộng đồng là hệ thống bao gồm nhiều không gian mở với các lô đất trồng cây xanh phân bố khắp các khu chức năng, bao gồm: các công viên xen cài trong các khu dân cư; các công viên ven sông Sài Gòn phía bắc khu đô thị; các công viên ven các kênh đào (kênh K1, kênh K3); các công viên ven các rạch tự nhiên (rạch Cá Trê Lớn, rạch Cá Trê Nhỏ, rạch Cầu Phao).

b) Về yêu cầu thiết kế:

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

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

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

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

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

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

### 3.5. Công viên đầm lầy:

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

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

#### b) Về yêu cầu thiết kế:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.6. Công viên thể thao:

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

## 4. Đối với các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật

### 4.1. Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

- Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.

- Các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm gồm:

+ Các tuyến đường chính như đường Mai Chí Thọ, đại lộ Vòng cung và đường Bắc Nam là nơi tập trung các công trình hạ tầng kỹ thuật chính (cấp, thoát nước, cấp điện, thông tin viễn thông...) cung cấp cho các Khu chức năng.

+ Các khu vực đầu mối giao thông tại các Nhà ga tuyến tàu điện ngầm số 2 (Bến Thành - Thủ Thiêm).

+ Tuyến cống bao thu gom nước thải lưu vực kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè dẫn về Nhà máy xử lý nước thải của Thành phố tại Cát Lái.

+ Các trạm kỹ thuật như trạm nhiên liệu (tại các lô 5-3, 4-27, 7-17), các trạm biến áp 110 - 220KV và các trạm xử lý nước thải.

*(Xem phụ lục Sơ đồ các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật)*

- Việc thiết kế các công trình kỹ thuật phải đảm bảo các yêu cầu xây dựng nhưng phương án thiết kế phải hài hòa với mỹ quan không gian khu vực lắp đặt các công trình này.

### 4.2. Về yêu cầu thiết kế:

- Bảo đảm các khoảng cách ly kê cả phần không gian ngầm dưới mặt đất; đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, theo đúng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn;

- Tổ chức hệ thống giao thông kết nối với khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch đô thị và giảm thiểu ảnh hưởng nhiều đến tổ chức giao thông, môi trường, cảnh quan các khu vực đô thị kế cận;

- Bố trí công trình có mật độ xây dựng phù hợp, bảo đảm khoảng lùi xây dựng lớn để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, chiều cao, quy mô khối tích công trình trong phạm vi kỹ thuật cho phép, hạn chế chiều cao;

- Hình thức kiến trúc công trình phải hài hòa tương thích với môi trường, cảnh quan khu vực đô thị xung quanh. Tận dụng các khoảng lùi xây dựng, sân bãi, hoa viên, tầng mái và mặt ngoài công trình để trồng cây xanh thảm cỏ, gia tăng mảng xanh giúp cải thiện khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình. Khuyến khích việc thiết kế các bộ phận, chi tiết kỹ thuật công trình (như ăng-ten

thu phát sóng, trạm thông gió...) mô phỏng tự nhiên, trồng cây xanh để hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh;

- Các trạm kỹ thuật bố trí trong khu trung tâm công cộng, khu dân cư phải tổ chức xây dựng ngầm, hạn chế chiếm dụng không gian, ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

### III. QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

#### 1. Chung đối với công trình kiến trúc

##### 1.1. Về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:

- Việc bố trí địa điểm các công trình phải tuân thủ vị trí, hình dạng lô đất theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc công trình phải phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt và Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng. Khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích đất trồng cây xanh, sân đường nội bộ tạo không gian mở phục vụ công cộng.

- Đối với quy mô diện tích sàn xây dựng của các công trình phải phù hợp các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và nhu cầu sử dụng thực tế của công trình, đảm bảo hiệu quả, công năng phục vụ.

- Phải đảm bảo nguyên tắc sau:

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

+ Tránh việc đứng lẻ loi của các công trình cao tầng trên một lô phố với vùng đất trống xung quanh dành để bố trí bãi đậu xe hoặc các tiểu cảnh không được sử dụng một cách kinh tế.

+ Sự điều tiết của một cơ cấu sử dụng đất linh hoạt và các cơ hội phát triển có thể dễ dàng thích nghi với sự thay đổi của các điều kiện kinh tế xã hội.

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

##### 1.2. Chung về thiết kế các công trình:

a) Chung:

Các yêu cầu công trình trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm cần bảo đảm đáp ứng gồm:

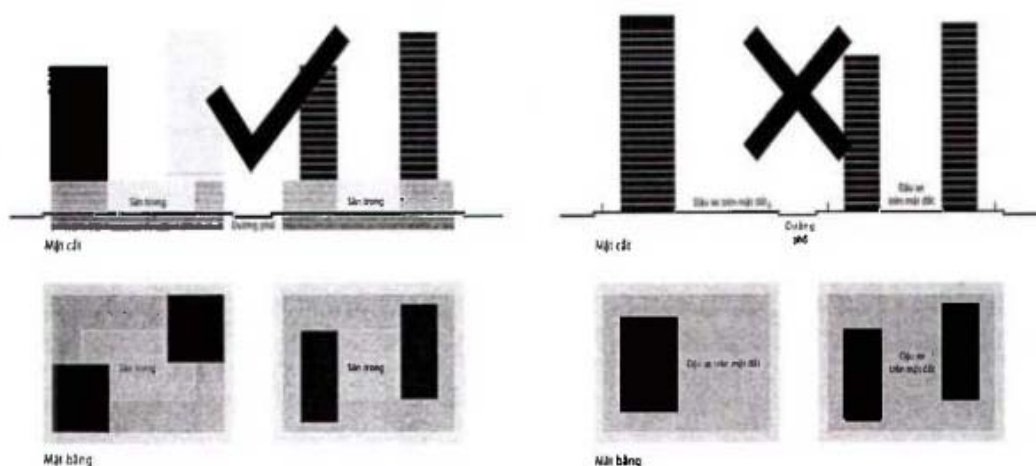
- Công năng sử dụng: đảm bảo tính hiệu quả và chi phí đầu tư và khả năng tài chính của Nhà đầu tư.

- Tính kiểu mẫu trong kiến trúc:

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



- + Đổi mới, sáng tạo: công trình cần áp dụng các công nghệ mới, tiến bộ hướng tới nâng cao khả năng hội nhập quốc tế về tư duy, công nghệ;
  - + Ngôn ngữ kiến trúc: công trình kiến trúc nên là hình mẫu biểu cảm liên đới xã hội và văn hóa; mang lại kí ức trong cuộc sống của người sử dụng, đảm bảo duy trì nhiều giá trị bền vững theo thời gian tồn tại của công trình;
  - + Vật liệu xây dựng: công trình cần sử dụng vật liệu thiết thực với môi trường, thân thiện an toàn cho con người để giải quyết các nhu cầu về chất lượng môi trường trong ngoài công trình;
  - + Trải nghiệm không gian: công trình nên nâng cao sự giao tiếp của con người bên trong công trình và đảm bảo lối cuốn nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài và bên ngoài vào bên trong công trình.
- Tính môi trường: thiết kế công trình phải nêu được nguyên tắc về chiến lược bền vững đã nêu tại Điều 4 Quy chế này.
- Tính xã hội:
- + Ứng phó các vấn đề xã hội, thời sự: công trình cần đáp ứng các vấn đề, yêu cầu của xã hội tại thời điểm xây dựng;
  - + Các đóng góp cho môi trường hiện tại: công trình cần nêu được các đóng góp cho môi trường hiện tại;
  - + Công trình cần là biểu tượng phản ánh ý thức mạnh mẽ về địa điểm, hệ sinh thái, môi trường bền vững, lịch sử.
- Ý tưởng thiết kế: công trình cần thể hiện tầm nhìn tham vọng, xu hướng thiết kế tiến tới việc đóng góp giải quyết các vấn đề về phát triển bền vững, sinh thái, trách nhiệm xã hội, hướng tới tiến bộ xã hội.
- Ngoài ra, phải phù hợp các yêu cầu chung về thiết kế công trình tại Thủ Thiêm như sau:
- Kiến trúc các công trình phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành và các hiện hành về đảm bảo an ninh, an toàn, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.
  - Việc bố trí các khối tháp công trình trên các lô phố không được cản trở tầm nhìn của các công trình xung quanh về hướng sông Sài Gòn và hồ trung tâm; tuân thủ quy hoạch chiều cao các tòa tháp tại Thủ Thiêm (Quy hoạch 02 làn sóng cao tầng).
  - Không cho phép công trình cao tầng nằm đơn lẻ với các khoảng lùi lớn từ ranh giới lô đất và nằm giữa lô đất, bao quanh bởi các bãi đậu xe trên mặt đất do tạo ra một không gian khó tiếp cận và sử dụng với người đi bộ, đồng thời gây hạn chế các hoạt động đường phố (*Xem hình 1-1*).



Hình 1-1 bố cục khối công trình

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

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

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

b) Một số cụ thể:

- Về không gian kiến trúc mặt phố liên tục:

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

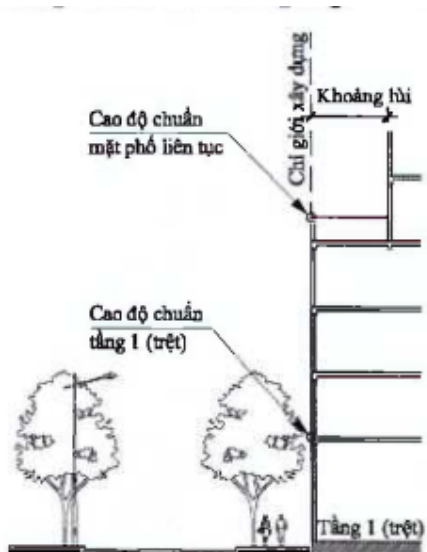
+ Tuân thủ Hướng dẫn thiết kế, tất cả các công trình phải đảm bảo không có khoảng lùi (khoảng lùi 0m) từ đường ranh giới lô đất cho đến hết độ cao của khối để (tối thiểu 4 tầng). Các công trình cao tầng phía bên trên khối để có thể được tiếp tục xây dựng trùng với mép của khối để hay có khoảng lùi tùy theo quy chuẩn Việt Nam cho phép. Điều này đảm bảo rằng các đường viền tuyến phố được tổ chức với các chức năng sử dụng thương mại và tạo ra không gian công cộng mạnh mẽ và năng động.

+ Chỉ giới xây dựng:

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

• Chiều dài của dãy mặt phố phải liên tục trên một đoạn đường với ít nhất 80% chiều dài cạnh lô phố; khoảng giữa các dãy nhà phải phù hợp theo quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

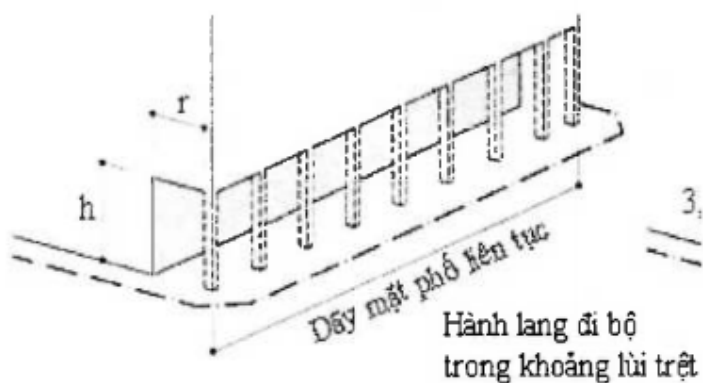
• Chiều cao chuẩn tầng trệt của từng công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tuy nhiên phải áp dụng một cao độ chuẩn cho toàn dãy mặt tiền đoạn phố để bố trí đường nét kiến trúc ngang.



Hình 1-2 Chiều cao mặt phố liên tục

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

- Trong khu vực khoảng lùi tầng trệt không được bố trí các kiến trúc cố định và các chi tiết kiến trúc khác (bậc cấp, tường ngăn) ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.
- Nghiên cứu thiết kế, bố trí không gian mở ở tầng trệt để tăng khả năng thông thoáng, tăng hiệu quả sử dụng các không gian giao tiếp công cộng, góp phần tăng tính kết nối không gian giữa bên trong và bên ngoài công trình, đảm bảo tính thân thiện của cảnh quan đường phố, mở rộng tầm nhìn, tạo không gian thoáng rộng.



Hình 1-3 Vía hè và Hành lang đi bộ

- Về xây dựng quản lý phát triển bền vững môi trường:
  - + Bao gồm các yêu cầu tại **Điều 4**

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

- Hồ nhân tạo (làm túi chứa nước khi triều cường, mưa to hay lũ);
- Mái nhà xanh (lưu giữ một phần lượng nước bề mặt thoát ra từ mái nhà);
- Sân và vỉa hè sử dụng vật liệu bê tông trồng cỏ, bê tông thấm thấu nước (tạo ra vẻ đẹp như bãi cỏ tự nhiên, cải thiện môi trường, giảm tải cho hệ thống thoát nước mặt);
- Hồ cây thấm lọc (hệ thống cây trồng được xây dựng theo kết cấu truyền thống như hiện nay cần phải được cải tạo kết hợp với hệ thống lọc cát, sỏi để tăng khả năng thấm lọc và lưu giữ nước). Đồng thời cần bố trí hệ thống thu gom nước về các khu vực hồ và bể nước...

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

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

- Về cây xanh cảnh quan:

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

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

## **2. Riêng đối với công trình công cộng**

Các công trình trường học:

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Riêng đối với công trình thương mại - dịch vụ cao tầng**

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

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

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

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

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

### **4. Riêng đối với công trình phức hợp nhà ở chung cư, thương mại**

- Chỉ tiêu sử dụng đất đối quy mô dân số dự án theo tiêu chuẩn đã xác lập tại Hướng dẫn thiết kế đô thị như sau: 100m<sup>2</sup>/căn hộ/4 người, 120m<sup>2</sup>/căn hộ/6 người, 150m<sup>2</sup>/căn hộ/8 người.

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

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

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

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

### 1. Quản lý đường phố

Việc quản lý quy hoạch, thiết kế đô thị đường phố thực hiện theo quy hoạch phân khu được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, hiện hành có liên quan. Các về xây dựng cầu đi bộ và cầu nối các khối công trình băng qua đường giao thông: *(Xem phụ lục sơ phân cấp đường trong khu đô thị mới Thủ Thiêm)*

#### a) Về vị trí:

Cầu nối các khối công trình băng qua đường giao thông khi thực hiện cần phải thông qua Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm để được hướng dẫn về việc lựa chọn vị trí và các thủ tục tiếp theo, cầu đi bộ phải có vị trí kết nối các điểm đến công cộng, tập trung lưu lượng lớn người đi bộ hoặc vượt các tuyến giao thông có lưu lượng xe lớn. Các vị trí khác ngoài 2 tiêu chí trên được xem là không phù hợp.

#### b) Nguyên tắc tổ chức, hình thức kiến trúc:

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

- Trong quá trình xem xét các thiết kế cụ thể, Ban Quản Khu Thủ Thiêm tiếp tục cụ thể kiến trúc, kết cấu cho hạng mục này.

### 2. Về tầng hầm và kết nối giao thông

Chung:

#### a) Lối ra, vào nhà ga tuyến điện ngầm

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

- Đối với lối lên xuống hạn chế che chắn tầm nhìn tới công trình hoặc các vị trí quan trọng có thể làm hình thức biểu tượng làm điểm nhấn cho khu đô thị mới.

#### b) Kết nối giao thông:

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

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

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

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

c) Tầng hầm công trình

- Đối với tầng hầm đậu xe:

+ Đối với tầng hầm, chỉ giới xây dựng tầng hầm không được vượt quá ranh giới lô đất. Trường hợp vượt quá ranh đất cần báo cáo xin ý kiến UBND Thành phố theo .

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

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

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

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

+ Việc xây dựng tầng hầm giữa các lô đất, và giữa các dự án và công trình cần phải thông qua Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm để được hướng dẫn về việc lựa chọn vị trí và các thủ tục pháp lý.

+ Về thiết kế, sử dụng:

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

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

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

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

### 3. Vĩa hè (hè phố)

Thiết kế vĩa hè:

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

b) Đối với khu vực trạm dừng xe buýt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4. Cây xanh đường phố

Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các hiện hành về quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị, danh mục cây cấm trồng trên đường phố và về quản lý công viên và cây xanh đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Thiết kế cây xanh phải đường phố phải phù hợp phương án bố trí cây xanh trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận.

##### 4.1. Chung:

a) Các tuyến đường có chiều dài dưới 2 km chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại cây. Các tuyến đường dài trên 2 km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.

b) Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây với từng loại cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

c) Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu.

d) Cây trồng phải đảm bảo khoảng cách đến các công trình hạ tầng kỹ thuật theo . Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.

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

f) Thiết kế nắp bảo vệ hồ cây đảm bảo tính thẩm mỹ, đồng mức với vỉa hè, bằng vật liệu bền vững, không được gây khó khăn cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè.

g) Thiết kế, lắp đặt hệ thống tưới cây điều khiển tự động có thể được vận hành qua thiết bị viễn thông di động.

h) Tiêu chuẩn của nguồn cây trồng: chiều cao cây từ 4m trở lên, đường kính thân từ 8cm trở lên, khuyến khích chủ đầu tư trồng cây có đường kính thân lớn hơn; bầu rễ cây nguyên vẹn, hệ rễ chính không bị tổn thương; thân cây thẳng, không bị cong nghiêng, không bị cụt ngọn, tán lá cây cân đối, phân cành các cây trồng đều với nhau và cây không bị tổn thương trên thân.

i) Việc chuẩn bị nguồn cây: để đảm bảo chất lượng cây trồng cho hạng mục cây xanh của dự án, đề nghị trước thời gian thi công từ 4 đến 6 tháng, chủ đầu tư phải hoàn tất việc chuẩn bị nguồn cây trồng đạt theo các Tiêu chuẩn (kể cả nguồn cây dự phòng) để thực hiện ngay chế độ chăm sóc riêng biệt nhằm đảm bảo mỹ quan và tránh bị động trong quá trình thi công về sau.

##### 4.2. Cây xanh trên vỉa hè:

a) Đối với đại lộ Vòng cung có vỉa hè rộng 7m là tuyến đường chính Khu đô thị mới Thủ Thiêm có vai trò quan trọng, đi qua Khu lõi trung tâm nơi tập trung các công trình cao tầng với khối đế cao tối thiểu 16m. Do đó, ý tưởng thiết kế chủ đạo là sử dụng các cây có dáng thân thẳng, chiều cao khoảng 25m, phân cành cao, tán cây không quá rộng, cân đối tầm nhìn giữa dáng cây với chiều cao tòa nhà. Sử

dụng các loại cây đặc trưng khu vực Đông và Tây Nam bộ (như Dầu con rái, Sao đen, Giá ty...).

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

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

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

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

f) Đối với các đường nội bộ khu dân cư và đường nội bộ đô thị có vỉa hè rộng trên 5m, bố trí các loại cây xanh có chiều cao khoảng 15 m có hoa đẹp, tán rộng, lá màu sáng, để tạo sự đặc trưng cho từng khu vực chức năng (như Lim xẹt, Long não, Me chua, Giáng hương,...). Lưu ý đối với vỉa hè hẹp (bề rộng 3 - 4m) chỉ trồng cây với chiều cao tối đa 12m.

#### 4.3. Cây xanh trên dải phân cách:

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

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

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

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

## **5. Bến phà, Bến taxi thủy**

### **5.1. Về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:**

a) Việc bố trí địa điểm và quy mô xây dựng Bến phà, Bến taxi thủy phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt; tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các pháp luật hiện hành (Xem phụ lục sơ đồ các vị trí bến phà, bến taxi thủy).

b) Quy mô xây dựng các bến phà (phạm vi ranh giới đất, mật độ xây dựng, số tầng cao, hệ số sử dụng đất) phải được xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của các khu cây xanh, công viên bờ sông Sài Gòn đoạn qua Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

### **5.2. Về kiến trúc, cảnh quan:**

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

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

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

### **5.3. Về kết nối giao thông:**

a) Bố trí đường vào bến đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo TCVN 9859:2013 Yêu cầu thiết kế bến phà, bến cầu phao đường thủy về chiều rộng bến (khoảng 24,5m/bến), chiều rộng đường xe ô-tô vào bến (khoảng 14m = 4 làn x 3,5m/làn), chiều rộng đường xe thô sơ (2 làn x 3m/làn). Lưu ý cần bố trí chỗ đậu xe chờ phà với quy mô phù hợp.

b) Thiết kế các bến phà, bến taxi thủy phải được cơ quan thẩm quyền về quản lý giao thông đường thủy chấp thuận.

c) Khuyến khích bố trí quảng trường giao thông trước bến nhằm tạo thuận lợi và an toàn cho việc tiếp cận giao thông từ đường ven sông.

d) Khuyến khích áp dụng công nghệ thông tin, tiến bộ kỹ thuật trong vận hành, bảo trì, bảo dưỡng các công trình.

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

### **6.1. Về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:**

a) Chủ đầu tư các dự án và các tuyến đường phố xây dựng trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình mương công, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy-nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Đối với các tuyến đường giao thông chính và khu vực (đường cấp 1, cấp 2), phải xây dựng công trình hào, mương kỹ thuật trong phạm vi chỉ giới đường đỏ, dọc tuyến vỉa hè và dải cách ly để bố trí các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật. Hạn chế bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến phần xe chạy.

c) Đối với các tuyến đường nội bộ còn lại (đường cấp 3), các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải bố trí trong mương, cống, bể ngầm theo quy hoạch được duyệt.

d) Bố trí hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống ngầm cần tuân thủ trình tự và khoảng cách theo và phù hợp quy hoạch được duyệt. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

## 6.2. Về kiến trúc, cảnh quan:

a) Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ

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

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

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

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

b) Việc kết nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống phải phù hợp vị trí chờ, hố ga theo thiết kế được duyệt và phải có văn bản thỏa thuận kết nối của các cơ quan có thẩm quyền quản lý.

c) Trường hợp cần thiết thay đổi vị trí kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống so với quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư phải bố trí vị trí kết nối mới trong phạm vi ranh lô đất công trình, không được kết nối trực tiếp vào công trình đường dây, đường ống đã xây dựng trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường đô thị.

## 7. Công trình thông tin, viễn thông

### 7.1. Chung:

a) Phát triển hạ tầng viễn thông trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm phải phù hợp với Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động tại Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025; đảm bảo triển khai theo Chương trình phát triển cơ sở hạ tầng viễn thông tại Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020.

b) Mục tiêu đảm bảo phát triển các dịch vụ cơ sở hạ tầng công nghệ hiện đại nhất trên thế giới; thúc đẩy phát triển các dịch vụ ứng dụng viễn thông nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng mạng viễn thông phù hợp với quy hoạch phát triển viễn thông đã được phê duyệt; sẵn sàng đáp ứng công nghệ dịch vụ phát triển của thế giới trong tương lai.

c) Đảm bảo tiến độ đầu tư hạ tầng viễn thông đồng bộ với yêu cầu của thành phố và tiến độ thi công chung của các ngành hạ tầng kỹ thuật khác; xây dựng hệ thống hiện đại, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật mới nhất, đảm bảo mỹ quan đô thị, đảm bảo kỹ thuật đấu nối với các công trình hạ tầng xây dựng, giao thông khác.

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

a) Đảm bảo số lượng các trạm BTS đáp ứng nhu cầu thuê bao di động trên địa bàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm, đồng thời phù hợp với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động do Thành phố ban hành trên nguyên tắc chia sẻ, sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật giữa các doanh nghiệp viễn thông theo .

b) Xây dựng hệ thống trạm BTS phù hợp cảnh quan đô thị, thân thiện môi trường, khả năng kết nối truy nhập thông tin di động băng thông rộng, hướng tới thế hệ 4G, 5G đảm bảo việc phủ sóng cơ bản cho toàn khu đô thị.

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

d) Việc xây dựng, lắp đặt các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động phải xin phép xây dựng theo ; phải bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận; đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, không gây ảnh hưởng tới môi trường, sức khỏe cho cộng đồng; đảm bảo tuân thủ quy hoạch phát triển hạ tầng viễn thông thụ động, quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

e) Các đơn vị viễn thông phải xây dựng phương án bố trí trạm BTS đảm bảo vùng phủ sóng cho toàn khu và sử dụng chung cho nhiều đơn vị; xây dựng các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng không có người phục vụ, kết hợp triển khai hệ thống wifi; phát triển hệ thống viễn thông đồng bộ nhằm triển khai các hạng mục xây dựng thành phố thông minh tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố.

#### 7.3. Về hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm:

a) Căn cứ vào nhu cầu sử dụng hệ thống viễn thông, internet và các loại hình dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong khu vực dự án triển khai, các doanh nghiệp viễn thông chịu trách nhiệm đầu tư, khai thác sử dụng và quản lý hệ thống mạng cáp viễn thông của đơn vị.

b) Các chủ đầu tư, đơn vị, doanh nghiệp viễn thông phải đảm bảo công tác triển khai thi công đồng bộ hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

c) Các đơn vị, doanh nghiệp viễn thông phải căn cứ các pháp luật về lĩnh vực giá, các thông số kinh tế - kỹ thuật công trình và tỷ lệ nguồn vốn đầu tư của Nhà nước và doanh nghiệp để lập phương án giá thuê hợp lý đối với tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng các công trình viễn thông ngầm.

d) Hạ tầng kỹ thuật do một đơn vị tập trung xây dựng phải đảm bảo đơn vị chủ đầu tư không độc quyền trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ: các đơn vị dịch vụ viễn thông, internet được thuê hạ tầng viễn thông đã được xây dựng để cung cấp dịch vụ cho khách hàng trong Khu đô thị; đồng thời các doanh nghiệp trong Khu đô thị mới cũng được quyền tự do lựa chọn nhà cung cấp dịch vụ.

7.4. Đối với các tòa nhà cao tầng có nhiều chủ sử dụng được xây dựng bằng mọi nguồn vốn phải thực hiện theo của Bộ Thông tin và Truyền thông, Bộ Xây dựng về hướng dẫn lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư bưu điện, hệ thống cáp thông tin liên lạc cố định và hệ thống truyền hình trong tòa nhà nhiều tầng có nhiều chủ sử dụng.

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

7.6. Hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

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

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

2) Khuyến khích việc đầu tư cung cấp nước sạch uống tại vòi, ưu tiên bố trí tại các không gian mở công cộng (quảng trường, công viên) và những nơi tập trung đông người (nhà ga, bến tàu).

3) Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Nước thải của toàn khu đô thị được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải để đầu nối vào tuyến cống bao Nhiêu Lộc - Thị Nghè đưa về Nhà máy xử lý nước thải chung của thành phố. Các khu nhà ở riêng lẻ, các công trình phức hợp, bệnh viện, trạm y tế phải xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ riêng. Nước thải từ nhà ở riêng lẻ, các công trình phức hợp phải được xử lý và đạt yêu cầu theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước chung. Nước thải y tế (từ bệnh viện, trạm y tế) phải được xử lý riêng và đạt yêu cầu theo quy chuẩn QCVN 28:2010/BTNMT trước khi xả ra hệ thống cống chung.

4) Đối với trạm xử lý nước thải cục bộ trong từng cụm dự án, từng công trình của khu quy hoạch cần xây dựng ngầm, cuối hướng gió chính, đảm bảo yêu cầu về chất lượng, tránh gây ô nhiễm môi trường, khuyến khích các công nghệ mới thân thiện với môi trường đồng thời đảm bảo khoảng cách ly, tiêu chuẩn xả thải của nhà máy xử lý nước thải theo hiện hành.

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

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

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

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

## **9. Công trình cấp điện**

1) Việc thiết kế, xây dựng công trình điện lực phải phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực của thành phố và quy hoạch không gian kiến trúc của Khu đô thị mới Thủ Thiêm, thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam hoặc tiêu chuẩn nước ngoài được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép áp dụng tại Việt Nam và phải đảm bảo các yêu cầu an toàn về điện, phòng chống cháy nổ và bảo vệ môi trường theo Luật Điện lực và Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

2) Khu đô thị mới Thủ Thiêm nhận cấp điện từ mạng lưới điện quốc gia qua đường dây 110 KV/15 KV đi ngang qua khu đô thị (tuyến đường dây quốc gia 110 KV/15KV Thủ Đức - An Khánh). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch điện lực được duyệt.

3) Toàn bộ hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án phải được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Không được phép bố trí các trạm biến áp, các tủ điện, trạm ngắt chiếm dụng không gian trên các vỉa hè, trên các không gian công cộng, công viên cây xanh.

4) trạm biến áp khu vực 220kV-110kV trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm phải áp dụng các công nghệ mới nhất, tiết kiệm quỹ đất đô thị, phải dùng trạm kín trong nhà, phải có hình thức kiến trúc, thiết kế cảnh quan hài hòa với cảnh quan chung của khu vực. Ưu tiên xây dựng trạm ngầm, tận dụng khoảng cách ly, tầng mái công trình để tăng cường mảng xanh đô thị.

5) Các trạm biến áp trung gian và trạm biến áp phân phối trong các khu vực dự án, công trình phải dùng trạm kín, kết hợp đặt trong các tầng hầm, hài hòa với kiến trúc chung của công trình. Không được bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

6) Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị. Nghiêm cấm các hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực, trên phạm vi hành lang an toàn điện theo .

## V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### 1. Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu đô thị mới Thủ Thiêm nhằm đảm bảo cho công tác quy hoạch và xây dựng trên địa bàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm được triển khai đồng bộ, hài hòa về không gian, kiến trúc và cảnh quan; phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Quy chế cũng là cơ sở pháp lý để triển khai cấp giấy phép xây dựng cho công trình và các dự án đầu tư theo . Việc tổ chức thực hiện Quy chế được triển khai như sau:

1.1. Đối với các công trình, dự án đầu tư có đề xuất khác với Quy chế này, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm phải thông qua Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch thành phố để tư vấn, phản biện, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

1.2. Về nghiên cứu, bổ sung các cụ thể:

a) Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm chủ động phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc tiếp tục rà soát các cụ thể trong Quy chế để có đề xuất bổ sung chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

b) Các chủ đầu tư dự án, công trình xây dựng đề xuất các nội dung quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với các công trình, dự án theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

### 2. Quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng

2.1. Các bước quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng nhằm đảm bảo việc quản lý thực hiện đầu tư, xây dựng đúng với các tại Quy chế này trên cơ sở phù hợp với pháp luật hiện hành và mục tiêu cải tiến thủ tục hành chính.

2.2. Trường hợp các thủ tục hành chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ sau khi Quy chế này có hiệu lực thì các bước quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng được áp dụng theo đúng của của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành có hiệu lực.

2.3. Quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng gồm các bước cơ bản sau:

a) Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

- Quy trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết của dự án phải tuân thủ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và các của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện quy hoạch trên địa bàn thành phố.

- Chủ đầu tư nộp hồ sơ trực tiếp tại Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm, thụ lý giải quyết theo quy trình một cửa. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị, gồm: tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt; thuyết minh nội dung



nhiệm vụ; dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ; bản vẽ in màu; các văn bản pháp lý có liên quan.

- Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết phải xác định giới hạn về chỉ tiêu sử dụng đất, dân số; yêu cầu, nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch, bảo đảm phù hợp với quy hoạch phân khu, hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt và các tại Quy chế này; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược; yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về kết nối hạ tầng kỹ thuật đô thị, có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại.

- Trong thời gian 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ dự án, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm có trách nhiệm gửi văn bản kèm theo hồ sơ đến các cơ quan, tổ chức có liên quan theo để lấy ý kiến về nội dung liên quan đến nhiệm vụ quy hoạch của dự án.

- Thời hạn có văn bản trả lời của cơ quan, tổ chức có liên quan đến nhiệm vụ quy hoạch là không quá 15 ngày làm việc đối với cơ quan, 30 ngày làm việc đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư. Nếu quá thời hạn, các cơ quan, tổ chức liên quan không có văn bản trả lời thì được xem như đã chấp thuận về nội dung xin ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch và chịu trách nhiệm về lĩnh vực quản lý của mình.

- Thời gian thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết không quá 20 ngày làm việc, thời gian phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết không quá 15 ngày làm việc.

- Khuyến khích các Cơ quan, tổ chức rút ngắn thời hạn giải quyết hồ sơ theo của pháp luật.

- Khuyến khích nhiệm vụ quy hoạch chi tiết có nghiên cứu, đề xuất các phương án ý tưởng quy hoạch, kiến trúc của dự án (về tổ chức tổng mặt bằng, tổ chức không gian, cảnh quan, môi trường và hình thức kiến trúc) để làm cơ sở xem xét, hoàn chỉnh phương án khả thi cho giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết.

b) Thi tuyển, tuyển chọn phương án quy hoạch, kiến trúc:

- Các dự án, công trình thuộc đối tượng phải thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án quy hoạch, kiến trúc được tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và Quy chế này. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo pháp luật hiện hành.

- Trước khi thực hiện công tác chuẩn bị thi tuyển hoặc tuyển chọn, Chủ đầu tư phải có văn bản lấy ý kiến thống nhất của Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm về nội dung “Yêu cầu thiết kế”. Thời hạn giải quyết hồ sơ tối đa là 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ.

- Nội dung “Yêu cầu thiết kế” phải phù hợp nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt, phải phù hợp quy hoạch phân khu, hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt và các tại quy chế này.

- Chủ đầu tư (Đơn vị tổ chức cuộc thi) phải thành lập Hội đồng thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng (gọi tắt là Hội đồng) và Tổ kỹ thuật để giúp việc Hội đồng và Ban Tổ chức (nếu cần thiết).

- Sau khi hoàn thành thi tuyển, hoặc tuyển chọn phương án quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình, chủ đầu tư gửi văn bản báo cáo kết quả thực hiện cho Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm để giám sát theo pháp luật.

c) Thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết:

- Quy trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (lập mới và điều chỉnh) của dự án phải tuân thủ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và các pháp luật hiện hành.

- Chủ đầu tư nộp hồ sơ trực tiếp tại Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm thụ lý giải quyết theo quy trình một cửa. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị, gồm: tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án; thuyết minh nội dung đồ án bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ; dự thảo quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị; dự thảo quyết định phê duyệt đồ án; các phụ lục tính toán kèm theo; các bản vẽ in màu đúng tỷ lệ theo ; các văn bản pháp lý có liên quan.

- Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm việc xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất; đánh giá môi trường chiến lược. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết phải đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu, hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt, các tại Quy chế này và nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Trong thời gian 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ dự án, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm có trách nhiệm gửi văn bản kèm theo hồ sơ đến các cơ quan, tổ chức có liên quan theo để lấy ý kiến về nội dung liên quan đến đồ án quy hoạch của dự án.

- Thời hạn có văn bản trả lời của cơ quan, tổ chức có liên quan đến đồ án quy hoạch là không quá 15 ngày làm việc đối với cơ quan, 30 ngày làm việc đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư. Nếu quá thời hạn, các cơ quan, tổ chức liên quan không có văn bản trả lời thì được xem như đã chấp thuận về nội dung xin ý kiến về đồ án quy hoạch và chịu trách nhiệm về lĩnh vực quản lý của mình.

- Thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày làm việc, thời gian phê duyệt đồ án không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo .

- Khuyến khích các cơ quan, tổ chức rút ngắn thời hạn giải quyết hồ sơ theo của pháp luật.

- Khuyến khích đồ án quy hoạch chi tiết có nghiên cứu, đề xuất thiết kế đô thị, mô hình, phim 3D để làm rõ các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan phù hợp với các của Quy chế này.

2.4. Đối với đồ án quy hoạch công trình 1/500 dự án lớn trên nhiều lô đất:

a) Đối với đồ án quy hoạch công trình 1/500 dự án lớn trên nhiều lô đất phải thực hiện phê duyệt nhiệm vụ, duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 về: quy hoạch sử dụng đất, kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật, vị trí và bố cục khối công trình, đánh giá tác động môi trường... Các nội dung về kiến trúc công trình, cảnh

quan... sẽ được xác định trong bước phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 và phương án kiến trúc công trình.

b) Trong quá trình thực hiện, triển khai đồ án phải tiến hành thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 cho từng lô đất nếu cần thiết.

2.5. Đối với việc tổ chức thực hiện lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 chủ đầu tư phải được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ với các vấn đề phát sinh theo bao gồm: các thủ tục pháp lý có liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch, nghĩa vụ tài chính (các chi phí lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch sẽ không hoàn trả trong trường hợp nhà nước không đồng ý phê duyệt).

### **3. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm**

- Chịu trách nhiệm chung trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc đô thị trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm; công bố công khai quy hoạch, triển khai việc tổ chức thực hiện các của Quy chế; phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan và chính quyền địa phương xử lý các sai phạm liên quan trên địa bàn quản lý.

- Đảm bảo việc triển khai các công trình, dự án trong phạm vi quản lý phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt của các dự án, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố Hồ Chí Minh và quy chế này.

- Thực hiện cung cấp thông tin quy hoạch đã được duyệt cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; phối hợp với Ủy ban nhân dân quận 2 và Ủy ban nhân dân phường liên quan thực hiện công bố công khai quy hoạch đô thị đã được duyệt theo.

- Hướng dẫn và phối hợp với chủ đầu tư tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án quy hoạch và thiết kế kiến trúc nhằm nâng cao chất lượng thiết kế kiến trúc và cảnh quan các công trình.

- Thực hiện công tác thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của các dự án, công trình xây dựng theo tại Điều 33 Quy chế này.

- Phối hợp Sở Xây dựng, Sở quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông vận tải và các sở, chuyên ngành nghiệm thu chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị thuộc các dự án đầu tư phát triển đô thị trong phạm vi quản lý.

### **4. Trách nhiệm của các Sở, ngành liên quan**

- Các Sở ngành chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân thành phố quản lý nhà nước trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao đối với các lĩnh vực chuyên ngành như: quy hoạch đô thị, xây dựng, đất đai và môi trường, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các lĩnh vực khác trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm tiếp tục rà soát các cụ thể trong quy chế để đề nghị bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô

thị; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị.

- Tổ chức công bố công khai những quản lý chuyên ngành, quy hoạch ngành đã được phê duyệt. Hướng dẫn và cung cấp các thông tin về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành cho các nhà đầu tư trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm biết và thực hiện đúng theo . Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân thành phố giao.

### **5. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch thành phố**

- Phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc tư vấn, phản biện cho Ủy ban nhân dân thành phố các công trình phải thực hiện thi tuyển, tuyển chọn, quy hoạch, kiến trúc trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo tại Quy chế này.

- Hội đồng chủ động đề xuất các định hướng cho công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc; đề xuất kế hoạch triển khai các chương trình, dự án nghiên cứu trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Hội đồng tham gia tư vấn, góp ý kiến cho các công trình có quy mô lớn, mang ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế, văn hóa, xã hội và môi trường trên địa bàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

### **6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận 2**

- Kiểm tra và xử lý các sai phạm liên quan trên địa bàn quản lý theo pháp luật.

- Phối hợp cùng Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; tổ chức thực hiện các của Quy chế và tiếp tục rà soát các cụ thể trong Quy chế để có đề nghị bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

- Phối hợp cùng Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm và các Sở ngành tổ chức kiểm tra giám sát việc thực hiện các dự án đầu tư các khu vực tiếp giáp Khu đô thị mới Thủ Thiêm đảm bảo kết nối đồng bộ, tuân thủ định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

- Tham gia thực hiện nghiệm thu chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội thuộc các dự án đầu tư phát triển đô thị trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

### **7. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường liên quan**

- Niêm yết công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến tổ dân phố và thường xuyên kiểm tra việc niêm yết này.

- Tổ chức giám sát, theo dõi việc thực hiện quy chế này và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hè phố trên địa bàn. Xử phạt vi phạm hành chính theo ; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền trình cấp trên xem xét, quyết định.

#### **8. Trách nhiệm của chủ Sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng**

- Tuân thủ các của Quy chế này và các quản lý đô thị liên quan khác.
- Chịu trách nhiệm về chất lượng không gian, kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi công trình; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời.
- Xây dựng công trình kiến trúc đô thị phải thực hiện đúng quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được duyệt. Phải được cấp phép của cơ quan có thẩm quyền mới được thay đổi về kiến trúc, chức năng sử dụng, kết cấu chịu lực của công trình; thêm hoặc bớt các bộ phận, thay đổi hình thức và chất liệu lợp mái nhà, màu sắc công trình, chất liệu ốp, chi tiết hoặc các bộ phận thuộc mặt ngoài công trình.
- Chịu trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, thiết kế công trình tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy chế này nhằm đảm bảo cho dự án có chất lượng; đảm bảo đầy đủ công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa với không gian và cảnh quan đô thị của khu vực.
- Chịu trách nhiệm xây dựng cơ sở hạ tầng đúng theo quy hoạch và dự án được duyệt, đúng theo giấy phép xây dựng. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cho cơ quan có thẩm quyền đúng tiến độ và chất lượng.
- Chịu trách nhiệm bảo vệ môi trường, cảnh quan trong suốt quá trình triển khai dự án. Mọi hoạt động san lấp, xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc không được ảnh hưởng đến các khu đất và công trình lân cận.
- Chịu trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đô thị theo .
- Trường hợp không tuân thủ Quy chế này, vi phạm pháp luật trong xây dựng sẽ bị xử phạt theo pháp luật.

#### **9. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế**

- Tuân thủ các điều kiện về hành nghề theo của pháp luật.
- Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án có thực hiện giám sát tác giả theo pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.
- Tuân thủ các về quản lý đô thị theo quy hoạch được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy chế này.

#### **10. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng**

- Nhà thầu xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thành đúng thiết kế, đúng thời hạn và các đã cam kết trong hợp đồng.

- Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng.
- Có trách nhiệm cùng với chủ đầu tư trong việc lập biện pháp bảo vệ trong cả quá trình thi công, phá dỡ; tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại do thi công công trình gây ra.
- Tuân thủ các tại giấy phép xây dựng và các về kiến trúc đô thị hiện hành có liên quan.

### **11. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp**

Đối với trường hợp cụ thể, khi được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận, các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp phối hợp với Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm thực hiện các chức năng tư vấn giám định và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; các đề án quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình có ý nghĩa quan trọng của Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo của pháp luật.

### **12. Giám sát cộng đồng về quy hoạch và kiến trúc đô thị**

- Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có quyền giám sát các hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị, của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các pháp luật trong việc xây dựng, bảo quản, khai thác, sửa chữa, chỉnh trang các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị theo của pháp luật hiện hành và các của quy chế này.

- Cộng đồng hoặc cá nhân người dân được quyền phản ánh các sai phạm, vi phạm Quy chế này đến Ủy ban nhân dân quận 2 và Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm để giải quyết theo .

- Căn cứ giám sát: các tài liệu văn bản quy phạm pháp luật liên quan về quy hoạch và kiến trúc đô thị, các đề án quy hoạch, thiết kế đô thị đã ban hành, bản vẽ xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố.

### **13. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm**

- Thanh tra xây dựng, Thanh tra chuyên ngành các cấp và Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm có nhiệm vụ kiểm tra tình hình thực hiện Quy chế này; kịp thời phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền tại địa bàn phụ trách; báo cáo cơ quan quản lý trực tiếp.

- Tổ chức, cá nhân vi phạm các của Quy chế quản lý này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo của pháp luật.

**PHỤ LỤC 14**  
**QUY ĐỊNH KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ**  
**KHU BIỆT THỰ LÀNG ĐẠI HỌC THỦ ĐỨC, PHƯỜNG BÌNH THỌ,**  
**QUẬN THỦ ĐỨC**

**I. CÁC QUY CHẾ CHUNG**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

1.1. Quy chế này quy định quản lý kiến trúc phạm vi khu đất giới hạn bởi 4 trục đường Xa lộ Hà Nội, đường Võ Văn Ngân, đường Dân Chủ và đường Đặng Văn Bi, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, ngoại trừ các công trình cao tầng đã xây dựng, các công trình cải tạo, sửa chữa không thay đổi quy mô cấu trúc công trình, các công trình đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc trước thời điểm Quy chế này được ban hành và các công trình nằm trong danh mục bảo tồn theo Thông báo số 46/TB-UB-QLĐT ngày 17 tháng 5 năm 1996 của Ủy ban nhân dân thành phố.

1.2. Đối với các công trình công cộng trong khu vực này được thực hiện quản lý về quy hoạch - kiến trúc theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu biệt thự Làng Đại học Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2013 (nội dung quy hoạch kiến trúc - giao thông), Quyết định số 7335/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 (nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật), Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đã được ban hành tại Quyết định số 3783/QĐ-SQHKT ngày 03/11/2014 của Sở Quy hoạch - kiến trúc và các quy định quản lý chuyên ngành đối với từng loại công trình có liên quan. Trong trường hợp có nhu cầu xây dựng sẽ được các cơ quan có thẩm quyền xem xét cụ thể cho từng trường hợp theo quy định và tham khảo các quy định quản lý về quy hoạch - kiến trúc trong bản Quy chế này.

**2. Hành vi nghiêm cấm và khuyến khích**

**2.1. Nghiêm cấm**

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng có thời hạn của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

- Nghiêm cấm việc xây dựng coi nói lấn chiếm không gian và diện tích đất, xây dựng chông lán làm biến dạng hình thức kiến trúc ban đầu và ảnh hưởng kết cấu công trình khi chưa có sự chấp thuận của cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Nghiêm cấm việc tháo dỡ, thay đổi hiện trạng kiến trúc bên ngoài khi chưa được sự đồng ý của cơ quan chức năng có thẩm quyền đối với các công trình nằm trong danh mục di tích cấp quốc gia hoặc cấp thành phố, các công trình được Hội đồng Phân loại biệt thự xác định thuộc nhóm 1, nhóm 2 theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công

trình giao thông, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ Quy chuẩn xây dựng (QCVN) Việt Nam.

- Các hành vi bị cấm theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật quy hoạch đô thị và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.

- Nghiêm cấm các tổ chức, cá nhân lấn chiếm không gian đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi, đất công cộng để sử dụng vào các mục tiêu thương mại, nhà ở và sử dụng xây dựng công trình nhà tạm, nhà lấn chiếm.

## 2.2. Khuyến khích

- Khuyến khích bỏ trống tầng trệt hoặc một số tầng trên của các khối cao tầng dọc trục đường lớn để tạo mảng xanh hoặc không gian sinh hoạt công cộng nhằm tăng cường chiếu sáng tự nhiên, thông gió và mỹ quan cho công trình.

- Khuyến khích xây dựng biệt thự dạng song lập đối với các khu đất nhỏ liền kề để bảo tồn không gian kiến trúc dạng biệt thự.

- Khuyến khích hợp khối các công trình hiện hữu có quy mô nhỏ để bộ mặt đường phố khang trang hơn.

- Khuyến khích hình dạng kiến trúc bên ngoài của nhà biệt thự xây mới sau khi tách thửa tương tự nhà biệt thự hiện hữu kế cận hoặc được kết nối với nhau một cách đồng nhất về kiến trúc để giữ gìn không gian kiến trúc biệt thự đặc trưng của khu vực.

- Khuyến khích các công trình kiến trúc sử dụng giải pháp thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, các giải pháp thân thiện với người tàn tật, trẻ em và người cao tuổi.

## 3. Đặc điểm hiện trạng khu vực

### 3.1. Vị trí, tính chất, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

- Khu quy hoạch thuộc phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Vị trí và giới hạn khu vực lập quy hoạch:

- Ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Đông giáp: Xa lộ Hà Nội - quận 9.

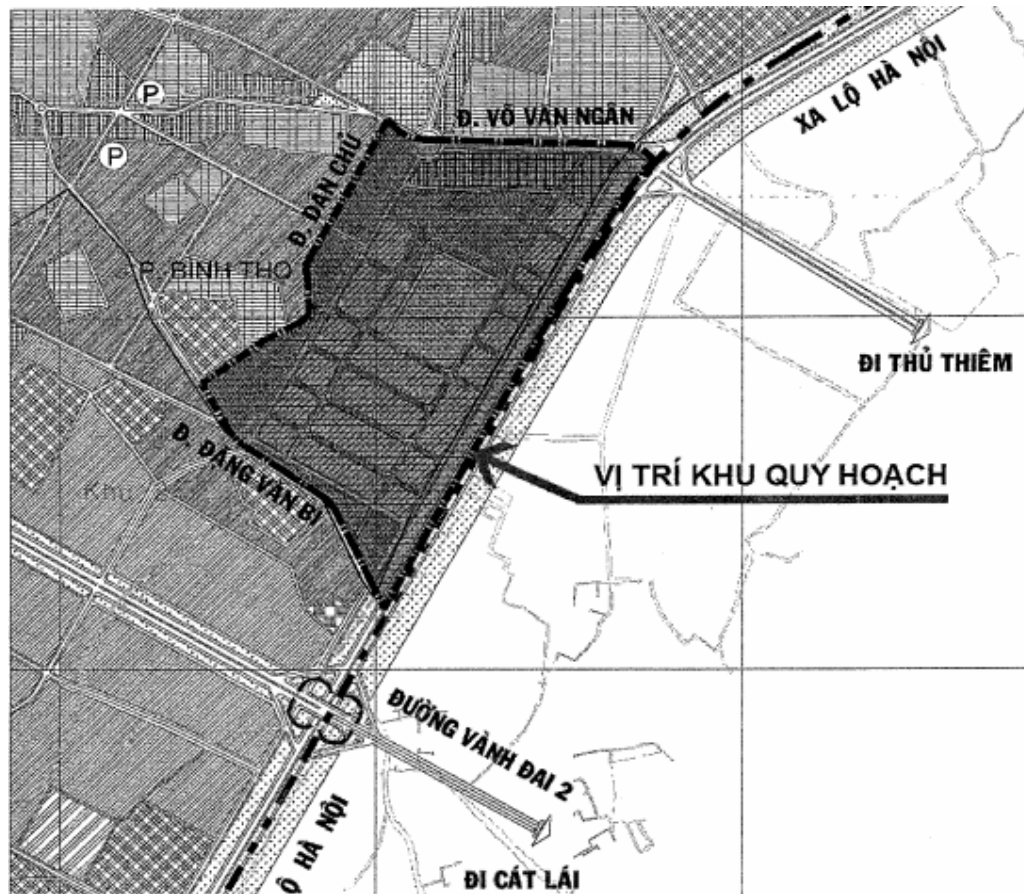
- + Phía Tây giáp: đường Dân Chủ.

- + Phía Nam giáp: đường Đặng Văn Bi - phường Trường Thọ.

- + Phía Bắc giáp: đường Võ Văn Ngân - phường Linh Chiểu.

- Quy mô diện tích: 77,68 ha.





*Vị trí khu đất quy hoạch*

### 3.2. Tính chất khu vực

Tính chất, chức năng chính của khu vực nghiên cứu là khu đô thị tập trung với dạng nhà ở chủ yếu là biệt thự, nhà ở liên kế thấp tầng và khu hỗn hợp cao tầng.

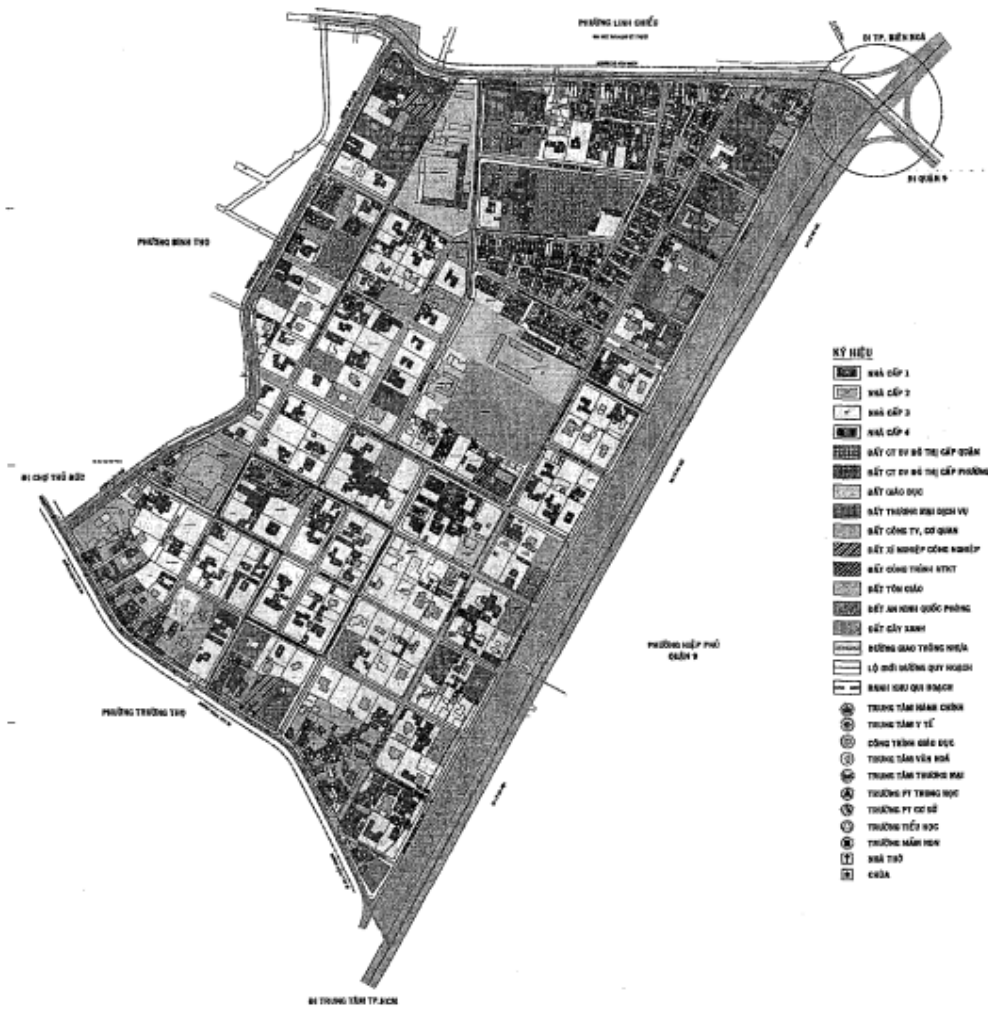
### 3.3. Hiện trạng kiến trúc công trình của khu vực

Hiện trạng kiến trúc công trình trong khu vực (thể hiện trong bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực đính kèm) bao gồm các loại công trình: Công trình dịch vụ đô thị, công trình thương mại - dịch vụ, công trình giáo dục, công trình y tế, công trình cơ quan, công ty, công trình tôn giáo, công trình hạ tầng kỹ thuật.

### 3.4. Thống kê hiện trạng giao thông

STT	Tên đường	Lòng đường hiện hữu (mét)	Lộ giới quy hoạch (mét)
1	Xa lộ Hà Nội	46	113,5
2	Đường Võ Văn Ngân	18	30
3	Đường Đặng Văn Bi	14	25
4	Đường Hàn Thuyên (đoạn 1)	25	25
5	Đường Hàn Thuyên (đoạn 2)	10	20

6	Đường Dân Chủ	14	20
7	Đường Thống Nhất	14	20
8	Đường Nguyễn Văn Bá	16	20
9	Đường Hữu Nghị	12	16
10	Đường Nguyễn Khuyến	16	16
11	Đường Đoàn Kết	18	16
12	Đường Khổng Tử	16	16
13	Đường Hòa Bình	16	16
14	Đường Chu Mạnh Trinh	10	14
15	Đường Tagore	16	14
16	Đường Nguyễn Công Trứ	12	14
17	Đường Nguyễn Bình Khiêm	12	14
18	Đường Bác Ái	12	12
19	Đường Công Lý	12	12
20	Đường Nguyễn Trường Tộ	12	12
21	Đường Chu Văn An	12	12
22	Đường Einstein	12	12
23	Đường Lương Khải Siêu	12	12
24	Đường Độc Lập	12	12
25	Đường Hồng Đức	12	12
26	Đường Lê Quý Đôn	12	12
27	Đường Chân Lý	7	12
28	Đường Alexandre de rhode	12	12
29	Đường Phan Huy Chú	7	10
30	Đường Đồng Tiến	10	10
31	Đường Pasteur	7	10



*Bản đồ hiện trạng khu biệt thự Làng Đại Học Thủ Đức*

#### 4. Phân vùng theo các khu vực đặc trưng

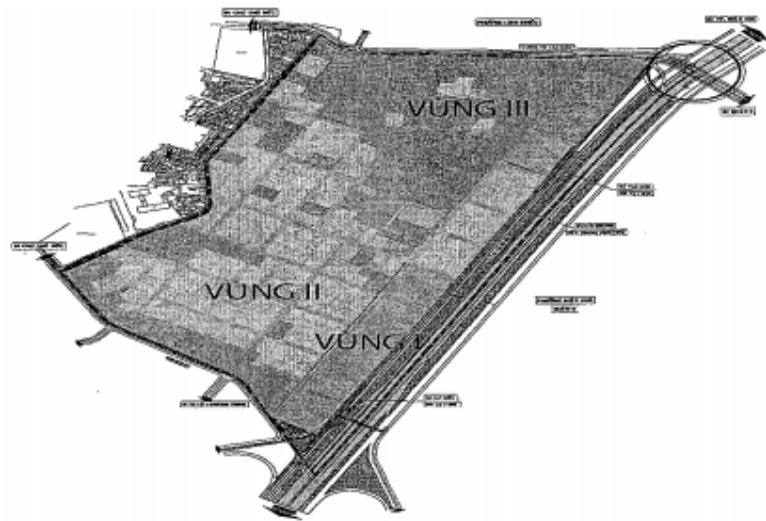
- Vùng I: là vùng định hướng quy hoạch các công trình cao tầng, từ 8 - 22 tầng bao gồm các khu hỗn hợp, khu công trình công cộng,... Cụ thể là khu dọc tuyến Xa lộ Hà Nội được định hướng hình thành các công trình hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ, cao ốc văn phòng, tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cho toàn khu vực và bộ mặt kiến trúc thành phố trên trục cửa ngõ Xa lộ Hà Nội, phù hợp theo định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức và định hướng thiết kế đô thị dọc tuyến Xa lộ Hà Nội.

- Vùng II: Khu dân cư gồm 2 dạng hình thái kiến trúc theo từng khu vực.

+ Khu vực trung tâm: gồm các biệt thự hiện hữu có kiến trúc đặc thù được xây dựng trước năm 1975 cần giữ gìn nhằm tạo bộ mặt kiến trúc đặc trưng mang sắc thái riêng cho toàn khu vực.

+ Khu vực tiếp giáp và xen cài khu nhà liên kế: gồm các biệt thự hiện hữu có kiến trúc mới được xây dựng sau năm 1975.

- Vùng III: là các công trình hoặc khối kiến trúc nằm ở phần còn lại, ngoài giới hạn phạm vi vùng I và vùng II. Bao gồm các khu công trình công cộng có tầng cao < 8 tầng, các khu dân cư dạng nhà phố liên kế.



*Bản đồ phân vùng theo khu vực đặc trưng*

## **5. Quản lý kiến trúc cảnh quan các trục đường và không gian mở, không gian công cộng**

5.1. Đối với các khu đất có các công trình với nhiều loại hình không gian kiến trúc cảnh quan khác nhau, cần xem xét theo các quy định của loại không gian tương ứng của từng loại. Việc thiết kế công trình chung trên lô đất nêu trên có thể theo chỉ tiêu chung tổng hợp từ các chỉ tiêu đối với mỗi phần, hoặc theo từng chỉ tiêu khu vực đối với mỗi phần công trình tương ứng.

5.2. Đối với hai khu vực có không gian kiến trúc cảnh quan tương phản nhau (cao tầng và thấp tầng) nằm kế cận hoặc tiếp giáp nhau thì cần lưu ý xử lý khu vực chuyển tiếp giữa hai loại không gian đó cho hài hòa (về quy mô, khối tích, mật độ xây dựng).

### **a) Không gian, cảnh quan, kiến trúc dọc tuyến Xa lộ Hà Nội**

- Tổ chức đường song hành dọc theo tuyến Xa lộ Hà Nội để nối kết với các khu chức năng bên trong khu vực. Đảm bảo khoảng cách ly theo quy định.

- Tổ chức mô hình đô thị nén với các trung tâm chức năng lớn, các khu phức hợp kết hợp với các tuyến giao thông công cộng như xe buýt, đường sắt đô thị.

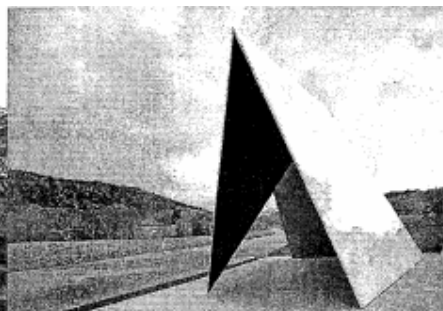
- Bố trí các cầu vượt, hầm chui hợp lý để kết nối không gian đô thị hai bên đường. Kết hợp nhà ga đường sắt đô thị, tạo lập không gian công cộng có cảnh quan đẹp, hài hòa.

- Bảo vệ và tôn tạo cảnh quan tự nhiên, tổ chức cây xanh bóng mát dọc theo trục đường. Tổ chức các khu vực điểm nhấn về cảnh quan tại các giao lộ. Tạo không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan hai bên tuyến đường.

- Các ô phố dọc tuyến Xa lộ Hà Nội là các ô phố đa chức năng, được quản lý theo Thiết kế đô thị riêng tuyến Xa lộ Hà Nội được phê duyệt tại Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.



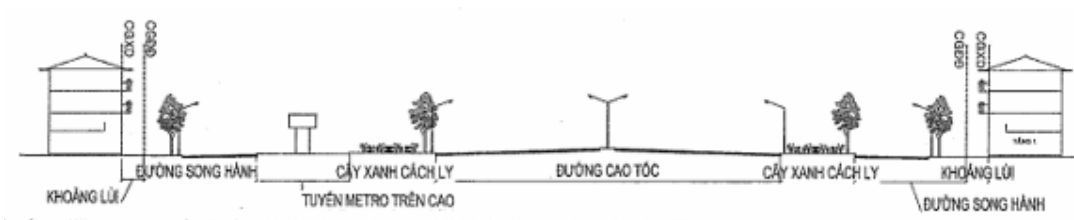
*Cầu vượt*



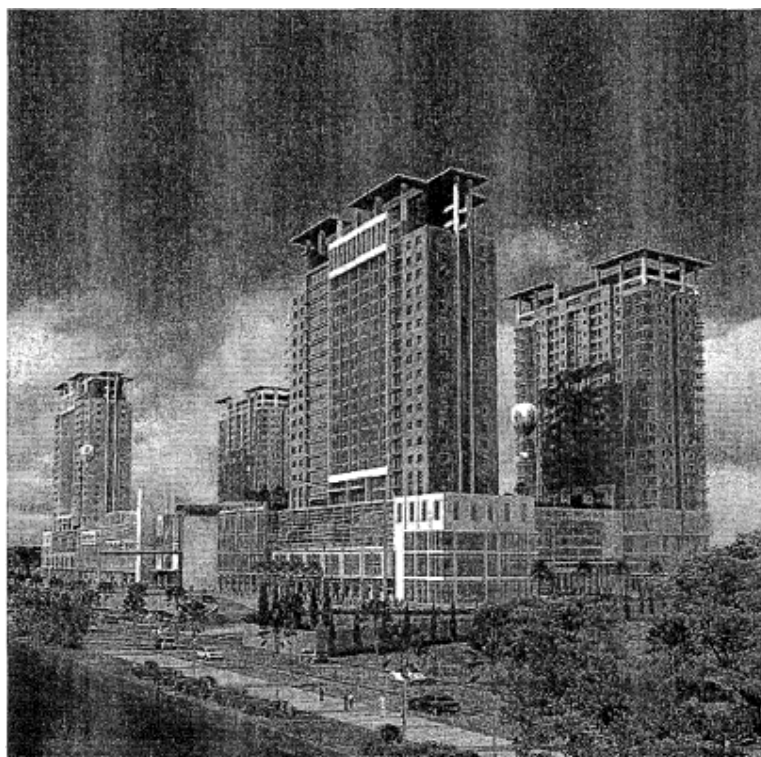
*Trạm xe buýt tại Áo*



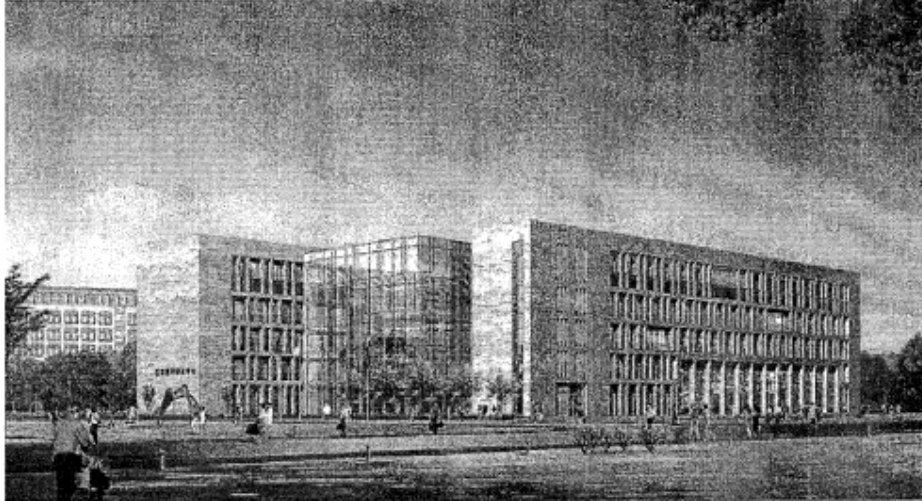
*Hành lang cách ly tuyến Xa lộ Hà Nội*



*Minh họa không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến Xa lộ Hà Nội*

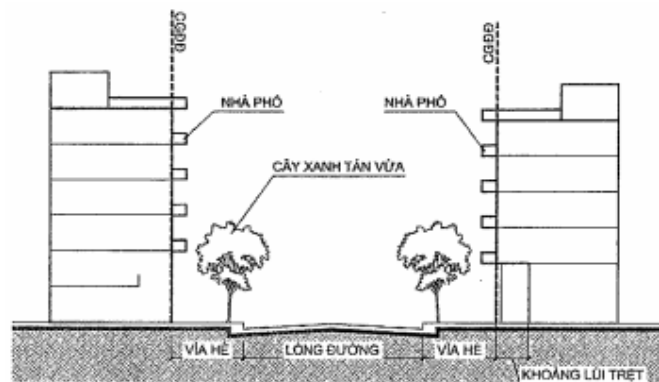


*Minh họa cho khu công trình cao tầng dọc Xa lộ Hà Nội (Nhóm I)*

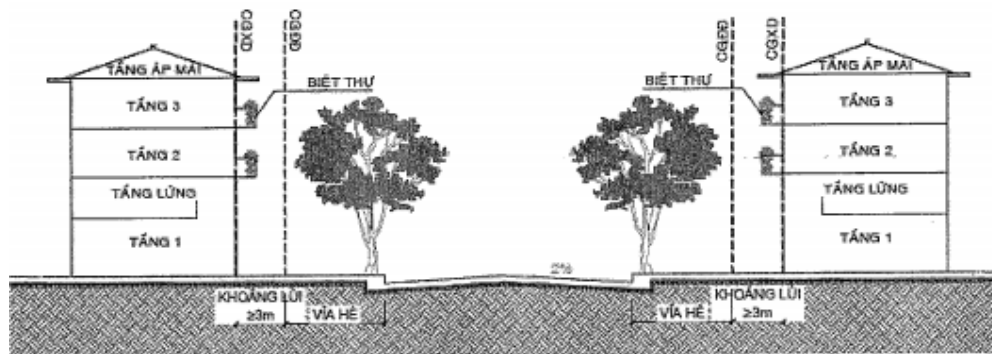


*Minh họa cho khu công trình công cộng dọc Xa lộ Hà Nội (Vùng I)*

- b) Không gian, cảnh quan, kiến trúc tuyến đường khu vực (Lộ giới 14 - 30m)
- Tổ chức các khu nhà ở, các khu công trình công cộng và thương mại dịch vụ kết hợp phát triển tuyến xe buýt.
  - Tổ chức cây xanh tán lớn tạo bóng mát trên các tuyến đường có lộ giới lớn, cây xanh tán vừa và nhỏ trên các đường có lộ giới nhỏ. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị dọc các lề đường tại các khu công cộng.
  - Quản lý kiến trúc các loại hình nhà phố để đảm bảo phát triển hài hòa, đồng bộ. Khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện. Khu vực nhà phố thương mại, khuyến khích tạo khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ.



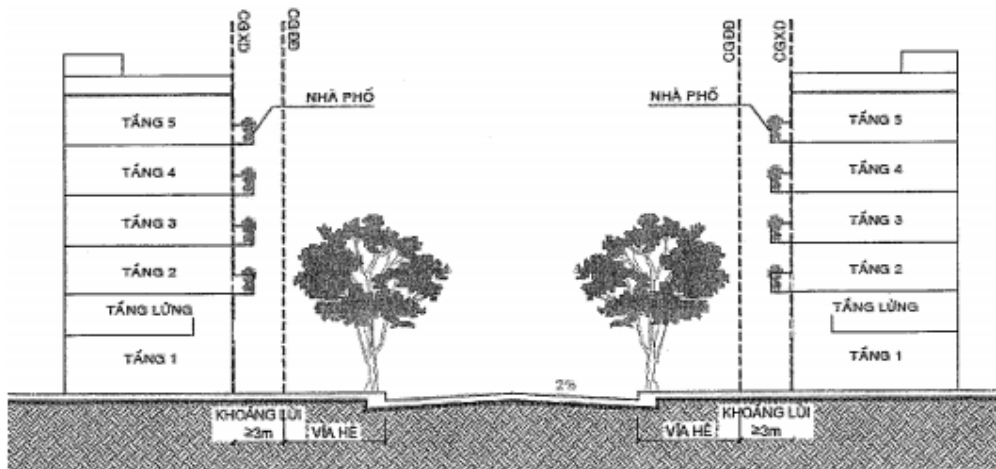
*Minh họa không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường khu vực (Vùng III)*



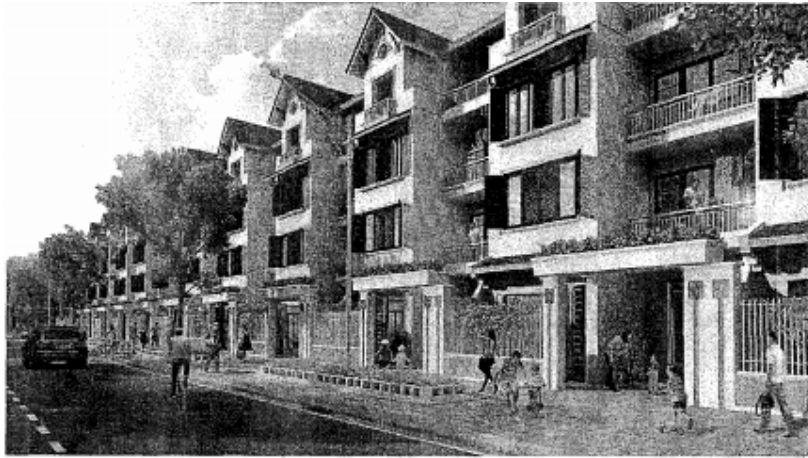
*Minh họa mặt cắt biệt thự (Vùng II)*



*Minh họa cho khu biệt thự (Vùng II)*

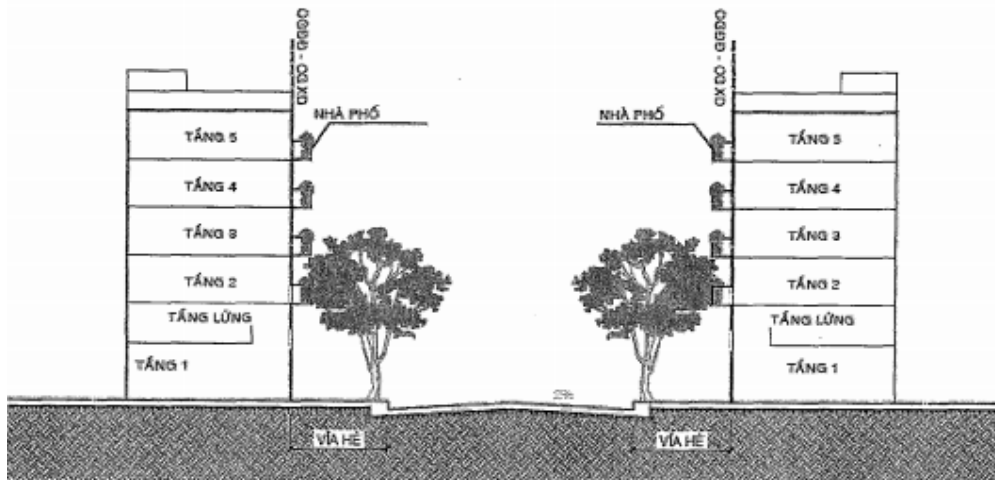


*Minh họa mặt cắt nhà phố (Vùng II)*



*Minh họa cho nhà phố (Vùng II)*

- c) Không gian, cảnh quan, kiến trúc tuyến đường nhóm nhà (lộ giới  $\leq 12\text{m}$ )
- Tổ chức không gian khu ở, hạn chế phát triển khu ở cao tầng, các công trình công cộng và thương mại dịch vụ.
  - Tổ chức cây xanh tán nhỏ tạo bóng mát trên các lề và lòng đường.
  - Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị dọc các lề đường.
  - Quản lý kiến trúc các loại hình nhà biệt thự thấp tầng, hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo khoảng lùi công trình để tổ chức sân trước, trồng cây xanh, hàng rào thông thoáng để tăng cường không gian mở cho các tuyến đường nhỏ.



*Minh họa mặt cắt nhà phố (Vùng III)*

## II. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

### 1. Nhà ở dạng nhà liên kế trong khu vực hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang:

1.1. Nhà ở liên kế trong khu vực được áp dụng theo mục .. điều ... của quy định này và Quyết định số 3783/QĐ-SQHKT ngày 03 tháng 11 năm 2014 của Sở Quy hoạch - kiến trúc về Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu biệt thự làng đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức.



1.2. Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu vực hiện hữu xuống cấp.

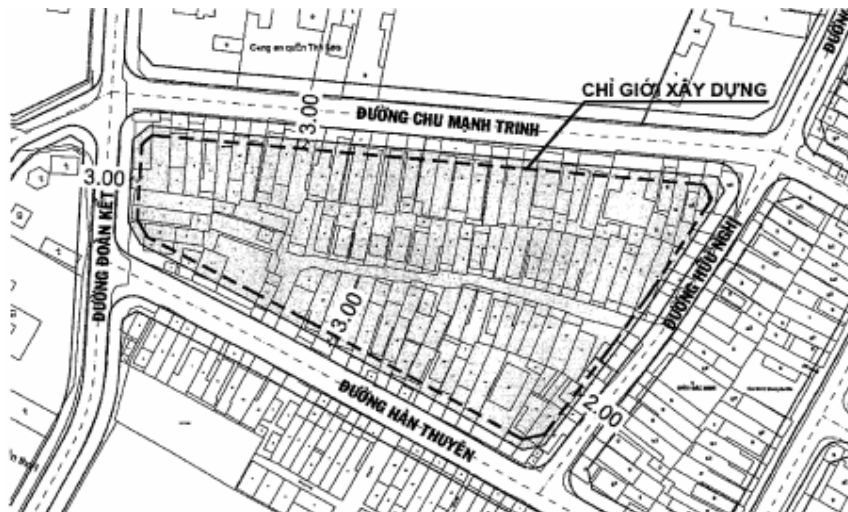
- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất, tối đa không quá 4 lần, riêng trục đường Võ Văn Ngân và đường Đặng Văn Bi là 4,5 lần.

- Tầng cao: 02 - 06 tầng (số tầng áp dụng theo QCVN 03:2012/BXD). Riêng trục đường Võ Văn Ngân và đường Đặng Văn Bi, có thể xây dựng hợp khối với tầng cao tối đa là 07 tầng (số tầng áp dụng theo QCVN 03:2012/BXD).

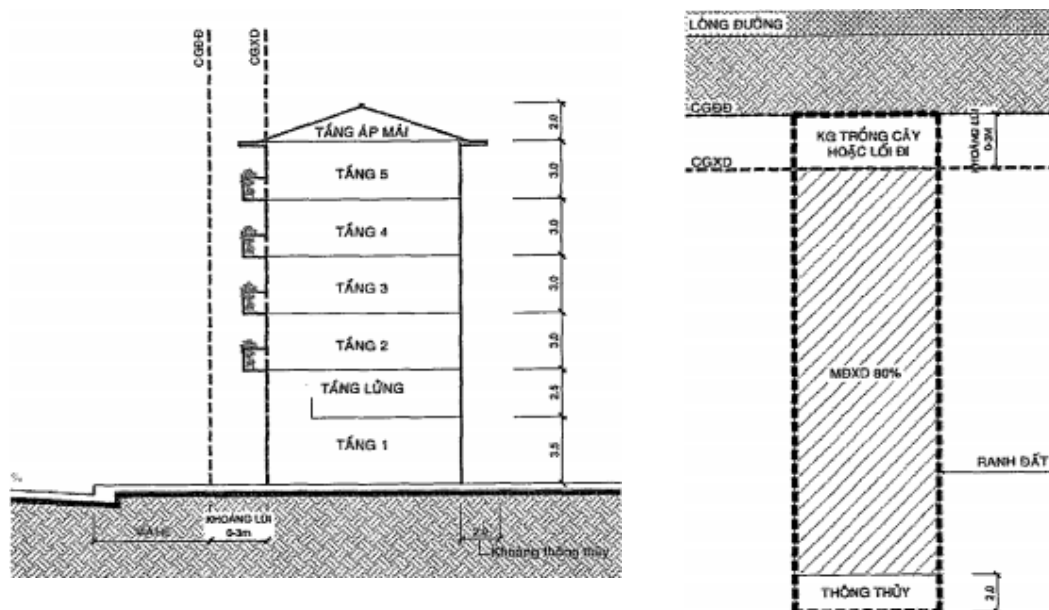
- Khoảng lùi: các khoảng lùi so với ranh lộ giới đường của các nhà liên kế:  $\geq 0m$ .

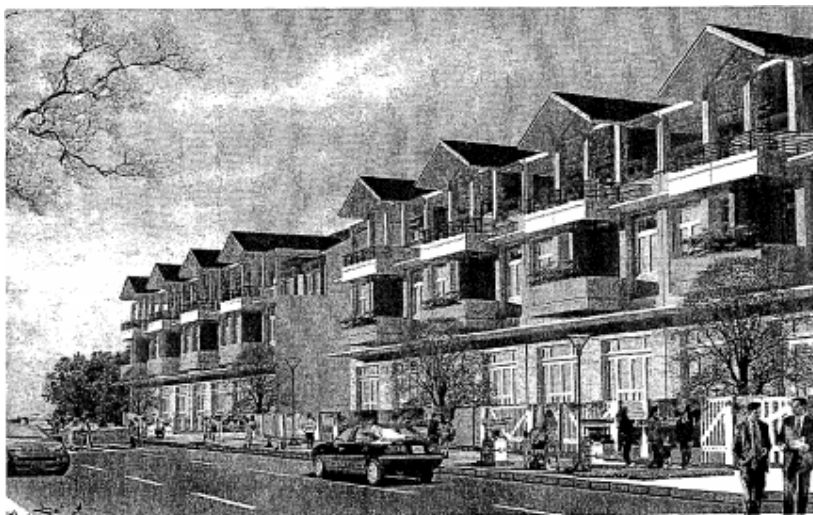
- Khoảng lùi so với ranh đất phía sau:  $\geq 2m$  (đối với các lô đất có diện tích  $\geq 50 m^2$ ).

**Ghi chú:** Trường hợp các văn bản, quy định, quy phạm pháp luật về các nội dung nêu trên có thay đổi, các nội dung có liên quan của Quy chế này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các văn bản, quy định, quy phạm pháp luật hiện hành.



*Minh họa chỉ giới xây dựng khu phố điển hình*





*Minh họa một dãy phố liên kế*

1.3. Đối với nhà ở liên kế với hình thể lô đất có hình dạng phức tạp cần được xem xét kỹ trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và phân tích cụ thể, khuyến khích hợp thửa để xây dựng cải tạo hoặc có kế hoạch xây dựng cải tạo chỉnh trang khu vực.

1.4. Khuyến khích nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc khang trang hơn.

1.5. Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp hệ thống cây xanh trên các trục đường, bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, vòi phun nước, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ người dân và khách vãng lai,...

## **2. Nhà ở dạng biệt thự trong khu vực hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang:**

### **2.1. Quy định về quy hoạch - kiến trúc và không gian**

a) Mật độ xây dựng: áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-XD ngày 03 tháng 4 năm 2008 và quy định cụ thể đối với các trường hợp như sau:

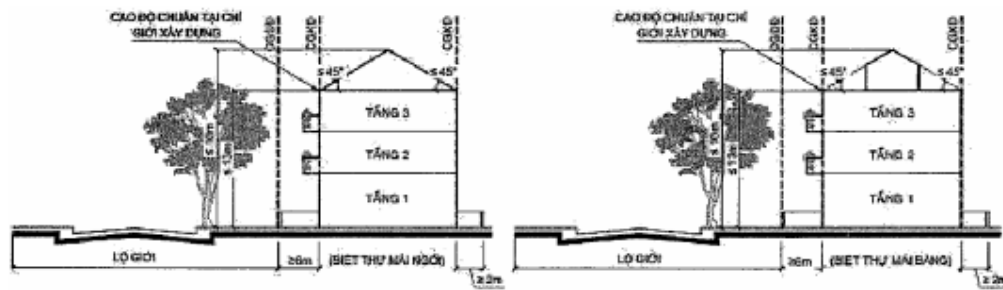
- Đối với lô đất biệt thự  $\leq 500 \text{ m}^2$  : mật độ xây dựng  $\leq 50\%$ .
- Đối với lô đất biệt thự  $> 500 \text{ m}^2$  : mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .

b) Chiều cao các tầng thực hiện theo QCVN 03:2012/BXD.

c) Chiều cao công trình:

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 16m.
- Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 13m.
- Trường hợp biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình.

Trường hợp biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng.



*Minh họa tầng cao, chiều cao và mái biệt thự*

d) Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có hình thức kiến trúc mái dốc. Mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không vượt quá góc giới hạn 45° bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình.

e) Hệ số sử dụng đất:

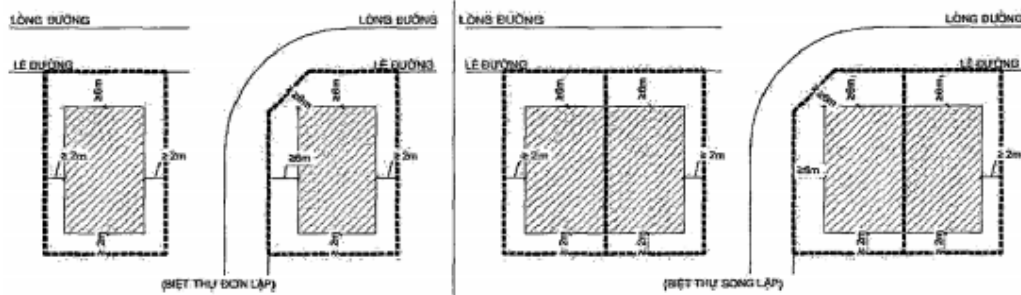
- Đối với các biệt thự xây mới, tùy theo mật độ xây dựng đã được quy định tương ứng với diện tích các lô đất (40%, 50%), hệ số sử dụng đất tương ứng ( $\leq 1,7$  lần; 2,2 lần).

- Đối với các khu đất biệt thự hiện hữu (kể cả sau khi chia tách khuôn viên - nếu có), hệ số sử dụng đất hiện trạng  $\geq 3$  lần: khi cải tạo, sửa chữa phải xem xét cụ thể, có giải pháp hợp lý để giảm hệ số sử dụng đất xuống dưới 2,2 lần.

f) Khoảng lùi:

- So với ranh lộ giới (hoặc hẻm giới): cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 6m.

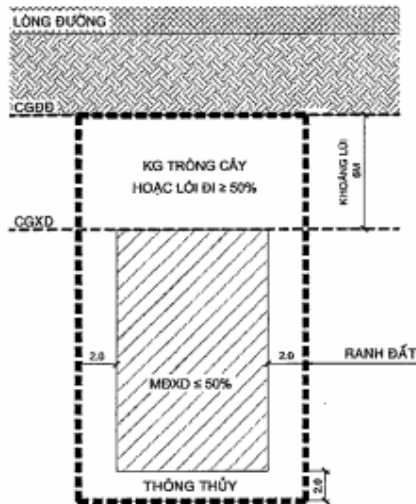
- So với ranh đất: tối thiểu 2m, riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.



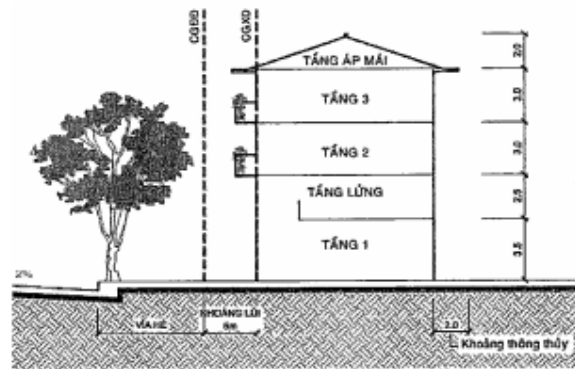
*Minh họa chỉ giới xây dựng biệt thự*



*Minh họa chỉ giới xây dựng khu phố điển hình*

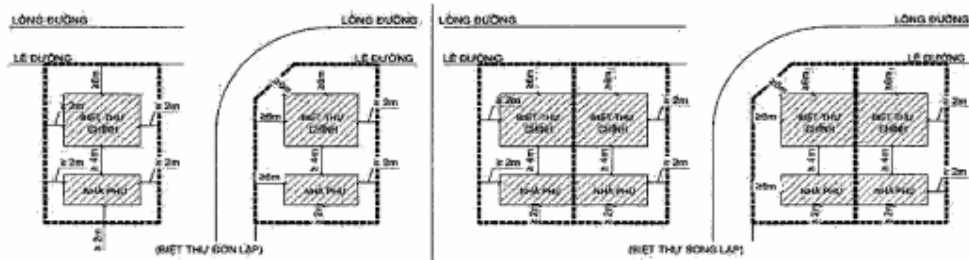


*Minh họa mặt bằng biệt thự*



*Minh họa mặt cắt biệt thự*

- g) Trường hợp công trình thêm tầng hầm: phải đảm bảo theo quy định sau:
- Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chính trang thực hiện theo các quy định quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.
  - Đỉnh ramp dốc phải lùi tối thiểu 03m so với ranh lộ giới đường.
- h) Trường hợp lô đất có 02 khối công trình trở lên:
- Nhà phụ biệt thự:
    - + Nhà phụ được xây dựng phía sau biệt thự chính, có khoảng lùi tối thiểu 4m so với biệt thự chính.
    - + Trường hợp biệt thự có vị trí ngay góc lộ giới, vị trí nhà phụ đặt theo hướng phía sau mặt đứng chính biệt thự và có khoảng lùi so với ranh lộ giới (phía còn lại) tối thiểu bằng khoảng lùi của biệt thự chính so với ranh lộ giới phía đó.



Minh họa nhà phụ biệt thự

+ Mật độ xây dựng chung trên toàn khuôn viên biệt thự áp dụng theo điểm a, khoản 1 Điều này.

+ Tầng cao tối đa 02 tầng, không kể tầng hầm, kể cả tầng lửng, sân thượng, có mái che thang.

+ Chiều cao công trình phụ tối đa 7m đối với mái bằng; 9m đối với mái ngói, cao độ tối đa đến diềm mái 7m.

i) Không được phép coi nói, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên biệt thự.

## 2.2. Quy định về chia tách thửa đất ở trong khuôn viên (áp dụng cho khu hiện hữu chỉnh trang dạng biệt thự)

Trong khu vực quy hoạch nhà ở có 205 lô đất biệt thự, diện tích mỗi lô đất biệt thự trong khu vực khoảng 400 m<sup>2</sup> đến 1.600 m<sup>2</sup>, diện tích lô trung bình khoảng 800m<sup>2</sup>. Do hiện trạng các lô đất khá phức tạp, để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng của người dân và thuận lợi cho việc quản lý, các lô đất biệt thự hiện trạng có thể được chia tách như sau:

### a) Nguyên tắc

Về mặt kiến trúc cảnh quan, khu vực này cần được giữ gìn và bảo tồn khi có điều kiện. Do đó, việc chia tách thửa nhà - đất cần tuân thủ các quy định về diện tích và kích thước mặt tiền tối thiểu để giữ gìn không gian kiến trúc biệt thự đặc trưng của khu vực.

b) Quy định về điều kiện chia tách chung: các lô đất sau khi chia tách phải đảm bảo quy định chia tách chung (áp dụng đối với phần diện tích phù hợp quy hoạch được duyệt) như sau:

- Chiều rộng lô đất sau khi chia:  $\geq 12m$ .
- Chiều dài lô đất sau khi chia:  $\leq 3,5$  lần chiều rộng.
- Diện tích lô đất sau khi chia:  $\geq 400 m^2$ .

c) Các trường hợp được chia tách: căn cứ theo quy định về chia tách chung, các lô đất được phép chia tách nếu đáp ứng các điều kiện sau:

- Các lô đất đáp ứng các quy định về điều kiện chia tách chung (tại mục b, khoản 2, Điều này).

- Đối với các lô đất chưa đủ điều kiện được chia tách theo quy định chia tách chung (tại mục b, khoản 2, Điều này) nhưng có tổng diện tích từ 700 m<sup>2</sup> đến dưới 800 m<sup>2</sup>, chiều rộng lô đất tiếp giáp mặt đường từ 20m đến dưới 24m: có thể

được chia thành 02 lô và phải xây dựng theo dạng biệt thự song lập.

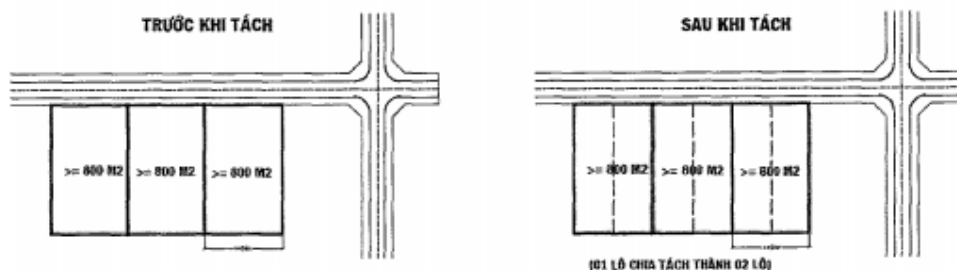
- Các lô đất có công trình không thuộc danh mục di tích cấp quốc gia hoặc cấp thành phố, các công trình được cơ quan có thẩm quyền xác định thuộc nhóm 3 theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

d) Hướng dẫn về chia tách thửa nhà - đất theo các vị trí lô đất:

Vị trí các lô được chia tách có 01 mặt tiền hoặc 02 mặt tiền trước và sau hoặc lô góc sẽ được phân chia theo:

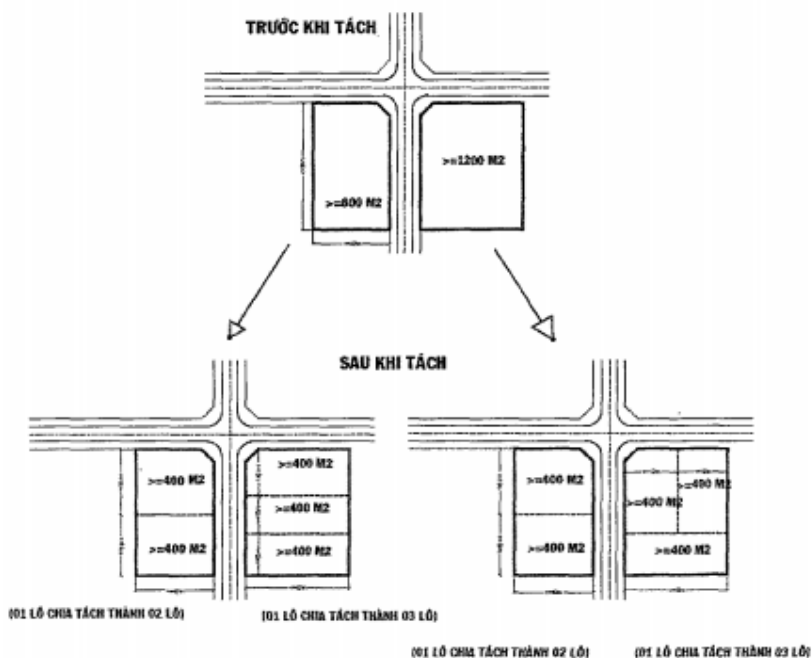
- Lô đất có 01 mặt tiền: có thể chia thành 02 lô.
- Lô đất có 02 mặt tiền trước và sau: có thể chia thành 02 lô hoặc 04 lô.
- Lô góc 02 mặt tiền: có thể chia thành 02 lô hoặc 03 lô.
- Lô góc 03 mặt tiền: có thể chia thành 02 lô hoặc 04 lô.

### LÔ MỘT MẶT TIỀN



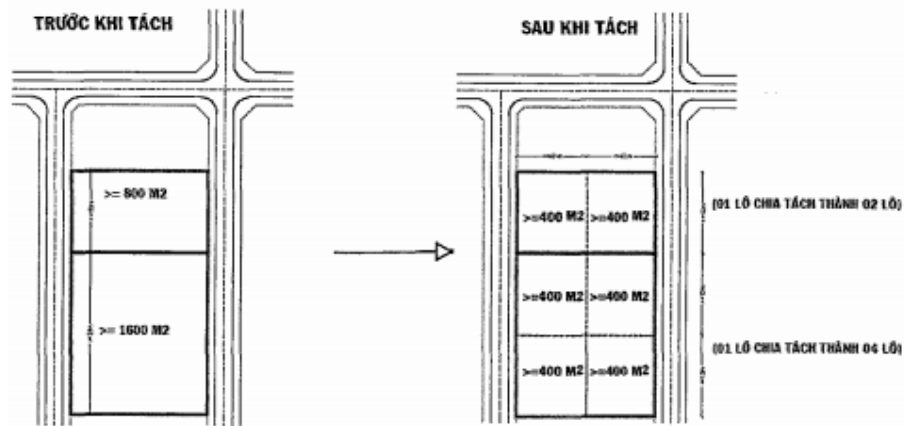
*Minh họa lô đất trước và sau khi tách cho loại biệt thự 1 mặt tiền*

### LÔ GÓC HAI MẶT TIỀN



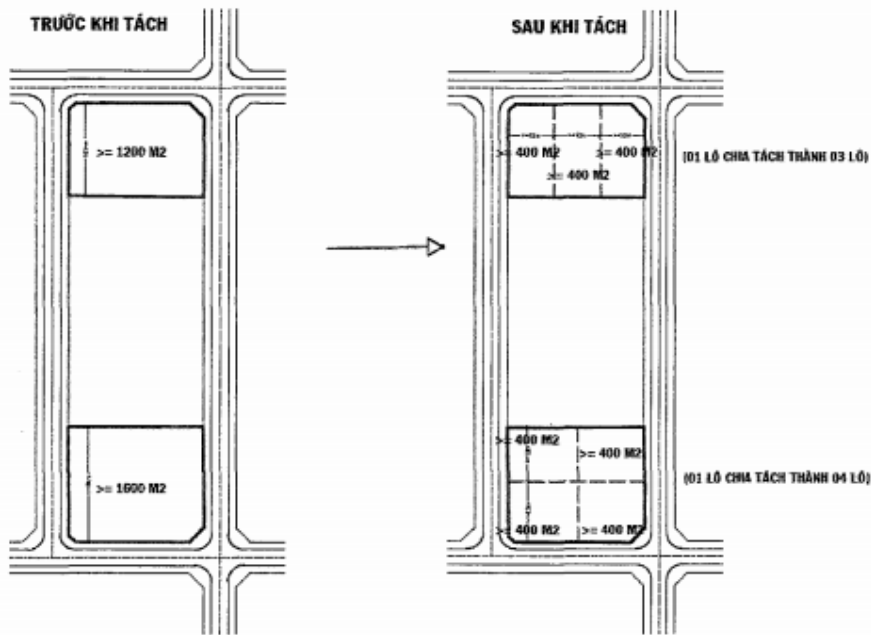
*Minh họa lô đất trước và sau khi tách cho loại biệt thự 02 mặt tiền (lô góc)*

## LÔ HAI MẶT TIỀN - LOẠI MẶT TIỀN TRƯỚC SAU



Minh họa lô đất trước và sau khi tách cho loại biệt thự 02 mặt tiền (trước - sau)

## LÔ GÓC BA MẶT TIỀN (HÌNH CHỮ U)



Minh họa lô đất trước và sau khi tách cho loại biệt thự 03 mặt tiền

### 3. Công trình xây dựng dạng hỗn hợp

#### 3.1. Quy định về không gian kiến trúc, cảnh quan

a) Phát triển khu hỗn hợp thành những trung tâm dịch vụ đa chức năng, có không gian công cộng được tổ chức tốt đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu và thiết kế đô thị được duyệt.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cao tầng, không gian công cộng, các tuyến đi bộ được kết nối liên hoàn. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối trực tiếp đường chính toàn khu, giao thông công cộng, không gian đi bộ, không gian ngầm như tầng hầm thương mại dịch vụ, kết nối nhà ga metro ngầm và kết nối khu chức năng đô thị kế cận.

c) Các công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, có quy mô lớn, phù hợp với tính chất của từng công trình tạo cảnh quan khu vực, phục vụ cho nội khu và nhu cầu của các khu lân cận trong tương lai.

d) Khuyến khích các công trình kiến trúc sử dụng giải pháp thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, các giải pháp thân thiện với người tàn tật, trẻ em và người cao tuổi.

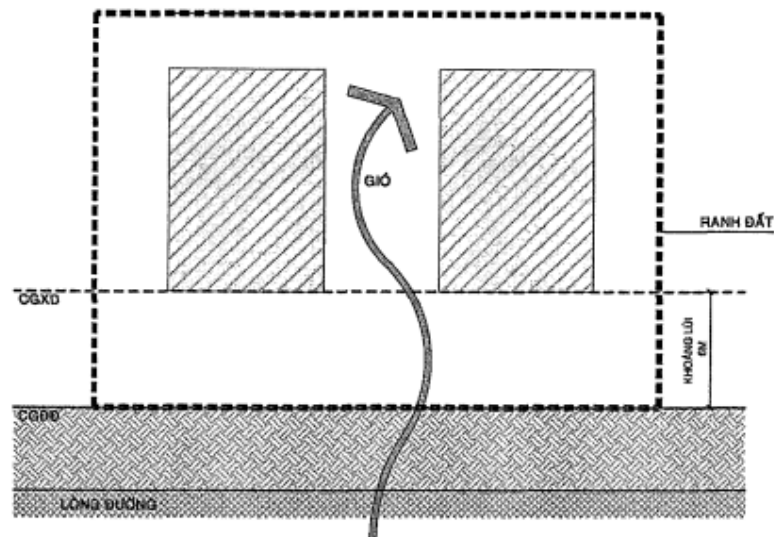
e) Các khu vực cao tầng dọc các trục Xa lộ Hà Nội (từ 8-22 tầng), đường Đặng Văn Bi, đường Dân Chủ và đường Võ Văn Ngân, bố trí cao tầng theo không gian đóng và mở sao cho không che chắn về hướng gió và tầm nhìn.

f) Bố cục không gian thấp dần về phía đường Võ Văn Ngân và đường Đặng Văn Bi cho các công trình xây dựng tại mặt tiền Xa lộ Hà Nội (theo định hướng Thiết kế đô thị được duyệt).

g) Tổ chức không gian mở, các không gian tập kết và phân tán giao thông tại các đầu ga metro, hạn chế xây dựng tường rào, tạo điều kiện cho người dân dễ tiếp cận khu hỗn hợp.

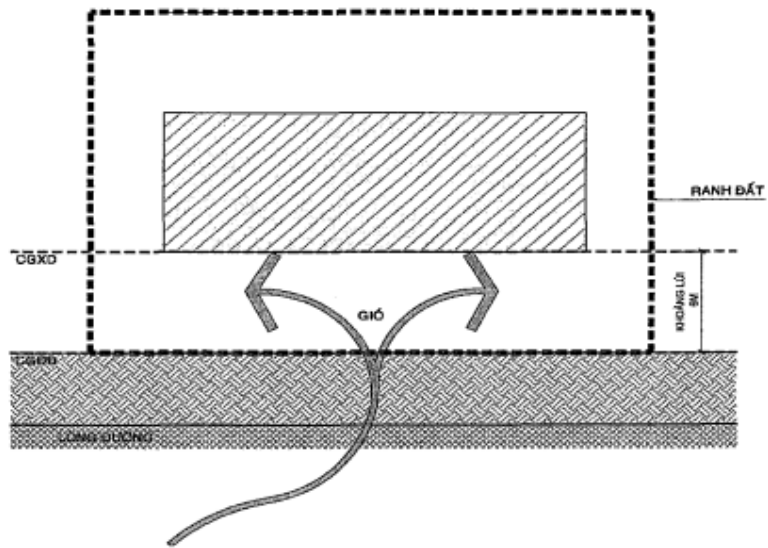
h) Khuyến khích các công trình hỗn hợp giảm diện tích xây dựng tại tầng trệt để tổ chức không gian công cộng, có thể trồng toàn bộ tầng trệt vừa tạo điểm nhìn thông thoáng từ trục Xa Lộ Hà Nội vào bên trong khu vực quy hoạch, vừa thông gió, vừa tạo cảnh quan bởi các tuyến đi bộ bên trong phạm vi khối đế, tạo sân vườn, hồ cảnh, đài phun nước, giếng trời kết hợp tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ, mang lại cảm giác gần gũi, đẹp, thân thiện của cảnh quan đô thị xanh.

i) Khuyến khích trồng cây dọc đường của khu hỗn hợp là cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức quảng trường.

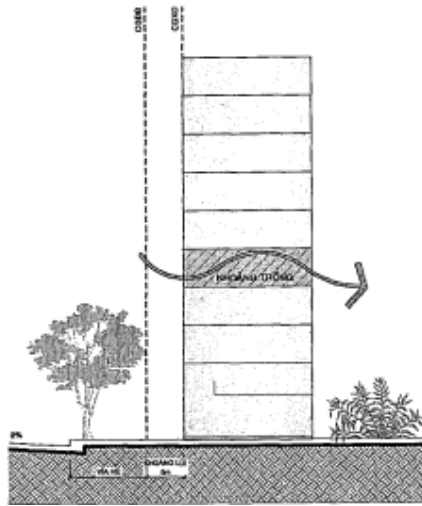


*Minh họa các khối công trình trong khu hỗn hợp nên bố trí có khoảng mở để lưu thông gió và tầm nhìn thoáng*





*Minh họa các khối công trình **không** nên bố trí quá đặc, kín và chắn gió*



*Minh họa mặt cắt qua khu hỗn hợp: nên bố trí một số khoảng trống để đảm bảo thông thoáng*



*Ghi chú: chiều cao thông thủy 3,0m cho mỗi tầng chỉ không chế cho nhà ở và các không gian có diện tích nhỏ, đối với các phòng có không gian lớn (phòng họp, phòng ăn...trong nhà hàng, khách sạn...), chiều cao thông thủy có thể thiết kế với chiều cao lớn hơn nhưng phải tuân thủ không chế chiều cao tổng thể cho phép.*

### 3.2. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất

a) Mật độ xây dựng: Áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-XD ngày 03 tháng 4 năm 2008, nhưng tối đa là 50%.

b) Trường hợp xây mới toàn khu: tầng cao tối đa 22 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa không quá 6,5.

c) Trường hợp xây mới một phần khu hỗn hợp trong từng khuôn viên hiện hữu cần tuân thủ theo Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/2.000 tuyến Xa lộ Hà Nội đã được phê duyệt tại Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.

### 3. Khoảng lùi

- Các công trình kiến trúc xây dựng trong khu hỗn hợp dọc Xa lộ Hà Nội có hình ảnh mang tính chủ đạo trên trục đường với quy mô xây dựng, vị trí quan trọng cũng như mức độ thu hút người sử dụng. Các công trình này cần được thiết kế với phong cách kiến trúc hiện đại, tuân thủ Thiết kế Đô thị riêng tỷ lệ 1/2.000 tuyến Xa lộ Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2014.

- Khoảng lùi: áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-XD ngày 03 tháng 4 năm 2008 (nhưng tối thiểu 6m đối với các khối công trình cao tầng).

### 3.3. 4. Điểm nhấn

Bố trí chiều cao các công trình trong các cụm trung tâm gần các nhà ga metro để tạo nhịp điệu và điểm nhấn không gian cần thiết kết hợp với khu vực quảng trường ga.

## 4. Các loại hình công trình công cộng

4.1. Tăng cường quản lý chất lượng công trình kiến trúc công cộng, kiến trúc cao tầng và kiến trúc tại khu vực giáp trục Xa lộ Hà Nội.

4.2. Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng kiến trúc được duyệt.

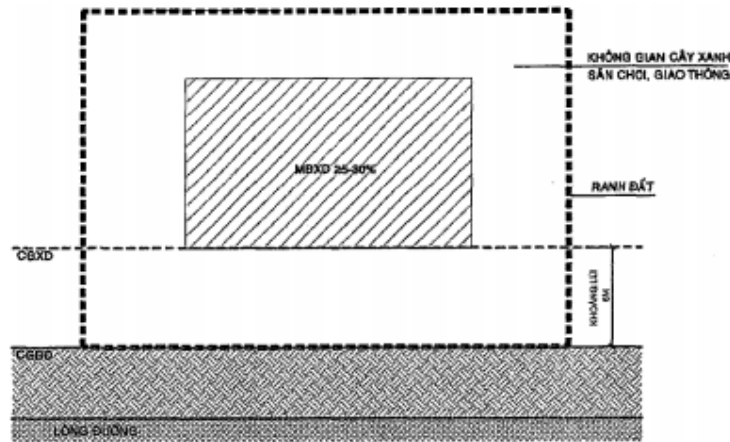
4.3. Các công trình cần được nghiên cứu thiết kế với chất lượng cao về công năng, thẩm mỹ và kỹ thuật.

4.4. Các công trình công cộng cần được thiết kế bảo đảm sử dụng năng lượng hiệu quả và thuận tiện cho người tàn tật tiếp cận theo quy định của các quy chuẩn hiện hành.

4.5. Bố cục công trình hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió và hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt trong công trình.

#### 4.6. Khuyến khích:

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.
- Khuyến khích loại hình kiến trúc hiện đại kết hợp phát huy các giá trị truyền thống, phù hợp với điều kiện cảnh quan và không gian đô thị, môi trường tự nhiên và tập quán sinh hoạt.
- Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, phát triển nén, cao tầng dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, nhà ga;
- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh, phát triển theo hướng năng lượng xanh.



*Minh họa tỷ lệ bố trí mặt bằng trường mầm non*

### 5. Các loại hình kiến trúc khác

#### 5.1. Quy định về kiến trúc:

- Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình, nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố và nhà ở trong khu ở mới.
- Việc thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo công trình phải đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn mặt tiền nhà trên từng tuyến đường theo quy định. Cốt cao độ nền xây dựng trong khu vực được xác định theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu biệt thự Làng Đại học Thủ Đức được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7335/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 (nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật).
- Đề bộ mặt đường phố chính được phong phú, mặt bằng và mặt đứng chính của mỗi căn hộ được thiết kế theo yêu cầu chủ công trình nhưng để đảm bảo thống nhất và hài hòa chung, các công trình phải được thiết kế có chiều cao từng tầng, chiều cao ô-văng, sênô, cửa đi, cửa sổ theo đúng kích thước quy định theo QCVN 03:2012/BXD.



Minh họa cao độ nền

d) Các kiến trúc và màu sắc của các lô đất biệt thự được tách thửa phải phù hợp nhà kế cận, có thể hợp khối về kiến trúc để vẫn đảm bảo là không gian của biệt thự.

e) Tầng lửng chỉ được bố trí tại tầng trệt công trình.

- Đối với nhà biệt thự: diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 70% diện tích xây dựng tầng trệt.

- Đối với nhà liên kế: diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 80% diện tích xây dựng tầng trệt.

- Không thiết kế tầng hầm đối với hẻm có lộ giới nhỏ hơn 6m.

- Việc xây dựng, cải tạo phải giữ được không gian kiến trúc, cảnh quan, xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội theo quy hoạch, đảm bảo yêu cầu về môi trường.

## 5.2. Quy định về màu sắc, chất liệu, chi tiết bên ngoài công trình

a) Màu sắc

- Về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với các công trình lân cận. Màu sắc bên ngoài công trình phải nhẹ nhàng hài hòa kiến trúc khu vực, nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng hiệu quả của vùng khí hậu có nhiều nắng như thành phố Hồ Chí Minh, không sử dụng các gam màu tối, chói, nên sử dụng màu trắng, vàng kem, xanh nhạt, ngói màu nâu, xanh. Chi tiết kiến trúc có thể được nhấn mạnh bằng các màu sắc tương phản nhưng không nên vượt quá 3 màu.

- Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

- Các khu công trình công cộng như khu vui chơi, khu thương mại, văn hóa có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

- Các khu hành chính, trường học, y tế nên sử dụng các tông màu sáng (như: màu trắng, vàng kem, xám nhạt, xanh nhạt,...) và ngói đỏ.

b) Vật liệu bên ngoài công trình

- Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị.

- Công trình hỗn hợp, công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu đẹp, bền, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình biệt thự mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc.

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được xây dựng và lắp đặt ramp dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

### 5.3. Quy định về tường rào

Tường rào ngăn cách đường phố và công trình phải đồng điệu về màu sắc và hài hòa không gian xung quanh. Tường rào công trình phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất: chiều cao tối đa tường rào 2,6m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng), phần tường rào trông ra đường phố từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế thông thoáng. Phần trông thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

## PHỤ LỤC 15

### Quy định đối với các khu vực dọc tuyến Metro số 1

Thiết kế đô thị XLHN + ga Phước Long – Trường Thọ

#### I. Tổng quan:

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

Đề án nghiên cứu thuộc phạm vi 03 quận (11 phường) của thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm:

- Quận 2: phường Thảo Điền và phường An Phú.
- Quận Thủ Đức: phường Trường Thọ, phường Bình Thọ, phường Linh Trung và phường Linh Chiểu.
- Quận 9: phường Phước Long A, phường Phước Long B, phường Hiệp Phú, phường Tân Phú và phường Long Bình.

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

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

##### 2. Quy mô

Tổng diện tích khu vực lập đề án: 577,08 ha.

Chiều dài tuyến đường: 14,83 km.

##### 3. Tính chất khu vực quy hoạch

Trục đường Xa lộ Hà Nội là trục cửa ngõ quan trọng về phía Đông – Bắc theo Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, dọc tuyến Xa lộ Hà Nội phát triển các khu đô thị mới với mức độ tập trung cao, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

Khu vực đô thị dọc đường cao tốc đô thị (cấp 1), có chức năng giao thông đối ngoại, kết nối thành phố Hồ Chí Minh với các đô thị đối trọng phía Đông Bắc trong Vùng trọng điểm kinh tế phía Nam và dọc trục giao thông công cộng khối lượng lớn (Metro Bến Thành – Suối Tiên), kết nối nhiều đầu mối giao thông liên vùng quan trọng.

Khu vực có nhiều quỹ đất lớn, có khả năng phát triển các trung tâm dịch vụ đa chức năng và chuyên ngành.

Khu vực có một số yếu tố cảnh quan thiên nhiên, công trình văn hóa, lịch sử có ý nghĩa quan trọng cần được bảo tồn và phát huy.

#### II. Mục tiêu của việc lập đề án :

Thiết kế đô thị trục đường Xa lộ Hà Nội phải xem xét và cân đối nhiều mục tiêu khác nhau, bao gồm:

- Phát triển giao thông đúng định hướng phát triển không gian của Thành phố (về hạ tầng kỹ thuật, sử dụng đất, phân bố dân cư và lao động), phát huy tối đa hiệu quả giao thông đô thị của tuyến Metro số 1 Bến Thành – Suối Tiên và đường Xa lộ Hà Nội;
- Cải thiện không gian, cảnh quan và kiến trúc đô thị theo hướng hiện đại, văn minh, đẹp đẽ, khang trang, bảo vệ và phát huy các di sản, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên... tương xứng với vai trò, tính chất và quy mô của trục đường;
- Thu hút đầu tư phát triển đô thị: tạo điều kiện cho quá trình chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo định hướng chung của Thành phố (tăng cường thương mại dịch vụ, kết hợp khai thác tối ưu giá trị quyền sử dụng đất, gián tiếp thu hồi một phần vốn cho ngân

- sách Nhà nước, bù đắp cho kinh phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị);
- Cải thiện môi trường đô thị: thúc đẩy chuyển dời các cơ sở sản xuất ô nhiễm ra các khu công nghiệp tập trung, tăng cường cây xanh và bổ sung quỹ đất xây dựng các công trình công cộng.
  - Lập quy định quản lý nhằm nâng cao hiệu quả quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị, tăng cường tính công khai, minh bạch; đáp ứng kịp thời yêu cầu đầu tư cải tạo và phát triển đô thị, đảm bảo cân bằng giữa lợi ích trước mắt của người dân trong khu vực triển khai dự án làm đường và lợi ích lâu dài theo quy hoạch chung của Thành phố.

### III. Quy hoạch phân khu chức năng và sử dụng đất:

Qua phân tích đánh giá hiện trạng và định hướng quy hoạch, dọc theo tuyến đường được phân chia thành các khu vực có chức năng như sau:

Stt	Tên đoạn	Khu vực đô thị	Mô tả tính chất, chức năng, đặc thù kiến trúc cảnh quan, đô thị
1	<b>KHU A Thảo Điền</b>	Khu đa chức năng và chỉnh trang đô thị kết hợp khai thác yếu tố cảnh quan sông Sài Gòn.	Khu vực trung tâm đa chức năng của khu vực dân cư Thảo Điền; tổ chức quảng trường nhà ga và các dịch vụ hỗ trợ nhà ga Metro; bảo tồn và chỉnh trang khu biệt thự Thảo Điền.
2	<b>KHU B An Phú</b>	Khu đa chức năng xây dựng mới và chỉnh trang khu hiện hữu.	Khu trung tâm đa chức năng hiện đại, có quy mô lớn và đồng bộ của khu vực Bắc xa lộ Hà Nội phường Thảo Điền
3	<b>KHU C Rạch Chiếc</b>	Khu đa chức năng và ở cao tầng kết hợp chỉnh trang khu ở hiện hữu.	Khu vực nút giao thông quan trọng của thành phố, tổ chức đô thị theo hướng bảo đảm ít ảnh hưởng tới hoạt động giao thông cũng như bảo đảm môi trường sống tốt hơn cho người dân trong khu vực.
4	<b>KHU D Phước Long</b>	Khu đô thị tái thiết đa chức năng	Khu vực đô thị tái thiết trên cơ sở di dời kho tàng, bến bãi, các nhà máy xí nghiệp, gây ô nhiễm môi trường. Định hướng xây dựng khu đô thị mới hiện đại với nhiều chức năng như: khu trung tâm kinh tế tâm cơ của thành phố với các chức năng kinh tế dịch vụ, khoa học công nghệ, truyền thông, khu vui chơi giải trí đạt tiêu chuẩn quốc tế; khu dân cư với nhiều loại hình nhà ở đa dạng; các công trình công cộng; các khu cây xanh, cảnh quan, đường đi bộ công cộng dọc bờ sông, quảng trường...theo hướng đô thị thân thiện với môi trường. Phát triển với độ nén cao, tạo được điểm nhấn quan trọng về cảnh quan và kiến trúc đô thị toàn tuyến.
5	<b>KHU E</b>	Khu đa chức năng,	Khu vực nút giao thông quan trọng (đường

	<b>Bình Thái</b>	ở cao tầng và chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.	xa lộ Hà Nội và đường vành đai số 1). Tổ chức đô thị theo hướng bảo đảm ít ảnh hưởng tới hoạt động giao thông.
<b>6</b>	<b>KHU F Thủ Đức</b>	Khu vực đặc trưng cảnh quan biệt thự Làng Đại học Thủ Đức, tập trung phát triển nhà ở, chỉnh trang khu hiện hữu.	Khu vực trung tâm của quận Thủ Đức cũ với nhiều khu dân cư được xây dựng đồng bộ về kết cấu hạ tầng kết hợp bảo tồn hình thái khu biệt thự Làng Đại học, tăng cường một số chức năng thương mại dịch vụ xung quanh nhà ga Metro.
<b>7</b>	<b>KHU G Thủ Đức</b>	Khu đa chức năng, xây dựng mới và chỉnh trang khu hiện hữu.	Khu vực phường Tân Phú là khu đô thị hiện hữu, kết hợp với một số khu đa chức năng xây dựng mới với tầng cao trung bình.
<b>8</b>	<b>KHU H Khu Công nghệ cao</b>		Khu đô thị hiện đại, đa chức năng tập trung xung quanh khu vực nhà ga Metro với kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, kết nối và hỗ trợ cho sự phát triển của Khu công nghệ cao.
<b>9</b>	<b>KHU K Suối Tiên</b>		Khu vực có các trung tâm chuyên ngành quan trọng như Đại học quốc gia, khu vui chơi Suối tiên với số lượng người tiếp cận rất lớn. Tổ chức tốt không gian quảng trường ga tạo điều kiện cho người sử dụng an toàn và thuận tiện, không ảnh hưởng đến giao thông trên tuyến đường chính.
<b>10</b>	<b>KHU L Bến xe Miền Đông</b>		Khu đầu mối giao thông quan trọng về phía đông và đông bắc thành phố. Lượng người và phương tiện ra vào rất lớn. Khu vực này sẽ hình thành cụm phát triển đa chức năng đáp ứng hoạt động thương mại dịch vụ của hành khách và cư dân trong khu vực.

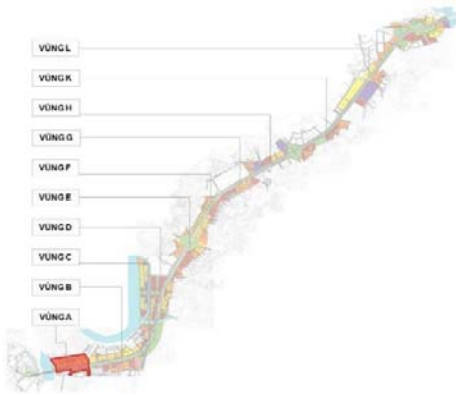
#### **IV. Thiết kế đô thị cho từng khu vực**

##### **1. Thiết kế đô thị khu A – Thảo Điền**

###### **1.1 Vị trí**

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





Sơ đồ vị trí khu A – Thảo Điền



Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất khu A – Thảo Điền

## 1.2 Đặc điểm hiện trạng:

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

- Có nhà ga Metro Thảo Điền.
- Tuyến đường Thảo Điền và đường Nguyễn Quý Đức cần kết nối qua xa lộ.
- Khu vực kiến trúc cảnh quan biệt thự chiếm tỷ lệ lớn trong khu vực Xuân Thủy, Nguyễn Duy Hiệu, Quốc Hương.
- Tiếp giáp sông Sài Gòn và các rạch nhánh, có ưu thế để khai thác yếu tố cảnh quan sông nước.



Sơ đồ phân tích thiết kế đô thị khu A



Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

## 1.3 Những yếu tố thiết kế đô thị quan trọng

### a. Về giao thông

- Kết nối giao thông giữa hai khu vực Bắc (phường Thảo Điền) và phía Nam (phường An Phú) của xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng và đi bộ thuận tiện kết nối với nhà ga Metro Thảo Điền.

### b. Về không gian

- Phát triển tập trung các dự án thương mại dịch vụ đa chức năng quanh ga Thảo Điền.
- Bảo tồn không gian cảnh quan khu biệt thự Thảo Điền.

### c. Về kiến trúc

- Tạo được kiến trúc điểm nhấn khu vực quanh ga Thảo Điền.

#### **d. Về cảnh quan**

- Khai thác cảnh quan các tuyến sông rạch.
- Xử lý tốt mối quan hệ giữa các công trình kiến trúc và cảnh quan sông nước (sông Sài Gòn).
- Tổ chức cảnh quan công viên dạ cầu Sài Gòn.

### **1.4 Các giải pháp thiết kế đô thị**

Những yếu tố thiết kế đô thị chính của khu vực được xác định như sau:

#### **a. Về giao thông**

- Kết nối tuyến đường Thảo Điền và đường Nguyễn Quí Đức qua xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.
- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực đất quân sự chuyên đổi giáp đường Quốc Hương (vị trí lô A-4) và khu vực công viên dạ cầu Sài Gòn về phía Nam đường XLHN (khu vực công viên phía đường Trần Não).

#### **b. Về không gian**

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Thảo Điền.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.



*Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu A – Thảo Điền*

- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.
- Bảo tồn cảnh quan, kiến trúc khu vực biệt thự Thảo Điền giới hạn bởi các đường

Xuân Thủy, Thảo Điền, Quốc Hương và Nguyễn Đăng Giai.

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

**c. Về kiến trúc**

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực tại khu vực đất quân sự chuyển đổi giáp đường Quốc Hương, kết hợp với quảng trường ga với tầng cao dự kiến 40 tầng.
- Hướng dẫn thiết kế để bảo tồn cảnh quan và kiến trúc khu biệt thự.

**d. Về cảnh quan**

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía sông Sài Gòn.
- Tổ chức cảnh quan công viên dạ cầu Sài Gòn.

**1.5 Các chỉ tiêu chính**

**a. Dân số:** Tối đa 12758 người.

**b. Tầng cao tối đa:** 35 tầng.

**c. Hệ số sử dụng đất tối đa:** 5 lần. Tối đa sau khi cộng thêm các hệ số ưu tiên: 6,25.

**d. Một số hình ảnh minh họa khu A:**



Mặt đứng trục đường XLHN khu A – Thảo Điền



Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu A – Thảo Điền

**2. Thiết kế đô thị khu B – An Phú**

## 2.1 Vị trí

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



Sơ đồ vị trí khu B – An Phú



Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất khu B - An Phú

## 2.2 Đặc điểm hiện trạng

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

- Có nhà ga Metro An Phú.
- Nút giao Cát Lái trên tuyến xa lộ với lưu lượng giao thông lớn đi về trung tâm Thành phố.
- Kiến trúc cảnh quan hiện đại với các khu dân cư mới quy hoạch, các khu đa chức năng cao tầng – khu dân cư An Phú – An Khánh.
- Không tiếp giáp với sông rạch nhánh, nhưng vẫn có thể khai thác các hướng nhìn ra cảnh quan sông nước: sông Sài Gòn, Rạch Chiếc.
- Dọc xa lộ là khu vực đất kho tàng, đất trống chưa xây dựng, có điều kiện phát triển các tổ hợp kiến trúc đa chức năng cao tầng.

## 2.3 Những yếu tố thiết kế đô thị quan trọng

### a. Về giao thông

- Kết nối giao thông giữa hai khu vực Bắc và Nam của xa lộ, hướng về trung tâm Thành phố theo hướng hầm Thủ Thiêm.
- Tổ chức giao thông công cộng và đi bộ tốt để hỗ trợ cho nhà ga Metro An Phú. Kết nối giao thông khu dân cư 2 bên trục XLHN.

### b. Về không gian

- Phát triển tập trung đa chức năng quanh ga An Phú.

### c. Về kiến trúc

- Tạo được kiến trúc điểm nhấn khu vực ga An Phú (Metropolis Thảo Điền).

### d. Về cảnh quan

- Khai thác cảnh quan hướng ra các tuyến rạch.
- Xử lý tốt mối quan hệ giữa các công trình kiến trúc mới và cũ.

- Tổ chức mảng xanh cảnh quan dọc tuyến XLHN.



Sơ đồ phân tích thiết kế đô thị khu B



Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

## 2.4 Các giải pháp thiết kế đô thị

Những yếu tố thiết kế đô thị chính của khu vực được xác định như sau:

### a. Về giao thông

- Kết nối tuyến đường Thảo Điền và đường Nguyễn Quí Đức qua xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.
- Tổ chức quảng trường ga kết hợp cầu đi bộ băng qua khu Siêu thị Metro. Tổ chức bãi xe cho người dân đi metro từ khu Nam An Phú.

### b. Về không gian

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro An Phú.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.
- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.



Minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu B – An Phú

**c. Về kiến trúc**

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính tại khu vực ga An Phú với chiều cao tối đa 40 tầng.
- Hướng dẫn thiết kế cảnh quan và kiến trúc khu dân cư mới, khu cao tầng theo hướng hiện đại, phù hợp với quy hoạch mới.

**d. Về cảnh quan**

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.
- Tổ chức cây xanh cách ly dọc tuyến XLHN, tăng cường mảng xanh trong các khu dân cư, các khu đa chức năng.

**2.5 Các chỉ tiêu chính**

**a. Dân số :** tối đa 22291 người.

**b. Tầng cao tối đa:** 40 tầng .

**c. Hệ số sử dụng đất tối đa:** 5 lần. Tối đa sau khi cộng thêm các hệ số ưu tiên: 6.25.

**d. Một số hình ảnh minh họa khu B:**



*Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu B – An Phú*

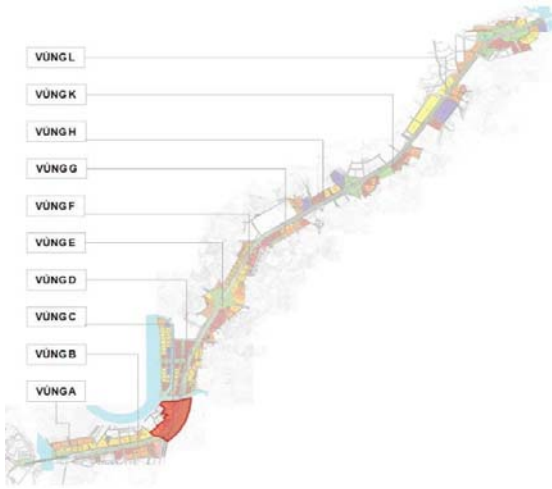


*Mặt đứng trục đường xa lộ Hà Nội khu B – An Phú.*

**3. Thiết kế đô thị khu C – Rạch Chiếc**

**3.1 Vị trí**

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



Sơ đồ vị trí khu C – Rạch Chiếc



Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất khu C – Rạch Chiếc

### 3.2 Đặc điểm hiện trạng

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

- Có nhà ga Metro Rạch Chiếc.
- Nút giao Cát Lái.
- Kiến trúc cao tầng chiếm phần lớn.
- Tiếp giáp sông Rạch Chiếc và các rạch nhánh, có ưu thế để phát huy cảnh quan sông nước.

### 3.3 Những yếu tố thiết kế đô thị quan trọng

#### a. Về giao thông

- Kết nối giao thông giữa hai khu vực Đông và Tây của xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng và đi bộ tốt để hỗ trợ cho nhà ga Metro Rạch Chiếc, kết nối với dự án khu Thể dục thể thao Rạch Chiếc.

#### b. Về không gian

- Phát triển tập trung đa chức năng quanh ga Rạch Chiếc.
- Cải tạo các khu vực hiện hữu tạo sự hài hòa, đồng bộ với các khu chức năng mới quy hoạch.

#### c. Về kiến trúc

- Tạo được kiến trúc điểm nhấn gần khu vực ga Rạch Chiếc.

#### d. Về cảnh quan

- Khai thác cảnh quan các tuyến sông rạch.
- Xử lý tốt mối quan hệ giữa các công trình kiến trúc và sông Rạch Chiếc.
- Tổ chức cảnh quan công viên ven sông.



Sơ đồ phân tích thiết kế đô thị khu C – Rạch Chiểu



Sơ đồ định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu C – Rạch Chiểu

### 3.4 Các giải pháp thiết kế đô thị

Những yếu tố thiết kế đô thị chính của khu vực được xác định như sau:

#### a. Về giao thông

- Kết nối 2 bên tuyến XLHN bằng tuyến đường ven sông Rạch Chiểu.
- Kết nối bán đảo Thanh Đa với XLHN bằng dự án cầu qua sông Rạch Chiểu.
- Tổ chức giao thông công cộng.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.
- Tổ chức quảng trường ga, cầu đi bộ nối với dự án khu Thể dục thể thao Rạch Chiểu, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực dự án này.

#### b. Về không gian

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Rạch Chiểu.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.
- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.
- Cải tạo cảnh quan khu vực ven sông Rạch Chiểu. Tăng cường hệ thống cây xanh cách ly, công viên ven sông, dưới chân cầu Rạch Chiểu.

#### c. Về kiến trúc

- Công trình cao tầng là kiến trúc chủ đạo dọc tuyến XLHN.
- Hướng dẫn thiết kế để cảnh quan cao tầng hài hòa các công trình hiện hữu.

#### d. Về cảnh quan

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến sông rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.
- Đặt biệt khu vực ven sông Rạch Chiểu.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía sông Rạch Chiểu.
- Tổ chức cảnh quan công viên dạ cầu Rạch Chiểu.

### 3.5 Các chỉ tiêu chính

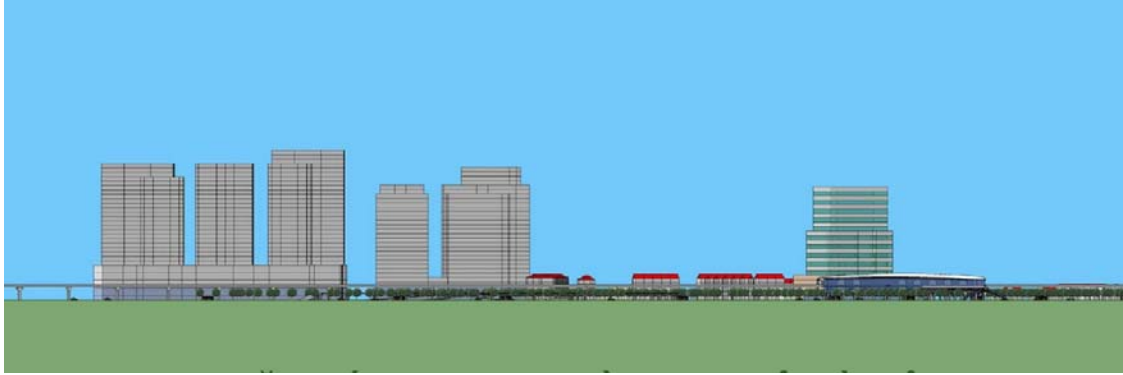
- a. **Dân số** : tối đa 3539 người



**b. Tầng cao tối đa:** 26 tầng.

**c. Hệ số sử dụng đất tối đa:** 5 lần. Tối đa sau khi cộng thêm các hệ số ưu tiên: 6.25.

**d. Một số hình ảnh minh họa khu C:**



*Mặt đứng trục đường XLHN khu C – Rạch Chiếc*

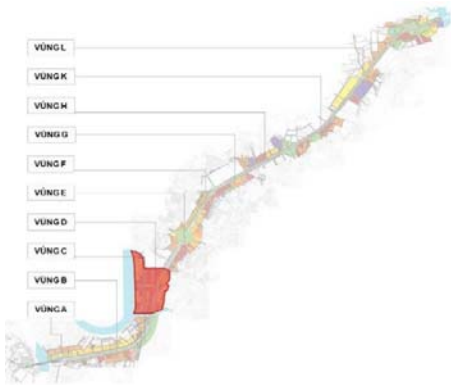


*Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu C- Rạch Chiếc*

#### **4. Thiết kế đô thị khu D - Phước Long**

##### **4.1 Vị trí**

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



Sơ đồ vị trí khu D – Phước Long



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất khu D – Phước Long

## 4.2 Đặc điểm hiện trạng

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

- Có nhà ga Metro Phước Long.
- Hiện trạng là đất công nghiệp ô nhiễm phía Thủ Đức, có điều kiện phát triển các tổ hợp kiến trúc đa chức năng cao tầng.
- Khu dân cư hiện hữu lộn xộn khu vực quận 9.
- Tiếp giáp sông Rạch Chiếc và các rạch nhánh, có ưu thế để phát huy cảnh quan sông nước.



Sơ đồ phân tích ý tưởng TKDT



Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

## 4.3 Những yếu tố thiết kế đô thị quan trọng

### a. Về giao thông

- Kết nối giao thông giữa hai khu vực Bắc và Nam của xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng và đi bộ tốt để hỗ trợ cho nhà ga Metro Phước Long.

#### **b. Về không gian**

- Phát triển tập trung đa chức năng quanh ga Phước Long.
- Tạo điểm nhấn không gian cảnh quan khu vực ga Phước Long hướng ra sông Rạch Chiếc.
- Cải tạo không gian khu dân cư hiện hữu quận 9.

#### **c. Về kiến trúc**

- Tạo được kiến trúc điểm nhấn gần khu vực ga Phước Long.

#### **d. Về cảnh quan**

- Khai thác cảnh quan các tuyến sông rạch.
- Xử lý tốt mối quan hệ giữa các công trình kiến trúc và sông Rạch Chiếc.
- Tổ chức cảnh quan bán đảo Phước Long.

### **4.4 Các giải pháp thiết kế đô thị**

Những yếu tố thiết kế đô thị chính của khu vực được xác định như sau:

#### **a. Về giao thông**

- Tổ chức giao thông công cộng kết nối với các khu khác, giao thông công cộng trong nội bộ khu vực.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.



*Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu D – Phước Long*

#### **b. Về không gian**

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Phước Long.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.
- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.
- Bảo tồn cảnh quan quanh khu vực bán đảo Phước Long.
- Giữ lại, cải tạo khu vực dân cư hiện hữu phường Phước Long A, quận 9.

**c. Về kiến trúc**

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực tại 2 đầu bán đảo Phước Long.
- Hướng dẫn thiết kế để bảo tồn cảnh quan sông rạch.

**d. Về cảnh quan**

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía sông Rạch Chiếc.
- Tổ chức cảnh quan công viên dọc các tuyến sông rạch.

**4.5 Các chỉ tiêu chính**

**a. Dân số:** Tối đa 24902 người.

**b. Tầng cao tối đa:** 45 tầng.

**c. Hệ số sử dụng đất tối đa:** 5 lần. Tối đa sau khi cộng thêm các hệ số ưu tiên 6.25.

**d. Một số hình ảnh minh họa khu D:**



*Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội khu D – Phước Long*



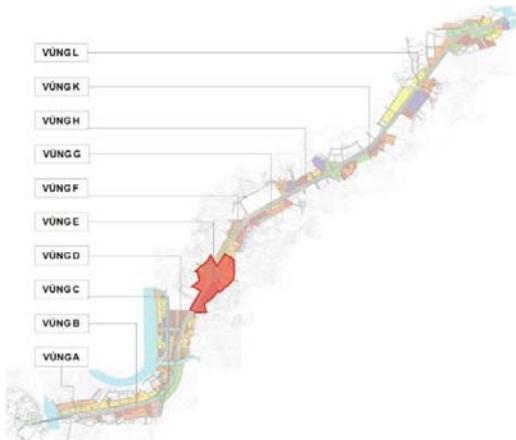
*Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu D – Phước Long*

**5. Thiết kế đô thị khu E – Bình Thái**

**5.1 Vị trí**

Thuộc phường Trường Thọ - quận Thủ Đức và phường Phước Long B – Quận 9.

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



Sơ đồ vị trí khu E – Bình Thái

## 5.2 Đặc điểm hiện trạng

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

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

## 5.3 Những yếu tố thiết kế đô thị quan trọng

### a. Về giao thông

- Kết nối giao thông giữa hai khu vực Bắc và Nam của xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng và đi bộ tốt để hỗ trợ cho nhà ga Metro Bình Thái.

### b. Về không gian

- Phát triển tập trung đa chức năng quanh ga Bình Thái.
- Cải tạo không gian khu vực hiện hữu.



Sơ đồ phân tích ý tưởng thiết kế đô thị khu E – Bình Thái



Sơ đồ định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

### c. Về cảnh quan

- Xử lý tốt mối quan hệ giữa các công trình kiến trúc và hiện hữu.

- Tổ chức cây xanh cảnh quan dọc các tuyến phố và công viên trong khu vực.

#### 5.4 Các giải pháp thiết kế đô thị

Những yếu tố thiết kế đô thị chính của khu vực được xác định như sau:

##### a. Về giao thông

- Giải quyết vấn đề kết nối giao thông 2 bên tuyến XLHN, giao thông tuyến đường ngang, giao thông song hành.
- Tổ chức giao thông công cộng kết nối các khu vực, nội bộ khu vực.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.
- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực.



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu E – Bình Thái

##### b. Về không gian

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Bình Thái.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.
- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.

##### c. Về kiến trúc

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực tại khu vực ga Metro.
- Hướng dẫn thiết kế cải tạo cảnh quan kiến trúc khu vực hiện hữu hài hòa với kiến

trúc mới.

**d. Về cảnh quan**

- Tổ chức cảnh quan dọc các tuyến phố theo hướng tăng cường cây xanh, các tiện ích công cộng.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía cầu Đồng Nai.
- Tổ chức cảnh quan công viên trong nội bộ khu vực.

**5.5 Các chỉ tiêu chính**

**a. Dân số:** Tối đa 2537 người.

**b. Tầng cao tối đa:** 26 tầng.

**c. Hệ số sử dụng đất tối đa:** 5 lần. Tối đa sau khi cộng thêm các hệ số ưu tiên: 6.25.

**d. Một số hình ảnh minh họa khu E:**



*Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội khu E – Bình Thái*

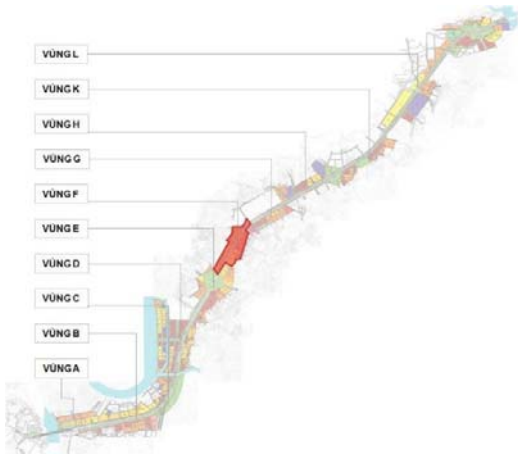


*Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu E – Bình Thái*

**6. Thiết kế đô thị khu F – Thủ Đức**

**6.1 Vị trí**

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



Sơ đồ vị trí khu F – Thủ Đức

## 6.2 Đặc điểm hiện trạng

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

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

## 6.3 Những yếu tố thiết kế đô thị quan trọng

### a. Về giao thông

- Kết nối giao thông giữa hai khu vực Bắc và Nam của xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng và đi bộ tốt để hỗ trợ cho nhà ga Metro Thủ Đức.



Sơ đồ phân tích ý tưởng thiết kế đô thị khu F – Thủ Đức



Sơ đồ định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu F – Thủ Đức

### b. Về không gian

- Phát triển tập trung đa chức năng quanh ga Thủ Đức.
- Nghiên cứu định hướng phát triển khu biệt thự làng đại học Thủ Đức.

### c. Về kiến trúc

- Tạo được kiến trúc điểm nhấn gần khu vực ga Thủ Đức.



- Định hình kiến trúc khu biệt thự làng đại học Thủ Đức.

#### **d. Về cảnh quan**

- Khai thác cảnh quan khu biệt thự làng đại học Thủ Đức.
- Xử lý tốt cảnh quan các nút giao thông
- Tổ chức cảnh quan dọc tuyến XLHN, tuyến đường song hành, các khu phố.

### **6.4 Các giải pháp thiết kế đô thị**

Những yếu tố thiết kế đô thị chính của khu vực được xác định như sau:

#### **a. Về giao thông**

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

#### **b. Về không gian**

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Thủ Đức.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.
- Bảo tồn cảnh quan, kiến trúc khu vực biệt thự làng đại học Thủ Đức.

#### **c. Về kiến trúc**

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực quanh ga Metro.
- Hướng dẫn thiết kế để bảo tồn cảnh quan và kiến trúc khu biệt thự.

#### **d. Về cảnh quan**

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến phố hiện hữu.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về 2 phía ngã tư Thủ Đức, ngã tư Bình Thái.
- Tổ chức cảnh quan công viên nội bộ khu vực.

### **6.5 Các chỉ tiêu chính**

**a. Dân số:** Tối đa 6011 người

**b. Tầng cao tối đa:** 20 tầng .

**c. Hệ số sử dụng đất tối đa:** 4.5 lần. Tối đa sau khi cộng thêm các hệ số ưu tiên: 5.6.

**d. Một số hình ảnh minh họa khu F:**



*Mặt đứng trục đường xa lộ Hà Nội khu F – Thủ Đức*

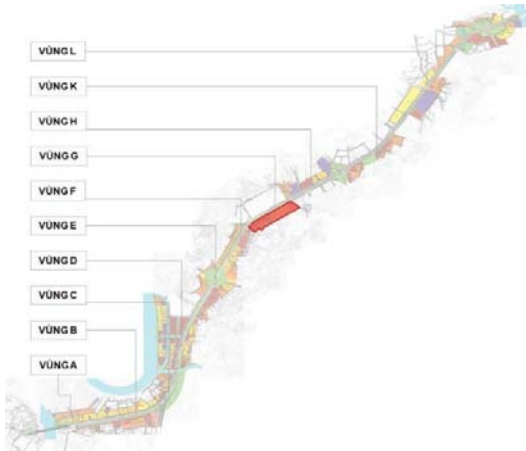


*Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu F – Thủ Đức*

## **7. Thiết kế đô thị khu G – Nhà máy nước**

### **7.1 Vị trí**

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



*Sơ đồ vị trí khu G – Nhà máy nước*

### **7.2 Đặc điểm hiện trạng**

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

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

### **7.3 Những yếu tố thiết kế đô thị quan trọng**

#### **a. Về giao thông**

- Kết nối giao thông giữa hai khu vực Tây Bắc và Đông Nam của xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng và đi bộ tốt cho nội bộ khu vực.

### **b. Về không gian**

- Cải tạo các không gian đa chức năng đã được quy hoạch trong khu vực.
- Cải tạo không gian ở những khu vực hiện hữu.

### **c. Về kiến trúc**

- Tạo được kiến trúc đặc trưng cho khu dân cư hiện hữu, cải tạo mặt tiền các lô phố hiện hữu.

### **d. Về cảnh quan**

- Cải tạo cảnh quan các lô phố trong khu vực.
- Cải tạo các tiện ích công cộng dọc tuyến.
- Tổ chức cảnh quan dọc tuyến XLHN và cải tạo tuyến phố trong khu vực.



Sơ đồ phân tích ý tưởng thiết kế đô thị khu G - Nhà máy nước Thủ Đức



Sơ đồ định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu G - Nhà máy nước Thủ Đức

## **7.4 Các giải pháp thiết kế đô thị**

Những yếu tố thiết kế đô thị chính của khu vực được xác định như sau:

### **a. Về giao thông**

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

### **b. Về không gian**

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

### **c. Về kiến trúc**

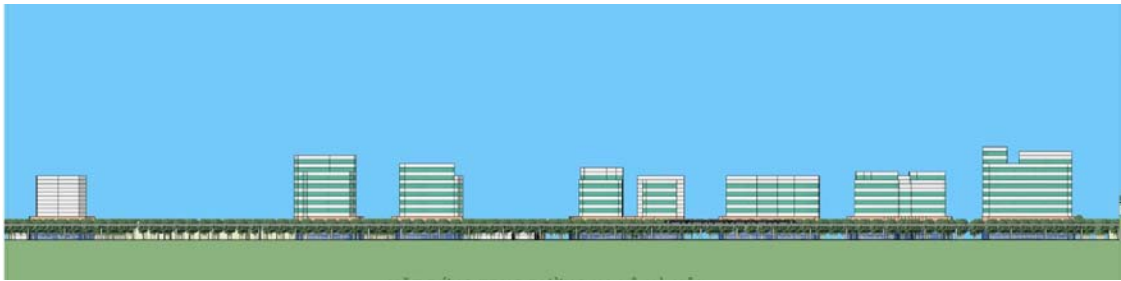
- Khu vực này đa số giữ lại chức năng sử dụng đất hiện hữu.
- Cải tạo bộ mặt các lô phố bằng các quy định về tầng cao, khoảng lùi, biển quảng cáo.

### **d. Về cảnh quan**

- Chủ yếu cải tạo cảnh quan các tuyến phố hiện hữu.
- Tăng cường hệ thống cây xanh cách ly dọc tuyến phố, công viên cây xanh trong nội bộ khu phố, công trình.
- Cải tạo các tiện ích công cộng.

## **7.5 Các chỉ tiêu chính**

- a. **Dân số** : tối đa 4762 người.
- b. **Tầng cao tối đa**: 20 tầng.
- c. **Hệ số sử dụng đất tối đa**: 4.5 lần. Tối đa sau khi cộng thêm các hệ số ưu tiên 5.6.
- d. **Một số hình ảnh minh họa khu G**:



*Mặt đứng trục đường XLHN khu G - Nhà máy nước Thủ Đức*

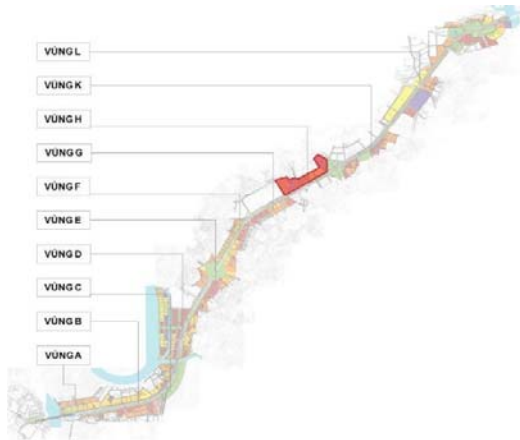


*Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu G - Nhà máy nước Thủ Đức*

## 8. Thiết kế đô thị khu H – Công nghệ cao

### 8.1 Vị trí

Thuộc phường Linh Trung – quận Thủ Đức, phía Đông giáp đường Thảo Điền, phía Tây Bắc giáp ngã tư trạm Hai, phía Đông Nam giáp đường Linh Trung.



Sơ đồ vị trí khu H – Khu Công nghệ cao

Hiện trạng khu H – Công nghệ cao

### 8.2 Đặc điểm hiện trạng

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

- Có nhà ga Metro khu Công Nghệ Cao.
- Ngã tư Trạm Hai.
- Đa số là đất công nghiệp, kho tàng bến bãi, khu dân cư hiện hữu.
- Rạch Suối Cái cắt ngang XLHN.

### 8.3 Những yếu tố thiết kế đô thị quan trọng

#### a. Về giao thông

- Kết nối giao thông giữa hai khu vực Bắc và Nam của xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng và đi bộ tốt để hỗ trợ cho nhà ga Metro khu Công Nghệ Cao.

#### b. Về không gian

- Phát triển tập trung đa chức năng quanh ga khu Công Nghệ Cao.
- Cải tạo các khu vực hiện hữu.
- Chuyển đổi chức năng sử dụng đất để phù hợp với định hướng kinh tế xã hội khu vực.

#### c. Về kiến trúc

- Tạo được kiến trúc điểm nhấn gần khu vực ga khu Công Nghệ Cao.



Sơ đồ phân tích ý tưởng thiết kế đô thị khu H – Công nghệ cao



Sơ đồ định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu H – Công nghệ cao

#### d. Về cảnh quan

- Khai thác cảnh quan tuyến rạch Suối Cát.
- Xử lý tốt mối quan hệ giữa các công trình kiến trúc và kênh rạch.
- Tổ chức cảnh quan dọc các tuyến phố, dọc kênh rạch.

### 8.4 Các giải pháp thiết kế đô thị

Những yếu tố thiết kế đô thị chính của khu vực được xác định như sau:

#### a. Về giao thông

- Tổ chức giao thông công cộng
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.
- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt kết nối với khu Công Nghệ Cao.

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



**b. Về không gian**

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro khu Công Nghệ Cao.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.
- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở trong bán kính 200-400m xung quanh ga.

**c. Về kiến trúc**

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính gần khu vực ga.
- Cải tạo kiến trúc các lô phố hiện hữu.
- Quy định các loại hình kiến trúc đa chức năng phù hợp với khu vực.

**d. Về cảnh quan**

- Phát huy giá trị cảnh quan tuyến kênh rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía cầu Đồng Nai.
- Tổ chức cảnh quan công viên, cây xanh cách ly dọc tuyến.

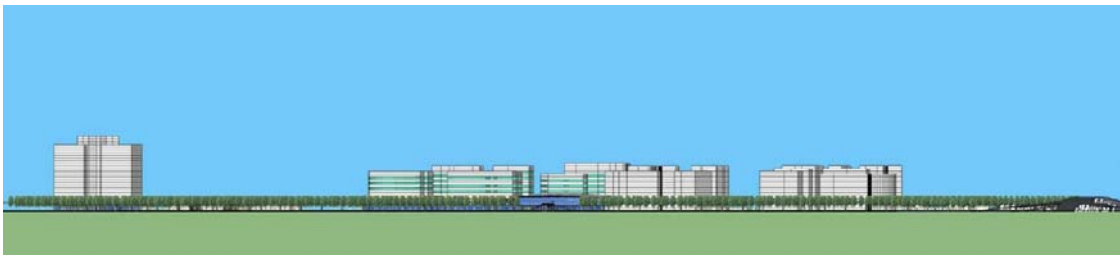
**8.5 Các chỉ tiêu chính**

**a. Dân số:** tối đa 5649 người.

**b. Tầng cao tối đa:** 25 tầng .

**c. Hệ số sử dụng đất tối đa:** 4.5 lần. Tối đa sau khi cộng thêm các hệ số ưu tiên 5.6.

**d. Một số hình ảnh minh họa khu H:**



*Mặt đứng trục đường xa lộ Hà Nội khu H – Khu Công Nghệ Cao*

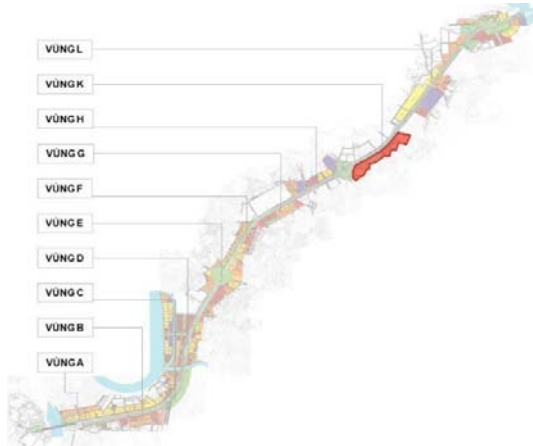


*Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu H – Khu Công Nghệ Cao*

## 9. Thiết kế đô thị khu K – Suối Tiên

### 9.1 Vị trí

Thuộc phường Tân Phú, Quận 9, phía Nam giáp ngã tư trạm Hai, phía Tây giáp sông Sài Gòn, phía Bắc giáp Nghĩa trang Thành Phố.



Sơ đồ vị trí khu K – Suối Tiên



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất khu K – Suối Tiên

### 9.2 Đặc điểm hiện trạng

Diện tích toàn khu K là 40.14ha, chiều dài theo xa lộ Hà Nội là 1.6km.

Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

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



Khu du lịch Suối Tiên

### 9.3 Những yếu tố thiết kế đô thị quan trọng

#### a. Về giao thông

- Kết nối giao thông giữa hai khu vực Bắc và Nam của xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng và đi bộ tốt để hỗ trợ cho nhà ga Metro Suối Tiên.
- Kết nối 2 bên tuyến XLHN.

#### b. Về không gian

- Cải tạo không gian 2 bên tuyến XLHN.

#### c. Về kiến trúc



- Tạo được kiến trúc các lô phố hiện hữu.



Sơ đồ ý tưởng thiết kế đô thị



Sơ đồ định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

#### d. Về cảnh quan

- Cải tạo cảnh quan 2 bên tuyến XLHN.
- Cải tạo cảnh quan các lô phố hiện hữu.
- Bảo tồn cảnh quan khu du lịch văn hóa Suối Tiên.

### 9.4 Các giải pháp thiết kế đô thị

Những yếu tố thiết kế đô thị chính của khu vực được xác định như sau:

#### a. Về giao thông

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

#### b. Về không gian

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Suối Tiên.
- Bảo tồn cảnh quan khu vực Suối Tiên.
- Giữ lại khu vực dân cư hiện hữu đã phát triển ổn định trong khu vực.

#### c. Về kiến trúc

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

#### d. Về cảnh quan

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

### 9.5 Các chỉ tiêu chính

- Dân số** : tối đa 894 người.
- Tầng cao tối đa**: 15 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa**: 4 lần. Tối đa sau khi cộng thêm các hệ số ưu tiên 5.

**d. Một số hình ảnh minh họa khu K:**



*Mặt đứng trục đường xa lộ Hà Nội khu K – Suối Tiên*

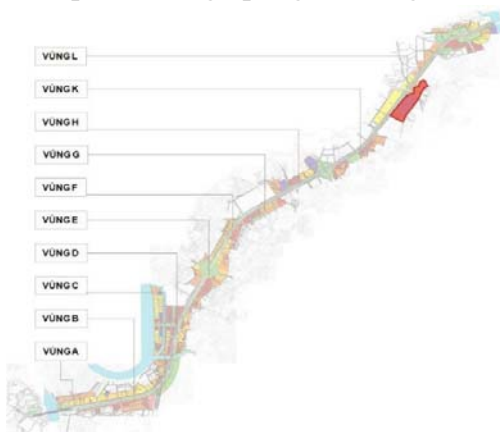


*Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu K – Suối Tiên*

## **10. Thiết kế đô thị khu L – Bến xe Miền Đông**

### **10.1 Vị trí**

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



*Sơ đồ vị trí khu L – Bến xe Miền Đông*



*Hiện trạng sử dụng đất khu L – Bến xe Miền Đông*

### **10.2 Đặc điểm hiện trạng**

Diện tích toàn khu L là 37.75ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.4km

Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà Depot Metro kết hợp bến xe Miền Đông.
- Khu dân cư hiện hữu.
- Dọc xa lộ là khu vực đất kho tàng, đất trống chưa xây dựng, có điều kiện phát triển các tổ hợp kiến trúc đa chức năng.

### 10.3 Những yếu tố thiết kế đô thị quan trọng

#### a. Về giao thông

- Kết nối giao thông giữa hai khu vực bắc và nam của xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng và đi bộ tốt để hỗ trợ cho nhà ga Metro – bến xe Miền Đông.

#### b. Về không gian

- Phát triển tập trung đa chức năng quanh ga.
- Giữ lại các khu dân cư hiện hữu phát triển ổn định trong khu vực.

#### c. Về kiến trúc

- Tạo được kiến trúc điểm nhấn khu vực ga – bến xe.
- Cải tạo các khu vực dân cư hiện hữu.



Sơ đồ phân tích ý tưởng thiết kế đô thị khu L – Bến xe miền đông



Sơ đồ định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu L

#### d. Về cảnh quan

- Cải tạo cảnh quan dọc tuyến XLHN.

### 10.4 Các giải pháp thiết kế đô thị

Những yếu tố thiết kế đô thị chính của khu vực được xác định như sau:

#### a. Về giao thông

- Tổ chức giao thông công cộng cho khu vực ga.
- Giải quyết các luồng giao thông công cộng đan xen nhau do lưu lượng phương tiện cơ giới tập trung lớn.
- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực ga – bến xe Miền Đông.

#### b. Về không gian

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

#### c. Về kiến trúc

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính tại khu vực ga – bến xe.
- Hướng dẫn thiết kế cải tạo khu dân cư hiện hữu.

#### d. Về cảnh quan

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



*Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu L – bến xe Miền Đông*

### **10.5 Các chỉ tiêu chính**

- a. Dân số :*** tối đa 3575 người.
- b. Tầng cao tối đa:*** 15 tầng.
- c. Hệ số sử dụng đất tối đa:*** 4 lần. Tối đa sau khi cộng thêm các hệ số ưu tiên: 5.
- d. Một số hình ảnh minh họa khu L:***



*Mặt đứng trực đường Xa lộ Hà Nội khu L – bến xe Miền Đông*



*Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu L – bến xe Miền Đông*

## **PHỤ LỤC 16**

### **Quy định đối với Khu đô thị Ty Bắc**

#### **I. Các điều kiện tự nhiên**

##### **a) Vị trí:**

Khu vực quy hoạch nằm về phía Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh, được gọi là Khu đô thị Tây Bắc, thuộc địa phận Huyện Củ Chi và một phần thuộc huyện Hóc Môn. Khoảng cách từ Khu đô thị Tây Bắc đến trung tâm thành phố Hồ Chí Minh xấp xỉ 30km.

##### **b) Ranh giới:**

- Phía Đông Bắc dài 16,4km được xác định bởi đường Quốc lộ 22 (còn gọi là đường Xuyên Á).
- Phía Tây Nam dài 13km được xác định bởi 1 phần của kênh Thầy Cai và tiếp giáp với Khu công nghiệp Đức Hòa, tỉnh Long An.
- Phía Tây Bắc có hình dạng zíc zắc với tổng chiều dài khoảng 7,7km hơi xiên từ hướng Đông Bắc xuống Tây Nam và tiếp giáp khu liên hợp xử lý chất thải rắn Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh.
- Phía Đông Nam dài 3,7km bao gồm một phần của huyện Hóc Môn được phân định bởi kênh An Hạ.

##### **c) Quy mô:**

Tổng diện tích khu đất là 6.089,3ha.

#### **II. Định hướng phát triển không gian khu đô thị Tây Bắc:**

##### **1. Ý tưởng:**

Ý tưởng thiết kế xuất phát từ quang cảnh, mô hình phát triển hiện hữu. Một loạt các Vành đai, Hành lang, Trục, và Dải được hình thành. Ý tưởng này giúp xác định các hoạt động khác nhau mà nhờ đó tạo nên một Khu đô thị Tây Bắc đa dạng, rục rờ và ấn tượng cho **Sống, Vui chơi, Làm việc** và **Học tập**.

- Một '**Vành đai đa năng**' dành cho thương mại, kinh doanh, nghỉ dưỡng và giải trí.
- Một '**Hành lang**' chạy giữa kênh Đông và kênh Thầy Cai là hành lang cảnh quan.
- Một '**Trục sáng tạo**' cho các lĩnh vực mới phát triển như các hoạt động gắn với sinh thái, văn hoá và thể thao.

Các chức năng này sẽ liên kết toàn bộ khu vực trong một vùng tập trung. Khu dân cư, thương mại và công nghiệp chính nằm trong phạm vi 2km từ khu vực này.

Các Dải được sử dụng để tạo ra đặc trưng của đồ án, chúng phân chia thành các dải: **Sống, Làm việc, Vui chơi**.

##### **2. Sơ đồ cấu trúc:**

Nhằm phục vụ tốt hơn vùng và các đô thị lân cận, Khu đô thị Tây Bắc bao gồm 2 trung tâm lớn (cấp vùng), 1 đô thị cửa ngõ và 4 trung tâm đô thị nhỏ.

Trung tâm lớn cấp vùng:

- Trung tâm đô thị Hóc Môn.
- Trung tâm đô thị Củ Chi.

Đô thị cửa ngõ Ấp Giữa là điểm nhấn ngay khi bắt đầu tiến vào Khu đô thị Tây Bắc từ sân bay Tân Sơn Nhất của Thành phố Hồ Chí Minh.

Các trung tâm nhỏ bao gồm:

- Trung tâm đô thị Phước Hiệp (đặc trưng sinh thái).
- Trung tâm đô thị Mũi Lớn (đặc trưng y khoa).
- Trung tâm đô thị Tân An Hội (đặc trưng công viên cây xanh).
- Trung tâm đô thị Bàu Sim (đặc trưng kiến trúc và lối sống bản địa).

Trung tâm đô thị Hóc Môn được bố trí ở cực phía Nam của Khu đô thị Tây Bắc và thuộc địa phận huyện Hóc Môn. Đô thị này sẽ có chức năng của một khu đại học, ký túc xá và sẽ phục vụ Khu đô thị Tây Bắc, một phần của huyện Hóc Môn, tỉnh Long An-đặc biệt là khu công nghiệp Đức Hoà. Đô thị này sẽ là sự kết hợp của hai chức năng giáo dục và kinh tế của vùng. Thực tế cho thấy rằng, do khuynh hướng của một xã hội thông tin nên giáo dục dường như đã trở thành một phần của đời sống đô thị. Không ngừng giáo dục sẽ giúp cho chúng ta có thêm những kỹ năng mới mà đến thời điểm thích hợp sẽ làm tăng khả năng cạnh tranh của đô thị trong một thời đại mới, thời đại công nghệ thông tin.

Trung tâm đô thị Củ Chi sẽ là nơi tiếp nối lịch sử của cả vùng và nhờ đó sẽ tạo nên đặc trưng chung của Khu đô thị Tây Bắc. Khu trung tâm này nằm dọc theo tuyến Quốc lộ 22 và kết nối với phần phía bắc của trung tâm huyện lỵ Củ Chi. Trung tâm Củ Chi sẽ đáp ứng Khu đô thị Tây Bắc, phần phía bắc của huyện Củ Chi, khu công nghiệp Đức Hoà - tỉnh Long An, khu công nghiệp Trảng Bàng-tỉnh Tây Ninh. Đây cũng sẽ là cửa ngõ vào thành phố Hồ Chí Minh từ phía Tây Ninh và Campuchia. Thương mại và thông thương theo cách truyền thống sẽ là đặc trưng cơ bản của khu trung tâm này.

Khu trung tâm đô thị cửa ngõ Ấp Giữa được xây dựng ngay ở vị trí cửa ngõ của Khu đô thị Tây Bắc từ hướng thành phố Hồ Chí Minh. Khu trung tâm này còn có vai trò của kết nối các khu đô thị hiện có dọc theo Quốc lộ 22 và các xã khác về phía tỉnh Bình Dương.

Tóm lại, trong Khu đô thị Tây Bắc sẽ có 4 trung tâm đô thị chạy dọc theo Quốc Lộ 22 và 3 trung tâm đô thị chạy dọc theo kênh Thầy Cai.

Bán kính phục vụ của các trung tâm như sau:

- Trung tâm lớn (cấp vùng): 5km, có giao thông công cộng chạy với tốc độ 30-40km/h.
- Trung tâm đô thị cửa ngõ: 3,5km.
- Trung tâm đô thị nhỏ: 2km, đây là trung tâm của một cộng đồng dân cư.

Mỗi cộng đồng dân cư có diện tích khoảng 4.000ha với 4 trung tâm khu dân cư.

Trung tâm khu dân cư: 400m, đảm bảo khoảng cách đi bộ trong thời gian 15-20 phút. Toàn bộ khu vực có 29 trung tâm khu dân cư.

Mỗi một trung tâm đều được đặt tên dựa trên tên hiện có và làm sao thể hiện được ý đồ thiết kế của trung tâm đó. Như vậy sẽ đảm bảo sự tiếp nối lịch sử và tạo nên đặc trưng riêng biệt phù hợp với mỗi khu vực khác nhau. Mỗi trung tâm sẽ phát triển đặc trưng vừa riêng biệt mà vẫn có những điểm chung có lợi cho thương mại, công nghiệp, nghỉ dưỡng, quản lý, giáo dục và sống.

### **3. Quy hoạch tổng thể:**

Về cơ bản, quy hoạch sử dụng đất luôn bám sát nhiệm vụ thiết kế được soạn thảo bởi Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng thành phố. Tuy nhiên có một vài sự thay đổi do yêu cầu linh động và sử dụng quỹ đất hiệu quả.

Các dự án đã được phê duyệt và các dự án đề xuất được sắp xếp thứ tự ưu tiên trong bảng so sánh sử dụng đất. Các dự án được phân loại và thiết lập một cách hệ thống trong bản quy hoạch sử dụng đất.

Bởi vì những thay đổi trong cấu trúc xã hội đô thị nơi mà không gian sống, nghỉ dưỡng và làm việc hoà quyện vào nhau, do đó cấu trúc hoà nhập và kết hợp được đưa ra như là một giải pháp để giải quyết vấn đề phức tạp này ở cấp độ vĩ mô. Mô hình kết hợp sẽ cho phép xây dựng kết hợp các công trình nhà ở, thương mại và văn phòng. Điều này cũng cho phép tổ chức các hoạt động đa dạng và tập trung trong một khu vực nhỏ.

Mô hình này đặc biệt hiệu quả với các trung tâm đô thị có mức tập trung dân cư cao. Bên cạnh đó còn có các không gian xanh sẽ đóng vai trò “lá phổi xanh” của đô thị.

Không gian xanh và không gian mở là thành phần cơ bản để thống nhất các trung tâm đô thị, các khu công nghiệp, các trung tâm giáo dục thành một không gian gắn kết. Không gian xanh sẽ được thiết kế kỹ lưỡng dựa trên những đặc điểm sẵn có của khu vực, các phát triển trong tương lai sẽ được thiết kế dựa trên mục đích sử dụng.

### **4. Quy hoạch giao thông:**

#### **4.1. Đường bộ**

Định dạng mạng lưới đường cấp 1 toàn khu được xác định dựa trên hình dáng chữ nhật kéo dài của khu đất và tuyến Quốc lộ 22 chạy dọc theo đường ranh phía Bắc.

Mạng lưới đường dựa trên 2 tuyến đường chính cấp phối giao thông ở phía Đông Nam và Tây Bắc. Tuyến chính thứ nhất là Quốc lộ 22, chạy dọc theo toàn bộ ranh phía Bắc của khu dự án, kết nối thành phố Hồ Chí Minh với Campuchia. Tuyến đường chính dự kiến thứ hai sẽ chạy gần như dọc theo ranh phía Nam của khu dự án. Hiện tại tuyến đường vành đai số 3 và 4 của thành phố đang được thiết kế xây dựng và có dự kiến sẽ kết nối 2 tuyến chính của Khu đô thị Tây Bắc với 2 vành đai này bằng các giao cắt khác cốt. Ưu tiên xây dựng các đường vành đai và tuyến Tỉnh lộ 8 sẽ tạo ra tuyến kết nối chính theo hướng Tây Nam-Đông Bắc cho



khu dự án. Những yêu cầu thiết kế cấp độ giao cắt trên tuyến đường Tỉnh lộ 8 sẽ được xác định dựa trên thời gian xây dựng đường vành đai 4.

Lối vào Khu đô thị Tây Bắc sẽ được tạo ra bởi một loạt các tuyến đường chính cấp 1 chạy theo hướng Tây Nam-Đông Bắc ở khoảng giữa Quốc lộ 22 và tuyến đường dự kiến chạy dọc kênh Thầy Cai. Khoảng cách của các điểm giao cắt của các tuyến đường chính nội khu với tuyến Quốc lộ 22 và đường dọc kênh Thầy Cai là khoảng 2km. Khoảng cách này đảm bảo khả năng tiếp cận tốt đối với Khu đô thị Tây Bắc. Bên cạnh đó cần giảm thiểu các giao cắt khác đối với tuyến Quốc lộ 22 và tuyến đường dọc kênh Thầy Cai. Các điểm giao cắt giao thông nhìn chung sẽ được vận hành dựa trên hệ thống tín hiệu giao thông, một số điểm giao cắt nhỏ sẽ tuân theo chế độ rẽ phải một chiều. Hệ thống tín hiệu giao thông cần được kết nối tốt nhằm đảm bảo lưu thông trên toàn tuyến.

Các tuyến đường chính cấp 2 của Khu đô thị Tây Bắc sẽ được phân chia từ các tuyến chính cấp.

Một số cầu được xây dựng trên kênh Thầy Cai và An Hạ sẽ đảm bảo kết nối của Khu đô thị Tây Bắc với các khu vực lân cận.

#### **4.2. Đường thủy**

Kênh Thầy Cai và kênh An Hạ sẽ là hệ thống giao thông thủy chính của Khu đô thị Tây Bắc, kết nối với sông Sài Gòn ở phía Đông và sông Vàm Cỏ ở phía Tây. Một cảng sông được thiết kế ở vị trí thuận tiện cho vận tải hàng hoá và dịch vụ.

#### **5. Cây xanh, mặt nước:**

Hai vành đai xanh kéo dài từ Tây sang Đông của Khu dự án, tạo ra một lá phổi xanh trung tâm cho toàn bộ Khu đô thị Tây Bắc đồng thời kết nối các dự án thuộc khu quy hoạch lại với nhau. Vành đai xanh thứ nhất trải dài dọc theo kênh Đông tạo nên một dải cảnh quan mặt nước và một loạt các không gian xanh theo chủ đề. Vành đai xanh thứ hai lớn hơn chạy song song với hướng Đông –Tây bao gồm Công viên sinh thái, Công viên du lịch 2, trường đua xe mô tô, khu công viên đại học gần trường Đại học Y Dược, khu thể thao 2, sân golf và kết thúc bởi công viên Đại học.

Ở khoảng giữa của các công viên này là các dải cây xanh kết nối tạo ra một đường chu vi xanh nối tiếp nhau dài 32km trong khu dự án. Tất cả các khoảng không gian xanh là mở đối với cư dân trong khu vực và cả khu công nghiệp.

#### **6. Quy hoạch du lịch:**

Quy hoạch du lịch đã tận dụng đặc điểm của Khu đô thị Tây Bắc và làm nổi bật với cây xanh, mặt nước và vô số các hoạt động lý thú.

Thậm chí còn có một vành đai du lịch 24 giờ, nơi mà mọi người có thể vui chơi, cắm trại hay tổ chức tiệc suốt cả ngày. Nhờ vào sự kết nối của mạng ảo, Social networking 2.0, Web 2.0 và Internet 2.0, hệ thống máy tính kết nối tất cả các cư dân trong ngôi làng “toàn cầu” này. Do vậy các hoạt động xuyên suốt qua không gian và thời gian, và xảy ra đồng thời.

Quy hoạch tổng thể cho du lịch khởi đầu với hội chợ hàng thủ công và nghệ thuật truyền thống nằm ở vị trí kết nối trung tâm lớn cấp vùng và Huyện lỵ Củ Chi.

Các công viên du lịch sẽ đóng vai trò là điểm trung chuyển du khách tới thăm địa đạo Củ Chi.

Hai công viên du lịch, sân golf và trường đua xe mô tô sẽ là các điểm hấp dẫn du khách. Du khách có thể đến nơi bằng đường thủy từ sông Sài Gòn kết nối vào kênh Thầy Cai, sau đó vào kênh 7 và kênh 10, rồi đi lên phía Bắc tới kênh Đông và cuối cùng tới trung tâm du thuyền. Du khách còn có thể thăm công viên theo tuyến và chợ hàng thủ công mỹ nghệ gần đó.

Quy hoạch này sẽ giúp thúc đẩy nền kinh tế và tạo nên sự khác biệt đối với phát triển của các trung tâm khác.

# PHỤ LỤC 17

## Quy định đối với Khu đô thị Nam Thành phố

### I. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### 1. Các quy định về quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh - sông rạch và quản lý kiến trúc đô thị

##### 1.1. Quy định chung về cây xanh sử dụng công cộng :

Hệ thống công viên, cây xanh và mặt nước cảnh quan là bộ phận quan trọng của đô thị góp phần cải thiện môi trường, phục vụ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hoá, thể thao và mỹ quan đô thị. Cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị phải được thiết kế quy hoạch gồm 3 loại :

- Cây xanh công viên.
- Cây xanh vườn hoa.
- Cây xanh đường phố.

Cây xanh sử dụng công cộng phải được gắn kết chung với các loại cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên môn và vành đai xanh ngoài đô thị (*kể cả mặt nước*) thành một hệ thống hoàn chỉnh, liên tục.

Quy hoạch và trồng cây xanh sử dụng công cộng không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại công trình kiến trúc, hạ tầng, kỹ thuật đô thị, không gây nguy hiểm tới người sử dụng và môi trường sống của cộng đồng.

##### 1.2. Các yêu cầu thiết kế quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng : <sup>1</sup>

Thiết kế cây xanh sử dụng công cộng đô thị phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt, góp phần cải thiện môi trường, phục vụ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa, thể thao và mỹ quan đô thị.

Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng phụ thuộc vào điều kiện tự nhiên, khí hậu, môi trường, cảnh quan thiên nhiên, điều kiện vệ sinh, bố cục không gian kiến trúc, quy mô, tính chất cũng như cơ sở kinh tế kỹ thuật, truyền thống tập quán cộng đồng của đô thị.

Tổ chức không gian xanh sử dụng công cộng phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, kết hợp hài hòa với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú : *tuyến, điểm, diện*.

Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn cho giao thông và không ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng đô thị (*đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường*).

---

<sup>1</sup> Theo TCXDVN 362 : 2005 “Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế”

- Cây xanh ven kênh rạch, ven sông phải có tác dụng chống sạt lở, bảo vệ bờ, dòng chảy, chống lún chiếm mặt nước.

- Cây xanh đường phố phải là mối liên kết các “điểm”, “diện” cây xanh để trở thành hệ thống cây xanh công cộng.

Cần khai thác triệt để và sử dụng hợp lý các khu vực có giá trị về cảnh quan thiên nhiên như mảng xanh hiện hữu, đất ven sông, hồ nước. Đặc biệt là hệ thống mặt nước cần giữ gìn khai thác gắn với không gian xanh để sử dụng vào mục đích tạo cảnh quan môi trường đô thị.

Trong các công viên, vườn hoa...tùy tính chất, quy mô để bố trí thích hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật như thiết bị cấp thoát nước, chiếu sáng và các công trình công cộng khác.

Khi tiến hành trồng cây trong công viên, vườn hoa...cần lưu ý khoảng cách giữa công trình ở xung quanh tiếp giáp với cây trồng như: cây bụi, cây thân gỗ cách tường nhà và công trình tối thiểu 1m, cách đường tàu điện từ 3 - 5m, cách vỉa hè và đường từ 1.5 - 2m, cách giới hạn mạng điện 4m, cách các mạng đường ống ngầm từ 1 - 2m.

Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau :

+ Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh.

+ Cây thân đẹp, dáng đẹp.

+ Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi.

+ Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỉ lệ thấp.

+ Không có quả thối gây hấp dẫn ruồi muỗi.

+ Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu.

+ Có bố cục phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Về phối kết nên :

+ Nhiều loại cây, loại hoa.

+ Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo bốn mùa.

+ Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước, tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc.

+ Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hòa, vừa có tính tương phản vừa có tính tương đồng, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

### **1.3. Quy định chăm sóc và bảo quản cây xanh :**

Việc quy hoạch hệ thống công viên cây xanh mặt nước cảnh quan và trồng cây xanh không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật đô thị, không gây nguy hiểm tới người sử dụng và môi trường sống của cộng đồng.

Các loại cây được lựa chọn phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng của khu vực. Trong quá trình khai thác sử dụng phải có kế hoạch chăm sóc, cắt tỉa, duy tu bảo dưỡng định kỳ, đảm bảo mỹ quan, chất lượng và an toàn.

Phải tuân thủ quy định quản lý công viên cây xanh đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh tại quyết định số 199/2004/QĐ-UB ngày 18/8/2004 và Quyết định số 44/2007/QĐ-UBND ngày 15/3/2007 của UBND thành phố ban hành; Thông tư hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch cây xanh TCXDVN 362:2005.

Khuyến khích trồng cây xanh trên ban công, lô-gia, sân trước, sân sau trong nhà ở và các công trình, nhằm cải thiện môi trường cảnh quan cho đô thị.

### **2. Quy định về quản lý kiến trúc đô thị :**

#### **2.1. Quy định về các khu công cộng :**

##### *a) Các yêu cầu về công trình công cộng đô thị cấp 1 và 2:*

Ngoài việc tuân thủ các quy định của tuyến phố, ô phố có liên quan, công trình công cộng cấp 1 và 2 phải đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải, kiến trúc công trình... phải được thiết kế đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng Việt Nam hiện hành.

##### *b) Các yêu cầu về công trình công cộng đô thị cấp 3:*

Tất cả các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phải tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 Khu Nam.

Các yêu cầu về lối ra vào, quan hệ với công trình lân cận, bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải, kiến trúc công trình ... tương tự như đối với công trình công cộng cấp 1 và 2, đồng thời phù hợp với các quy định của ô phố có liên quan.

#### **2.2. Quy định về các khu ở do Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng đầu tư xây dựng hạ tầng và chuyển nhượng đất cho các hộ dân xây dựng công trình:**

Việc thiết kế, xây dựng nhà biệt thự, liên kế phải phù hợp theo quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 và quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng (quy chế quản lý kiến trúc đô thị) để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trên từng tuyến phố:

##### *- Chức năng sử dụng :*

+ Nhà phố liên kế được quy định chức năng ở có kết hợp cửa hàng dịch vụ như sau :

\* Tầng trệt và tầng lửng: chức năng kinh doanh, dịch vụ.

\* Các tầng trên ( tầng 2, tầng 3, tầng 4 ): chức năng ở.

+ Nhà liên kế vườn được quy định chức năng ở, không được dùng làm văn phòng hay kinh doanh bất kỳ loại hình dịch vụ nào.

+ Nhà biệt thự được quy định chức năng ở, không được dùng làm văn phòng hay kinh doanh bất kỳ loại hình dịch vụ nào.

- *Khoảng lùi* : tuân thủ đúng quy định về khoảng lùi trong Bản đồ quy hoạch chỉ giới đỏ, chỉ giới xây dựng QH - 06 theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 Khu Nam và QHCT 1/500 của dự án.

- *Kiến trúc mặt tiền, mái và hàng rào của nhà phố liên kế, nhà liên kế vườn, nhà biệt thự*: phải đồng bộ, hài hòa với cảnh quan kiến trúc theo tuyến phố, ô phố và được phê duyệt cụ thể theo đồ án QHCT 1/500.

- *Số tầng, cao độ các tầng, cao độ mái* :

Tầng cao :

+ Tầng cao nhà phố liên kế là 4 tầng và 1 tầng lửng.

+ Tầng cao nhà liên kế vườn là 3 tầng.

+ Tầng cao nhà biệt thự :

\* Thuộc khu Tây Bắc là 2 tầng.

\* Thuộc khu Tây Nam là 3 tầng.

\* Thuộc khu phía Nam là 3 tầng.

- *Chiều cao tầng* : Theo đúng cao độ thiết kế của mẫu nhà được duyệt hoặc thiết kế đô thị trong hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500.

- *Màu sắc*: theo mẫu thiết kế, kể cả màu mái.

- *Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc* :Chỉ tiêu thiết kế kiến trúc của từng ngôi nhà phải được xem xét trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500.

- *Việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường*: phải tuân theo quy định chung của khu vực và ô phố liên quan.

### **2.3. Quy định về Khu nhà ở do Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng xây dựng kinh doanh :**

- *Chức năng sử dụng* :

+ Nhà phố liên kế được quy định chức năng ở có kết hợp cửa hàng dịch vụ:

• Tầng trệt và tầng lửng: chức năng kinh doanh, dịch vụ.

• Các tầng trên ( tầng 2, tầng 3, tầng 4 ): chức năng ở.

+ Nhà liên kế vườn được quy định chức năng ở, không được dùng làm văn phòng hay kinh doanh bất kỳ loại hình dịch vụ nào.

+ Nhà biệt thự được quy định chức năng ở, không được dùng làm văn phòng hay kinh doanh bất kỳ loại hình dịch vụ nào.

+ Chung cư được quy định chức năng ở kết hợp cửa hàng dịch vụ phục vụ khu ở:

- Khối đế: có chức năng thương mại, dịch vụ.
- Khối tháp: (các tầng còn lại) có chức năng ở, không dùng làm văn phòng hay kinh doanh bất kỳ loại hình dịch vụ nào.

- *Khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình :*

+ Khoảng lùi: tuân thủ đúng quy định về khoảng lùi trong Bản đồ quy hoạch chỉ giới đỏ, chỉ giới xây dựng QH - 06 theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 Khu Nam và QHCT 1/500 của dự án.

+ Khoảng cách giữa các công trình: nghiên cứu áp dụng các quy định đã được phê duyệt theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 Khu Nam, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, nhằm đảm bảo sự hài hòa, đồng bộ về kiến trúc cảnh quan trên từng tuyến đường, ô phố.

- *Kiến trúc mặt tiền, mái và hàng rào:*

Đồng bộ và hài hòa với cảnh quan kiến trúc (theo thiết kế mẫu đã được Ban Quản lý khu Nam phê duyệt).

- *Số tầng cao và chiều cao tầng :*

Số tầng cao :

- + Tầng cao nhà phố liên kế là 4 tầng và 1 tầng lửng.
- + Tầng cao nhà liên kế vườn là 3 tầng.
- + Tầng cao nhà biệt thự :
- Thuộc khu Tây Bắc là 2 tầng.
- Thuộc khu Tây Nam là 3 tầng.
- Thuộc khu phía Nam là 3 tầng.

Chiều cao tầng : Theo đúng cao độ thiết kế của mẫu nhà được duyệt hoặc thiết kế đô thị trong hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500.

- *Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc :*

+ Chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của từng lô : xem phụ lục số 5, 6, 7, 8.

+ Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng lô : xem phụ lục số 1, 2, 3, 4.

+ Chỉ tiêu thiết kế kiến trúc của từng ngôi nhà phải được xem xét trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500.

- *Việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường:* phải tuân theo quy định chung của khu vực và ô phố liên quan.

#### **2.4. Tổ chức thi tuyển thiết kế kiến trúc và các công trình điểm nhấn:**

## Tổ chức thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc :<sup>2</sup>

Đối với các công trình yêu cầu phải thi tuyển, các chủ đầu tư (công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng và các nhà đầu tư thứ cấp) phải có trách nhiệm thực hiện theo Thông tư 05/2005/TT-BXD ngày 03/ 04 /2005 của Bộ xây dựng. Ngoài ra, khuyến khích các chủ đầu tư tổ chức thi tuyển đối với các công trình có yêu cầu về thẩm mỹ kiến trúc.

### **2.5. Qui định về các bộ phận cố định và phần nhô ra không cố định :<sup>3</sup>**

#### a) Các bộ phận cố định của nhà riêng lẻ:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao **3,5m**, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây :

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau :

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng 2.3, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

**Bảng 2.3 Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng**

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa $A_{max}$ (m)
Dưới 7	0
7 ÷ 12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

<sup>2</sup> Thực hiện theo thông tư số 05/2005/TT-BXD của Bộ Xây Dựng ngày 12/ 04/ 2005

<sup>12</sup> Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD ngày 03/04/2008



- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải :
  - + Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;
  - + Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;
  - + Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;
  - + Không vượt quá chỉ giới đường đỏ;
- + Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bầy chậu cảnh...).

*b) Phần nhô ra không cố định :*

- Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng

2.4

**Bảng 2.4 Các bộ phận nhà được phép nhô ra.**

<b>Độ cao so với mặt hè (m)</b>	<b>Bộ phận được nhô ra</b>	<b>Độ vươn tối đa (m)</b>	<b>Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)</b>
≥ 2,5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥ 2,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0
≥ 3,5	Kết cấu cố định (phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực): - Ban công mái đua - Mái đón, mái hè phố		1,0 0,6

**2.6. Các công trình tiện ích đô thị, cây xanh, mặt nước và hệ thống bảng chỉ dẫn, biển quảng cáo, thông tin, cây trồng trên hè phố**

*a) Công trình tiện ích đô thị, cây xanh, mặt nước :*

- Khuyến khích bố trí ghế ngồi cho khách bộ hành, thiết kế hiện đại, phù hợp để ngồi nghỉ (tránh việc nằm ngủ trên ghế làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị).
- Lắp đặt các thùng chứa rác công cộng có thẩm mỹ và bảo vệ môi trường.
- Nghiên cứu lắp đặt các công trình tiện ích đô thị hiện đại như: buồng điện thoại công cộng, quầy rút tiền tự động, hộp thư, đèn chiếu sáng năng lượng mặt trời, hòng chữa cháy, nắp đan hố ga, gạch lát vỉa hè, chiếu sáng đô thị ... sao cho hài hòa với các công trình kiến trúc xung quanh.

- Khuyến khích bố trí hệ thống cây xanh, mặt nước vào các khoảng không gian mở.

*b) Hệ thống bảng chỉ dẫn, biển quảng cáo, thông tin, cây trồng trên hè phố :*

- Đảm bảo mỹ quan đô thị.
- Không làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông: như hạn chế tầm nhìn, che khuất tín hiệu điều khiển giao thông.
- Không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy.
- Không làm ảnh hưởng đến các công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị và những nơi trang trọng, tôn nghiêm.
- Về quảng cáo: Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch quảng cáo trên địa bàn Khu Nam trình cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

*c) Hàng rào và lối đi cho người tàn tật :*

- Hàng rào được quy định cụ thể tại từng tuyến đường , ô phố.
- Các công trình công cộng đều phải bố trí lối đi cho người tàn tật tiếp cận công trình từ bên ngoài.
- Khu vực vỉa hè chung quanh tại lối băng ngang và lối vào công trình đều phải thiết kế ram dốc cho người tàn tật theo đúng TCXDVN 264 : 2002.

*d) Bãi đậu xe :*

Các đường phố chính có tuyến đậu xe tạm theo tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị. Trong các khu phố xây dựng nhà ở kết hợp với thương mại dịch vụ, khu thương mại, văn phòng bố trí các bãi đậu xe trong khuôn viên hoặc ngầm dưới các công trình. Việc bố trí bãi đậu xe cần được tính toán phù hợp với nhu cầu trong khu vực, đặc biệt tại các khu cao ốc văn phòng hoặc chung cư. Khi nhu cầu về chỗ đậu xe tăng lên, tại một số khu công viên cây xanh, chọn giải pháp xây dựng bãi đậu xe công cộng ngầm (lưu ý đến việc bố trí chỗ lên xuống cho xe), nhưng vẫn duy trì chức năng công viên cây xanh.

*e) Chỗ dừng và nhà chờ xe buýt :*

Trên các tuyến đường chính như đại lộ Nguyễn Văn Linh, đại lộ Nguyễn Lương Bằng, ... có xe buýt lưu thông cần dự trù chỗ dừng và nhà chờ xe theo quy định. Khi xác định tuyến xe buýt, đơn vị thực hiện cần phối hợp với Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng để thỏa thuận vị trí và kiến trúc nhà chờ xe trước khi thi công xây dựng.

**3. Quy định về kiến trúc đô thị tại các đường trục chính, tuyến phố, ô phố :**

**3.1. Quy định về kiến trúc đô thị tại các đường trục chính :**

*a) Tính chất phục vụ và loại công trình kiến trúc được phép xây dựng :*

- Đường Nguyễn Văn Linh :

Tính chất phục vụ là trục đường chính của Khu Nam và cũng là trục chính của khu đô thị mới Nam thành phố.

Đoạn nằm trong khu Trung Tâm được phép xây dựng các công trình cao tầng có chức năng : *thương mại, tài chính, giao dịch, ngân hàng, vui chơi giải trí, khách sạn, công cộng đô thị và nhà ở.*

Đoạn nằm trong khu Tây Bắc và Tây Nam được phép xây dựng công trình có chức năng : *công cộng đô thị, công cộng khu ở, công viên, nhà ở, cửa hàng dịch vụ.*

- Đường Nguyễn Lương Bằng :

Tính chất phục vụ là trục đường chính nối liền khu thương mại tài chính quốc tế và khu phía Nam.

Đoạn nằm trong khu Trung Tâm được phép xây dựng công trình cao tầng có chức năng : *thương mại, tài chính, giao dịch, ngân hàng, vui chơi giải trí, khách sạn.*

Đoạn nằm trong khu phía Nam được phép xây dựng công trình có chức năng : *nhà ở cao tầng, công cộng khu ở, công cộng đô thị.*

- Đường Tôn Dật Tiên :

Tính chất phục vụ là trục đường cảnh quan dọc theo hồ Bán Nguyệt xuống đến đường Trần Văn Trà. Công trình được phép xây dựng có chức năng : *thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, khách sạn, văn phòng, nhà ở.*

- Đường Tân Trào :

Tính chất phục vụ là trục đường thương mại tài chính của khu Trung Tâm. Công trình được phép xây dựng có chức năng: *thương mại, tài chính, dịch vụ, văn phòng.*

- Đường Tân Phú :

Tính chất phục vụ là trục đường liên khu nối liền khu Trung Tâm và khu phía Nam. Công trình được phép xây dựng có chức năng : *thương mại dịch vụ, văn phòng, công trình công cộng và nhà ở.*

- Đường Trần Văn Trà :

Tính chất phục vụ là trục đường liên khu nối liền khu Trung Tâm và khu Tây Nam. Công trình được phép xây dựng có chức năng : *thương mại, dịch vụ, khách sạn, công viên, công trình công cộng và nhà ở.*

- Đường Nguyễn Đức Cảnh :

Tính chất phục vụ là trục chính khu Tây Nam, công trình được phép xây dựng có chức năng : *nhà ở kết hợp cửa hàng, dịch vụ, công cộng đô thị, công viên.*

b) *Những quy định cụ thể về quản lý kiến trúc đô thị :*

0 *Khoảng lùi công trình :*

+ Nhà phố liên kế: khoảng lùi 2,4 m và hành lang có mái che rộng 1,8m.

+ Công trình thương mại thấp tầng: khoảng lùi là 3m.

+ Công trình cao tầng có kết hợp chức năng thương mại: khoảng lùi khối đế là 3m và khối tháp là 6m.

+ Riêng tại đường Tân Trào, khối tháp cao tầng có khoảng lùi là 7m, đường Nguyễn Đức Cảnh là 5m; 6m và 3m.

0 *Khoảng cách giữa các công trình :*

+ Nghiên cứu áp dụng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, đồng thời phải phù hợp với các quy định đã được phê duyệt theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 Khu Nam nhằm đảm bảo sự hài hòa, đồng bộ về kiến trúc cảnh quan trên từng tuyến đường, ô phố.

+ Công trình tổ hợp phần đế và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách giữa các khối công trình được áp dụng riêng đối với từng phần theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

0 *Tổ chức tầng cao :*<sup>4</sup>

+ Quy định độ cao từng tầng :

***Công trình thương mại :***

- Cao độ hoàn thiện từ hành lang đi bộ có mái che đến cao độ hoàn thiện sàn tầng 2 là 7,0m.

- Chiều cao các tầng trên khoảng 3,8m.

- Số tầng cao khối đế : 3 tầng.

***Công trình nhà ở cao tầng :***

- Cao độ từ nền tầng 1 đến cao độ hoàn thiện sàn tầng 2 là 4,5m.

- Chiều cao các tầng trên khoảng 3,2m.

- Số tầng cao khối đế : từ 2 đến 3 tầng tùy theo từng trục đường.

+ Riêng công trình thương mại thuộc khu Trung Tâm tại đường Tôn Dật Tiên:

- Cao độ hoàn thiện từ hành lang đi bộ có mái che đến cao độ hoàn thiện sàn tầng 2 là 4,5m, đến tầng 3 là 9,0m.

- Cao độ hoàn thiện của hành lang đi bộ có mái che không quá cao và phải đồng bộ với cao độ hoàn thiện của vỉa hè, đồng thời phải thuận tiện cho người sử dụng tiếp cận công trình.

- Chiều cao các tầng trên khoảng 3,8m.

0 *Hình thức kiến trúc công trình :*

+ Hình thức mặt đứng :

---

<sup>4</sup> Theo bản đồ Quy hoạch Không gian kiến trúc cảnh quan QH-04

Các công trình trên cùng tuyến phố phải có sự thống nhất và đồng bộ các yếu tố về cao độ các tầng, khoảng lùi, màu sắc (*kể cả màu mái*) và phong cách kiến trúc.

+ Hoàn thiện ngoại thất của công trình :

- Màu sơn hoàn thiện cho phần ngoại thất mọi loại công trình phải là màu sáng, có thể sơn màu trắng cho mọi công trình.
- Cấm sử dụng màu tía cho mọi công trình.
- Không được sử dụng tượng trang trí trên mái nhà hoặc mặt tiền nhà.

0 *Vật liệu xây dựng và kết cấu :*

+ Nên sử dụng những vật liệu như gạch, bê tông, bê tông cốt thép, xi măng, gỗ và thép để thi công công trình.

+ Nên sử dụng cọc bê tông để tăng khả năng chịu tải của kết cấu công trình.

+ Chỉ đóng cọc bằng máy ép cọc, không được dùng máy búa.

+ Cửa đi và cửa sổ của công trình nên sử dụng kính trong và kính mờ.

+ Cửa kính của cửa hiệu kinh doanh phải sử dụng kính trong để tạo cảnh quan sinh động, náo nhiệt dọc theo các lối đi bộ.

+ Không sử dụng cửa kính màu xanh biển hoặc màu nâu.

+ Không sử dụng loại kính phản chiếu ánh sáng quá mạnh.

0 *Hình thức công trình tại góc phố giao nhau :*

Đối với công trình có khối tích lớn, chỉ giới xây dựng tại vị trí vạt góc sẽ không cắt góc và bảo đảm không vượt quá ranh vạt góc nhằm tạo thuận lợi cho công tác thiết kế kiến trúc và kỹ thuật. Ban Quản lý khu Nam xem xét cụ thể trong quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

0 *Các phần đua ra ngoài công trình nhà ở riêng lẻ :*

+ Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng : bậc thềm, vệt dấp xe, bậu cửa, gờ chỉ, ô văng, mái đua, mái đón, móng nhà. Ban công được phép nhô quá chỉ giới xây dựng 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô gia.

0 *Quy định hệ thống lưu thông khách bộ hành giữa các tòa nhà :*

+ Được chia làm 2 phần: hành lang đi bộ có mái che dành cho người đi bộ và cầu vượt đi bộ trên cao. Không được phép lấn chiếm vỉa hè dưới bất kỳ hình thức nào. Phải đáp ứng các yêu cầu trong TCXDVN 264 : 2002 để người tàn tật tiếp cận sử dụng. Quy định cụ thể như sau :

- + Hành lang đi bộ có mái che cho công trình :
  - Sau khoảng lùi rộng 3,0m là hành lang đi bộ có mái che rộng 4,0m.
  - Chiều cao thông thủy tối thiểu của hành lang đi bộ có mái che là 4,8m.
  - Chiều cao của hành lang đi bộ có mái che tương ứng chiều cao từ 1 đến 2 tầng tùy từng trục đường.
- + Cầu vượt đi bộ trên cao giữa các tòa nhà :
  - Phải thiết kế hệ thống hành lang liên thông và chừa sẵn vị trí kết nối cầu vượt đi bộ để khách bộ hành có thể đi từ tòa nhà này sang tòa nhà khác.
  - Các cầu vượt phải được thiết kế đồng bộ.
  - Cầu vượt đi bộ phải được đặt ở vị trí không ảnh hưởng đến tầm nhìn và không cản trở lưu thông. Cao độ thông thủy tối thiểu của cầu tính từ mặt đường phải đảm bảo là 5m. Vị trí kết nối cho các cầu vượt là tại sàn tầng 2 của các tòa nhà. Cầu phải trong suốt (hoặc dễ nhìn xuyên qua) đủ để đảm bảo tầm nhìn.
  - Cầu vượt đường không được tổ chức các khoảng không gian cho thuê.
- + Các tòa nhà được kết nối với nhau bằng cầu vượt đi bộ:
 

Nghiên cứu bố trí cầu vượt đi bộ để kết nối các tòa nhà trên trục đường Nguyễn Lương Bằng, Tôn Dật Tiên, Tân Trào trong đồ án QHCT 1/500.

#### 0 Quy định về hàng rào công trình :

- + Nhà liên kế phố (nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ) không được phép xây dựng hàng rào phía trước nhà. Đối với các nhà phố liên kế ở góc đường chỉ được xây hàng rào bên hông nhà từ sau hành lang đi bộ rộng 1,8m của mặt đứng chính.
- + Hàng rào chỉ được phép xây dựng từ ranh giới lô đất (kể cả móng) và các nhà bảo vệ phải nằm trong ranh giới lô đất. Mép ngoài của trụ cổng không được phép vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.
- + Tường rào (nếu có) có chiều cao tối đa là 2,2m so với mặt vỉa hè.
- + Hàng rào trên đường Nguyễn Văn Linh phải có hình thức kiến trúc thoáng, đồng bộ, nhẹ, mỹ quan. Tỷ lệ trống thoáng tường rào được quy định tối thiểu là 80% và tối đa 20% cho tường đặc phía mặt đường Nguyễn Văn Linh., Nguyễn Lương Bằng, Tôn Dật Tiên, Tân Phú, Trần Văn Trà.
- + Các công trình thương mại và nhà ở cao tầng trong khu Trung Tâm, trục đường Tân Trào không được phép xây dựng hàng rào bao quanh công trình.

#### 0 Hành lang an toàn giao thông : <sup>5</sup>

<sup>5</sup> Theo nghị định 186/2004/NĐ-CP về hành lang an toàn giao thông

Trong giới hạn hành lang an toàn đối với cầu vượt trong đô thị không được phép xây dựng công trình trong phạm vi 50m chiều dài tính từ đuôi mố cầu (hoặc đến hết chân dốc nếu đường dốc lớn hơn 50m), 7m theo chiều ngang tính từ mép lan can ngoài cùng của cầu trở ra.

### **3.2. Quy định về kiến trúc đô thị tại các tuyến phố, ô phố :**

#### *c) Quy định về quy hoạch kiến trúc chung của từng ô phố :*

##### *0 Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng :*

+ Tuân thủ đúng quy định về khoảng lùi trong Bản đồ quy hoạch chỉ giới đỏ, Chỉ giới xây dựng QH - 06 thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 Khu Nam.

+ Nhà liên kế phố và nhà ở thấp tầng được quy định khoảng lùi 2,4 m, hành lang có mái che rộng 1,8m.

+ Nhà ở cao tầng có kết hợp thương mại dịch vụ được quy định khoảng lùi 3m cho khối đế và 6m đối với khối tháp.

+ Công trình tổ hợp phần đế và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách giữa các khối công trình được áp dụng riêng đối với từng phần theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cột vỉa hè) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

##### *0 Tầng cao và cao độ không chế chiều cao :*

+ Tầng cao tối thiểu cho các lô là 2 tầng.

+ Tầng cao tối đa cho các công trình cao tầng là 30 tầng ngoại trừ công trình trên lô C2, C16 và Md6.

+ Tầng cao của các ô phố ( lô đất ) phải tuân theo Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất QH – 05.

#### *d) Quy định về những công trình tiện ích đô thị và công trình phụ :*

*Mục tiêu :* nhằm đáp ứng tối đa các nhu cầu tiện ích đô thị cho dân cư và khách vãng lai trong Khu Nam, phù hợp với ”đô thị kiểu mẫu” đã được Bộ Xây dựng công nhận.

##### *0 Về những thành phần tiện ích đô thị trong Khu Nam :*

+ Những yếu tố thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật : toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Khu Nam được quy hoạch ngầm. Miệng bảo trì của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hộp cứu hỏa, họng cứu hỏa đô thị, lan can các loại cầu vượt,... phải nghiên cứu thiết kế thẩm mỹ và phù hợp cảnh quan đô thị.

- Đền giao thông : điều khiển giao thông, định hướng các điểm cần đến, các điểm cần quan tâm, giúp cho mọi người tiếp thu nhanh và dễ dàng nhất. Vấn đề tiết kiệm năng lượng và sử dụng năng lượng mặt trời cần được nghiên cứu để sử dụng trong tương lai.

- Trang trí vỉa hè đường đi bộ: phải được xây dựng đồng bộ, hài hòa về vật liệu, màu sắc, cao độ từng tuyến phố; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, thuận tiện cho việc bảo vệ chăm sóc cây, về độ rộng, độ bằng phẳng của hè phố đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người tàn tật . Nên sử dụng hình thức triển lãm lát cạnh tại các khu nhà ở riêng lẻ.

- Trang trí lòng đường : việc thiết kế các vạch sơn phân luồng, băng giảm tốc nội khu, ranh phân cách ... phải theo tiêu chuẩn hiện hành. Tuy nhiên cần khuyến khích sử dụng chất liệu mới và thiết kế có khoa học, màu sắc đặc thù cho từng làn xe.

+ Những yếu tố khác : lối tiếp cận công trình , trạm dừng xe, hòm thư, buồng điện thoại, trụ đèn chiếu sáng nội bộ, dù che nắng, bồn cây, nắp hố ga ... : được thiết kế hiện đại và thuận tiện cho việc thay đổi, tháo ráp dễ dàng. Những tiện ích cho đường phố là yếu tố không thể thiếu trong thiết kế đô thị cần phải thiết kế đồng bộ với nhau, phản ánh tính văn hoá, hài hoà với cảnh quan xung quanh, tạo ấn tượng cho khu vực.

- Cây xanh - bồn cây : cần trồng dưới gốc cây những cây nhỏ, màu sắc khác nhau. Đối với cây xanh bồn hoa có thể bố trí cố định hay dùng giải pháp chậu xếp di động được sắp xếp theo những chủ đề khác nhau, thay đổi màu sắc theo mùa. Cây xanh trong công trình nên bố trí ở mặt tiền và ban công, nên chọn cây có dáng đẹp, có hoa, dàn dây leo.

- Biển chỉ dẫn đường phố : hướng dẫn giao thông, đặt dọc các tuyến đường phố để quy định hướng tuyến. Thiết kế biển phải có sự thống nhất giữa màu sắc và mẫu chữ, để đảm bảo dễ quan sát. Nghiên cứu tốc độ đi chuyển của người đi bộ để từ đó có kích thước biển và cỡ chữ thích hợp. Chữ và ký hiệu phải đơn giản, rõ ràng, dễ đọc.

- Biển tên đường: Đặt ở góc đường, được thiết kế hài hòa góp phần trang trí hè phố, có thể sử dụng nhiều loại chất liệu và màu sắc khác nhau.

- Biển báo cho người đi bộ: đặt hướng dẫn các lối đi, lối vào các công trình. Loại biển này có hình thức đa dạng, vật liệu sử dụng phong phú.

- Nhà bảo vệ, nhà vệ sinh công cộng và thùng rác : hình thức đơn giản hiện đại, có thể di chuyển và đặt ngầm để ít tốn diện tích. Dọc các tuyến đường chính hướng vào khu Trung Tâm, các khu vực công cộng cần bố trí thùng rác với khoảng cách thích hợp, được thiết kế có kích thước phù hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

- Ghế ngồi : Vật liệu làm ghế phải phù hợp với tính năng và thời tiết (bằng đá, gỗ ...), hình dáng đa dạng ( hình chữ nhật, hình cầu, vỏ trứng ...). Bề mặt ghế không làm phẳng, quá dài để tránh trường hợp có thể nằm ngủ gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

+ Công trình phụ : bao gồm tượng đài, tranh hoành tráng, đài phun nước, sân khấu ngoài trời, kiến trúc nhỏ đặt tại công viên, phố đi bộ, quảng trường hay cho công trình kiến trúc ...



Các công trình phụ nêu trên cần được đầu tư và nghiên cứu vị trí, bố cục trong không gian đô thị sao cho phát huy giá trị và ý nghĩa, thẩm mỹ cao, phục vụ cho sinh hoạt cộng đồng dân cư địa phương và du khách vãng lai.

Khuyến khích phối kết các công trình phụ và nghệ thuật đường phố tại những tuyến đường cảnh quan, phố đi bộ, hồ Bán Nguyệt, tuyến phố thương mại tài chính quốc tế trong những dịp cuối tuần hay các sự kiện triển lãm, lễ hội lớn.

## **II. PHÂN VÙNG KIỂM SOÁT VÀ BIỆN PHÁP QUẢN LÝ**

### **4. Các quy định về phân vùng kiểm soát phát triển trong Khu Nam**

#### **4.1. Các khu đất thuộc đất công trình công cộng 110 ha :**

Ban Quản lý khu Nam xem xét phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cho phù hợp với quy mô và mục đích sử dụng đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, QCXDVN, TCXDVN..., phù hợp kiến trúc cảnh quan với các công trình lân cận và các nội dung cụ thể trong quy định quản lý kiến trúc quy hoạch này.

#### **5.2 Các công trình thuộc đất ở và thương mại trong 299 ha :**

*Bao gồm những loại hình công trình như:* Khu nhà ở, thương mại và không gian công cộng trong khu ở.

0 5.2.1 Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng đầu tư phát triển xây dựng nhiều loại hình công trình để kinh doanh, tất cả công trình đều tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 Khu Nam đã được phê duyệt và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam, các quy định về công viên cây xanh – sông rạch, hệ thống hạ tầng kỹ thuật,... và quy định về quản lý kiến trúc quy hoạch đô thị tại quy định này.

0 5.2.2 Đối với các công trình đã xây dựng trước khi Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 – Khu Nam được duyệt, Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng hoàn chỉnh hồ sơ hiện trạng xây dựng để Ban Quản lý khu Nam xem xét thẩm định và phê duyệt theo quy định.

0 5.2.3 Trường hợp khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nếu chủ đầu tư (Công ty LD Phú Mỹ Hưng) có những đề xuất điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Nam nhằm mang lại hiệu quả cho dự án nhưng không ảnh hưởng tới cảnh quan, môi trường thì chủ đầu tư và cơ quan thẩm định có thể thỏa thuận trước khi trình cơ quan có thẩm quyền xem xét phê duyệt (\*).

0 5.2.4 Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng và các nhà đầu tư cấp 2 có trách nhiệm thực hiện xây dựng, quản lý công trình đảm bảo theo quy hoạch được duyệt và các quy định khác có liên quan.

0 5.2.5 Đối với các công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp:

Khu đất thương mại được Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng chuyển nhượng cho các chủ đầu tư thứ cấp xây dựng và kinh doanh: Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 đối với từng lô đất trình Ban Quản lý khu Nam phê duyệt trước khi chuyển nhượng theo qui định.

Đối với các chủ đầu tư : Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng là chủ đầu tư cấp 1, các chủ đầu tư khác ( kể cả Công ty Phú Mỹ Hưng ) tham gia đầu tư trong Khu Nam là chủ đầu tư cấp 2 có trách nhiệm thành lập bộ phận quản lý dự án để tổ chức quản lý đầu tư xây dựng các dự án cấp 2 trong Khu Nam theo qui định này và các qui định khác có liên quan. <sup>6</sup>

o 5.2.6 Đối với các công trình giáo dục và cơ quan hành chính :

Cơ quan hành chính : Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng bàn giao đất cho Nhà nước đầu tư xây dựng và quản lý.

Công trình giáo dục : Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng tìm kiếm Nhà đầu tư và Nhà điều hành để xây dựng trường học theo đúng quy định hiện hành.

---

(\*) Theo nội dung Thông tư 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện quy chế Khu ĐTM.

<sup>6</sup> Theo Nghị định 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 về quy chế khu đô thị mới

**PHỤ LỤC 18**  
**QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH**  
**NHÀ LIÊN KẾ TRONG KHU ĐÔ THỊ HIỆN HỮU TRÊN ĐỊA BÀN**  
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

---

**I. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG**

**1. Phạm vi, đối tượng áp dụng**

1.1. Quy định này quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố.

1.2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Các khu đô thị mới được quy định tại Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới;

b) Các khu đô thị mới hình thành trước Nghị định số 02/2006/NĐ-CP có Ban quản lý riêng;

c) Các dự án khu nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt (kể cả các khu cư xá đã ổn định về quy hoạch và có chung hệ thống kết cấu);

d) Khu vực hiện hữu, cải tạo đã có thiết kế đô thị được duyệt.

1.3. Đối với công trình xây dựng trên lô đất lớn hơn 500m<sup>2</sup> và không vượt quá 1.000m<sup>2</sup>, có hiện trạng là nhà xây dựng theo hình thức nhà liên kế được phép áp dụng Quy định này.

1.4. Quy định này áp dụng đối với các lô đất có hình thể có thể xác định được theo dạng hình học (như hình vuông, hình chữ nhật và các hình thể khác có thể xây dựng công trình thành các hình khối phù hợp với mỹ quan chung đô thị). Trường hợp hình thể lô đất không thể xác định được theo các dạng hình học (như lô đất có hình thể zic-zac, xiên méo, giạt cấp nhiều...) làm hình khối công trình sau khi xây dựng ảnh hưởng xấu đến mỹ quan chung đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị theo phân cấp có trách nhiệm xem xét, đề xuất hoặc quyết định việc áp dụng quy định này trên cơ sở đảm bảo mỹ quan kiến trúc (như xác định ranh xây dựng công trình phù hợp, giảm tầng cao, giảm mật độ xây dựng, tăng khoảng lùi xây dựng công trình...)

**2. Yêu cầu chung**

2.1. Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liên kế xen kẽ dọc theo đường phố phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình.

2.2. Thiết kế công trình phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị khu vực.

Trường hợp thiết kế đô thị được duyệt của khu vực có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với Quy định này thì được áp dụng các quy định trong thiết kế đô thị khu vực.

2.3. Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định khác liên quan như an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng... mà Quy định này không đề cập.

## **II. KIẾN TRÚC NHÀ LIÊN KẾ**

### **1. Yêu cầu về kiến trúc**

1.1. Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liên kế đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

1.2. Đối với các dãy nhà liên kế hiện hữu có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng không trùng với lộ giới), khoảng lùi của dãy nhà được xác định trong thiết kế đô thị trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị. Trường hợp chưa có thiết kế đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền cấp quận - huyện căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và tiêu chí hướng dẫn ở khoản 2 Điều 4 Quy định này để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

### **2. Diện tích và kích thước lô đất xây dựng**

2.1. Lô đất đủ chuẩn được áp dụng quy định này là lô đất có diện tích không nhỏ hơn 36m<sup>2</sup> (theo TCXD VN 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 tháng 02 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 Luật Xây dựng).

2.2. Các trường hợp lô đất có diện tích không đủ chuẩn áp dụng quy định này: được xem xét tùy theo vị trí mặt tiền đường hay trong hẻm.

2.2.1. Trường hợp lô đất có vị trí mặt tiền đường:

a) Nếu lô đất có diện tích dưới 15m<sup>2</sup> hoặc có chiều rộng mặt tiền (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) nhỏ hơn 3,0m: chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng; không được xây dựng mới.

b) Nếu lô đất có diện tích từ 15m<sup>2</sup> đến dưới 36m<sup>2</sup>, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên: được phép cải tạo, sửa chữa theo quy mô số tầng hiện hữu hoặc xây dựng mới tối đa 2 tầng (có thể bố trí tầng lửng tại trệt và mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao toàn công trình không quá 13,4m (đối với đường có lộ giới từ 20m trở lên) và không quá 12,2m (đối với đường có lộ giới từ 12m đến dưới 20m).

2.2.2. Trường hợp lô đất có vị trí trong hẻm:

a) Đối với lô đất hiện hữu có diện tích dưới 15m<sup>2</sup>:

- Chiều rộng mặt tiền (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) nhỏ hơn 3,0m: chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng; không được xây dựng mới.

- Chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên: được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây mới quy mô 1 tầng (có thể bố

trí tầng lửng tại trệt và mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao không quá 8,8m.

Lưu ý: Đối với các dự án giải tỏa mới: khuyến khích chủ đầu tư có phương án xử lý triệt để, hạn chế phát sinh trường hợp này.

b) Đối với lô đất có diện tích từ 15m<sup>2</sup> đến dưới 36m<sup>2</sup>:

- Có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) nhỏ hơn 2,0m: trường hợp đã tồn tại được phép cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng;

Lưu ý: Đối với các dự án giải tỏa mới: khuyến khích chủ đầu tư có phương án xử lý triệt để, hạn chế phát sinh trường hợp này.

- Có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 2,0m đến dưới 3,0m: được phép cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới tối đa 2 tầng (có thể bố trí tầng lửng tại trệt và mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao không quá 12,2m.

- Có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 3,0m trở lên, hoặc có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 2,0m đến dưới 3,0m nhưng có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài: được phép cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao toàn công trình xác định theo lộ giới hẻm như sau:

+ Hẻm lộ giới  $\geq 3,5$ m: cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 là 5,8m; xây dựng tối đa 3 tầng (có thể bố trí tầng lửng tại trệt và mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao không quá 15,6m.

+ Hẻm lộ giới  $< 3,5$ m: cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 là 3,8m; xây dựng tối đa 3 tầng (không bố trí tầng lửng tại trệt, có thể bố trí mái che cầu thang tại sân thượng), chiều cao không quá 13,6m.

2.3. Trong các dự án nhà ở thương mại, diện tích tối thiểu của lô đất xây dựng không nhỏ hơn 50m<sup>2</sup> và chiều rộng (chiều ngang) lô đất không nhỏ hơn 5,0m (theo Luật Nhà ở năm 2005).

2.4. Việc xác định tính chất của trục giao thông (đường hay hẻm) do cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch cấp quận - huyện có thẩm quyền xem xét và lập danh mục cụ thể.

Trong trường hợp lô đất không đủ chuẩn áp dụng quy định (có diện tích nhỏ hơn 36m<sup>2</sup> hoặc chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0m) có vị trí trên trục đường hoặc trong hẻm, nếu có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài hoặc khu đất có chiều dài lớn và mở rộng về phía sau sẽ được cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch cấp quận - huyện có thẩm quyền xem xét cụ thể.

### 3. Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng đối với nhà liên kế áp dụng theo bảng dưới đây:

Bảng 1

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )		$\leq 50$	75	100	200	300	500	1000
------------------------------------	--	-----------	----	-----	-----	-----	-----	------

Mật độ XD tối đa (%)	Đối với quận nội thành	100	90	85	80	75	70	65
	Đối với huyện ngoại thành	100	90	80	70	60	50	50

**Ghi chú:**

a) Mật độ xây dựng đối với huyện ngoại thành (trường hợp diện tích lô đất đến 500m<sup>2</sup>) và diện tích lô đất được xác định theo **Bảng 2.6**. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở - Quy chuẩn Quy hoạch Xây dựng năm 2008.

b) Trường hợp xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 100%: phải có giải pháp hợp lý về thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

c) Đối với nhà có diện tích trên 100m<sup>2</sup>, khuyến khích chừa khoảng trống phía sau nhà, giáp ranh đất với nhà đối lưng.

d) Trường hợp lô đất tiếp giáp 2 đường (hoặc hẻm) công cộng trở lên thì MĐXD được tăng thêm không quá 5% (trừ trường hợp diện tích lô đất dưới 50m<sup>2</sup>).

e) Trường hợp cần tính diện tích đất nằm giữa cận trên và cận dưới trong bảng 1 thì dùng phương pháp nội suy, áp dụng theo công thức:

$$N_t = N_b \frac{N_b - N_a}{C_a - C_b} (C_t - C_b).$$

Trong đó:

- N<sub>t</sub> : Mật độ xây dựng của khu đất cần tính;
- C<sub>t</sub> : diện tích khu đất cần tính;
- C<sub>a</sub> : diện tích khu đất cận trên;
- C<sub>b</sub> : diện tích khu đất cận dưới;
- N<sub>a</sub> : mật độ xây dựng cận trên trong bảng 1 tương ứng với C<sub>a</sub>;
- N<sub>b</sub> : mật độ xây dựng cận dưới trong bảng 1 tương ứng với C<sub>b</sub>.

**4. Số tầng và chiều cao nhà liên kế**

4.1. Nhà liên kế có mặt tiền xây dựng giáp lộ giới: số tầng và chiều cao phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới đường, theo bảng sau:

*Bảng 2*

Chiều rộng lộ giới L (m)	Tầng cao cơ bản (tầng)	Số tầng cộng thêm nếu thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc	Số tầng cộng thêm nếu thuộc trục đường thương	Số tầng cộng thêm nếu công trình xây	Cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 (m)	Số tầng khối nền tối đa + số tầng giạt lùi tối đa	Tầng cao tối đa (tầng)
--------------------------	------------------------	--	---	--------------------------------------	---	---	------------------------

		trung tâm cấp quận (tầng)	mại - dịch vụ (tầng)	dựng trên lô đất lớn (tầng)		(tầng)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
$L \geq 25$	5	+1	+1	+1	7,0m	7+1	8
$20 \leq L < 25$	5	+1	+1	+1	7,0m	6+2	8
$12 \leq L < 20$	4	+1	+1	+1	5,8m	5+2	7
$7 \leq L < 12$	4	+1	0	+1	5,8m	4+2	6
$3,5 \leq L < 7$	3	+1	0	0	5,8m	3+1	4
$L < 3,5$	3	0	0	0	3,8m	3+0	3

**Ghi chú:**

a) Đối với lô đất có chiều rộng tối thiểu 3,0m nhưng nhỏ hơn 4,0m (4,0m là chiều rộng tối thiểu của nhà liên kế theo Tiêu chuẩn Xây dựng TCXDVN 353:2005):

- Trường hợp hai lô đất bên cạnh đã xây dựng với tầng cao không vượt quá quy định ở cột 2 Bảng 2 thì tầng cao tối đa của công trình trên lô đất đó được quy định ở cột 2 Bảng 2;

- Trường hợp ít nhất một trong hai lô đất bên cạnh đã xây dựng với tầng cao vượt quá quy định ở cột 2 Bảng 2 thì tầng cao tối đa của công trình trên lô đất đó có thể được cộng thêm các yếu tố ưu tiên ở cột (3) và (4) Bảng 2 (nếu có) và không cao hơn tầng cao của công trình bên cạnh.

- Trường hợp có điều kiện xây dựng hợp khối kiến trúc bên ngoài với ít nhất một trong hai lô đất bên cạnh thì tầng cao tối đa của các công trình hợp khối có thể được cộng thêm các yếu tố ưu tiên ở cột (3) và (4) Bảng 2 (nếu có).

b) Nguyên tắc xác định khoảng lùi đối với các tầng cao cộng thêm:

Trường hợp số tầng cao tổng cộng của công trình (bao gồm tầng cao cơ bản và tầng cao cộng thêm) vượt quá số tầng cao khối nền tối đa xác định ở cột 7 Bảng 2 thì các tầng chênh lệch (cao hơn khối nền) phải có khoảng lùi, nghĩa là chỉ giới xây dựng của các tầng chênh lệch lùi cách chỉ giới xây dựng của các tầng khối nền phía dưới tối thiểu 3,5m.

c) Quận trung tâm thành phố gồm các quận 1, 3, 4, 5, 10, Phú Nhuận, Bình Thạnh. Tuy nhiên, trong địa bàn các quận này sẽ có các khu vực áp dụng quy định hạn chế xây dựng hoặc quy chế quản lý kiến trúc riêng (không cho phép áp dụng các yếu tố cộng thêm tầng) do mục tiêu kêu gọi dự án đầu tư, xây dựng chỉnh trang đô thị quy mô lớn... và sẽ được Ủy ban nhân dân quận quyết định bằng văn bản kèm bản đồ xác định ranh chính xác (trên cơ sở Ủy ban nhân dân thành phố đã chấp thuận chủ trương).

d) Trung tâm cấp quận được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố hoặc do Ủy ban nhân dân quận phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định.

e) Trục đường thương mại - dịch vụ: được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố hoặc do Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định theo các tiêu chí sau:

- Thuộc khu vực trung tâm thành phố, trung tâm quận - huyện hoặc là trục giao thông quan trọng nối liền các trung tâm khu vực;

- Hiện trạng hoặc định hướng phát triển kinh tế - xã hội là trục đường tập trung nhiều các hoạt động thương mại - dịch vụ ở mặt tiền đường;

- Chiều rộng lòng đường đảm bảo làn xe ô tô đậu và lưu thông, có vỉa hè đủ rộng để đậu xe máy và người đi bộ lưu thông (trừ trường hợp tuyến đi bộ thương mại được xác định cụ thể bởi cấp có thẩm quyền).

Hình minh họa đối với đường có lộ giới từ 25m trở lên

<p>Quy mô tối đa 5 tầng:</p> <p>Khi không có các yếu tố tăng tầng cao</p>	<p>Quy mô tối đa 6 tầng:</p> <p>Khi có 1 trong 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:</p> <p>(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;</p> <p>(ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;</p> <p>(iii) Lô đất lớn.</p>	<p>Quy mô tối đa 7 tầng:</p> <p>Khi có 2 trong 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:</p> <p>(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;</p> <p>(ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;</p> <p>(iii) Lô đất lớn.</p>	<p>Quy mô tối đa 8 tầng: (tầng 8 có khoảng lùi)</p> <p>Khi có cả 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:</p> <p>(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;</p> <p>(ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;</p> <p>(iii) Lô đất lớn.</p>



Hình minh họa đối với đường có lộ giới từ 20m đến 25m

<p>Quy mô tối đa 5 tầng:</p> <p>Khi không có các yếu tố tăng tầng cao</p>	<p>Quy mô tối đa 6 tầng:</p> <p>Khi có 1 trong 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:</p> <p>(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;</p> <p>(ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;</p> <p>(iii) Lô đất lớn.</p>	<p>Quy mô tối đa 7 tầng (tầng 7 có khoảng lùi)</p> <p>Khi có 2 trong 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:</p> <p>(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;</p> <p>(ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;</p> <p>(iii) Lô đất lớn.</p>	<p>Quy mô tối đa 8 tầng: (tầng 7, 8 có khoảng lùi)</p> <p>Khi có cả 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:</p> <p>(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;</p> <p>(ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;</p> <p>(iii) Lô đất lớn.</p>

Hình minh họa đối với đường có lộ giới từ 12m đến dưới 20m

<p>Quy mô tối đa 4 tầng:</p> <p>Khi không có các yếu tố tăng tầng cao</p>	<p>Quy mô tối đa 5 tầng:</p> <p>Khi có 1 trong 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:</p> <p>(i) Thuộc khu vực</p>	<p>Quy mô tối đa 6 tầng (tầng 6 có khoảng lùi)</p> <p>Khi có 2 trong 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:</p>	<p>Quy mô tối đa 7 tầng: (tầng 6, 7 có khoảng lùi)</p> <p>Khi có cả 3 yếu tố tăng tầng cao sau đây:</p>

quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;

(ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;

(iii) Lô đất lớn.

(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;

(ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;

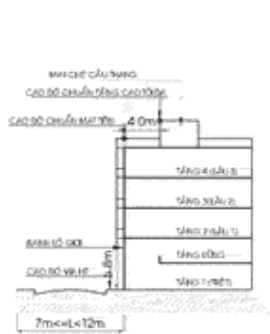
(iii) Lô đất lớn.

(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;

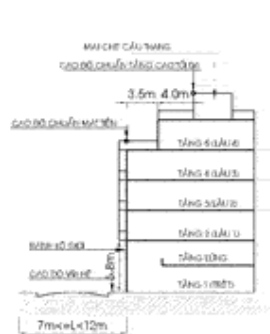
(ii) Trên trục đường thương mại-dịch vụ;

(iii) Lô đất lớn.

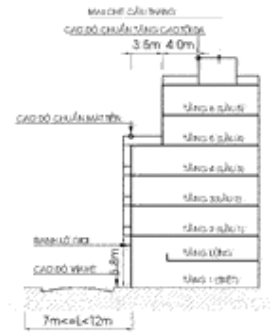
Hình minh họa đối với đường, hẻm có lộ giới từ 7m đến dưới 12m



Quy mô tối đa 4 tầng:  
Khi không có các yếu tố tăng tầng cao

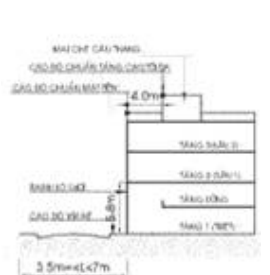


Quy mô tối đa 5 tầng:  
(tầng 5 có khoảng lùi)  
Khi có 1 trong 2 yếu tố tăng tầng cao sau đây:  
(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;  
(ii) Lô đất lớn.

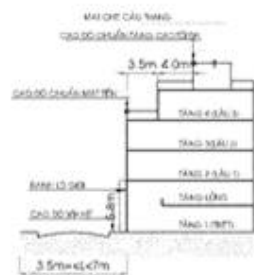


Quy mô tối đa 6 tầng  
(tầng 5, 6 có khoảng lùi):  
Khi có cả 2 yếu tố tăng tầng cao sau đây:  
(i) Thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận;  
(ii) Lô đất lớn.

Hình minh họa đối với đường, hẻm có lộ giới từ 3,5m đến 7m



Quy mô tối đa 3 tầng:  
Khi không có các yếu tố tăng tầng cao



Quy mô tối đa 4 tầng (tầng 4 có khoảng lùi):  
Khi vị trí xây dựng thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận

Hình minh họa đối với hẻm, lối đi chung có lộ giới nhỏ hơn 3,5m

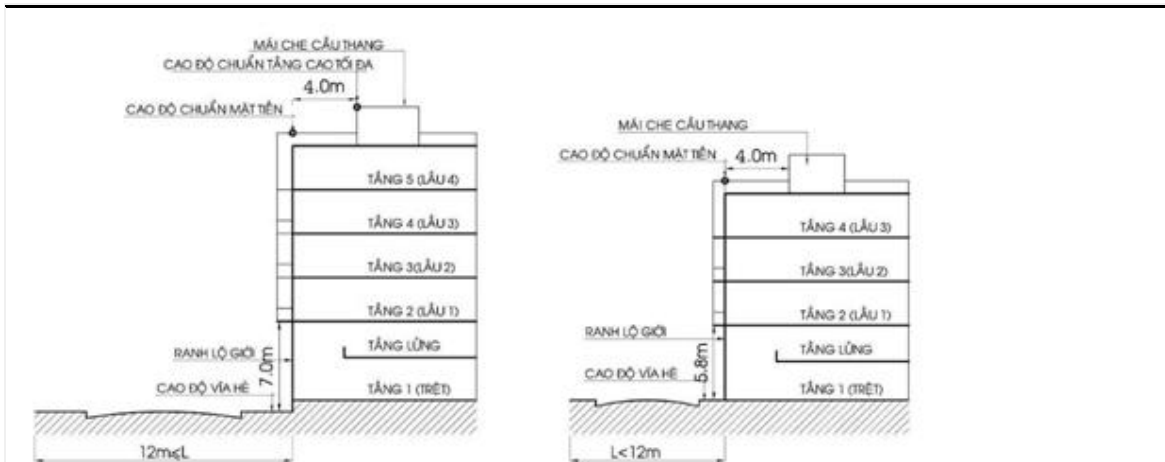


Quy mô tối đa 3 tầng

Bảng 3: Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng

Chiều rộng lộ giới L (m)	Cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 (m)	Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng tại tầng cao tối đa (m)					
		Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6	Tầng 7	Tầng 8
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
$L \geq 25$	7,0	-	-	21,6	25,0	28,4	31,8
$20 \leq L < 25$	7,0	-	-	21,6	25,0	28,4	31,8
$12 \leq L < 20$	5,8	-	17,0	20,4	23,8	27,2	-
$7 \leq L < 12$	5,8	-	17,0	20,4	23,8	-	-
$3,5 \leq L < 7$	5,8	13,6	17,0	-	-	-	-
$L < 3,5$	3,8	11,6	-	-	-	-	-

Hình minh họa:



Hình minh họa cho trường hợp lộ giới  $\geq 20\text{m}$ , cao độ từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 là 7,0m.

Hình minh họa cho trường hợp lộ giới  $< 20\text{m}$ , cao độ từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 là 5,8m.

### **Ghi chú:**

a) Cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định được quy định là cao độ  $\pm 0.000$  tại vị trí có công trình để tính toán các cao độ chuẩn. Trường hợp đường (hẻm) không có vỉa hè thì lấy cao độ đỉnh đường làm cao độ  $\pm 0.000$ .

b) Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng là tổng chiều cao các tầng ở vị trí lộ giới hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với lộ giới (đã tính cả chiều cao lan can hoặc sê-nô trên sàn mái).

c) hợp không xây đủ số tầng tối đa, tùy thuộc vào số tầng xây dựng ít hơn để áp dụng cao độ chuẩn tương ứng trong bảng trên.

d) Trong trường hợp thiết kế công trình có chiều cao thấp hơn cao độ chuẩn, cần nghiên cứu xây thêm chiều cao sê nô, lan can, sàn mái để đạt được cao độ chuẩn.

e) Tùy theo thể loại công trình, độ cao các tầng bên trên căn cứ theo tiêu chuẩn quy phạm (tính theo cao độ sàn).

#### **4.2. Nhà liên kế có khoảng lùi:**

a) Nhà liên kế có khoảng lùi được xác định trong những trường hợp sau đây:

- Khoảng lùi đã được xác định trong bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng hoặc thiết kế đô thị trong quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Trên một đoạn phố nếu có tối thiểu 5 căn hiện hữu có khoảng lùi thì cơ quan có thẩm quyền về quản lý quy hoạch - kiến trúc xem xét xác định khoảng lùi chung cho toàn đoạn phố. Trong trường hợp các khoảng lùi hiện hữu không thống nhất, khoảng lùi chung được xác định bằng trị số trung bình của các khoảng lùi hiện hữu, nếu là số lẻ thì làm tròn đến 0,5m.

b) Trừ trường hợp có quy định riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt về không chế tầng cao, tầng cao nhà ở liên kế hiện hữu có khoảng lùi được xác định như sau:

- Đối với đường có lộ giới từ 7m trở lên, tầng cao nhà ở liên kế hiện hữu có khoảng lùi được xác định thấp hơn 1 tầng so với tầng cao nhà ở liên kế hiện hữu cùng loại xây sát ranh lộ giới được quy định tại Bảng 2 khoản 1 Điều 8, nhưng không thấp hơn tầng cao cơ bản. Tất cả các tầng lầu có cùng khoảng lùi, thống nhất theo khoảng lùi chung của dãy nhà liên kế.

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 7m, tầng cao nhà ở liên kế hiện hữu có khoảng lùi được xác định tương tự tầng cao nhà ở liên kế hiện hữu cùng loại xây sát ranh lộ giới được quy định tại Bảng 2 khoản 1 Điều 8. Từ tầng 1 đến tầng 3 lùi theo khoảng lùi chung của dãy nhà liên kế, tầng 4 (nếu có) lùi cách chỉ giới xây dựng của các tầng phía dưới 3m.

#### **4.3. Nhà liên kế có sân vườn:**

a) Nội dung này chỉ áp dụng cho các dự án khu dân cư xây dựng mới (TL 1/500) trong khu vực đô thị hiện hữu có bố trí hình thức nhà liên kế có sân vườn.

b) Đối với các dãy nhà liên kế có sân vườn được xây dựng mới, số tầng, chiều cao và khoảng lùi phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới, khoảng lùi so với lộ giới, theo bảng sau:

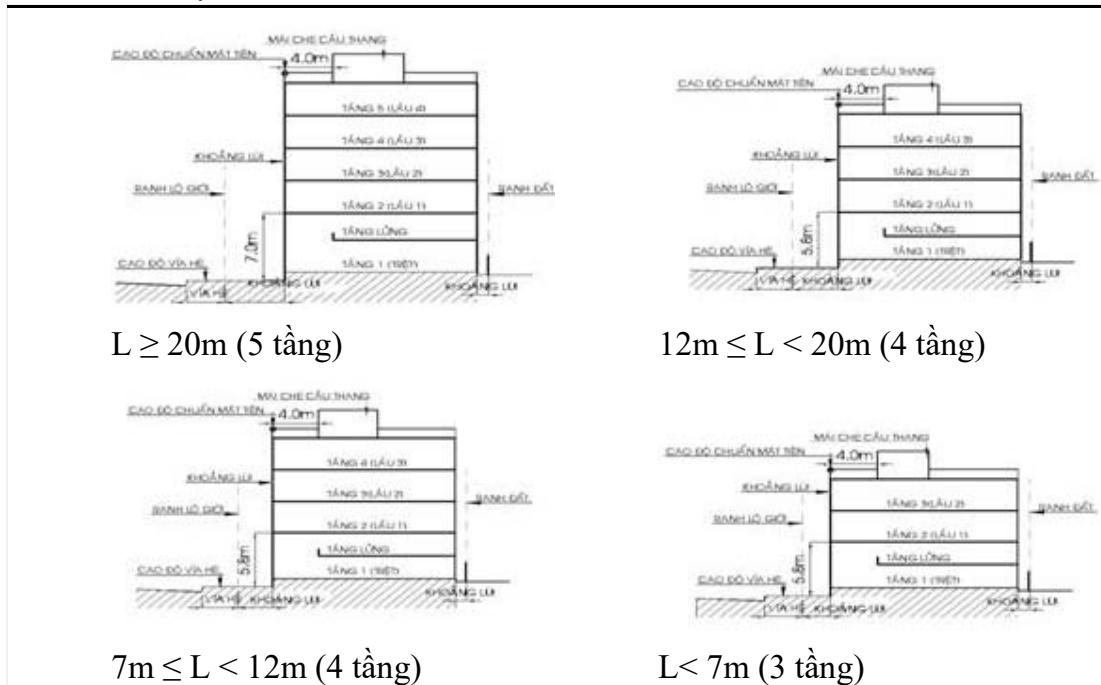
Bảng 4

Chiều rộng lộ giới L (m)	Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới (m)	Số tầng tối đa (tầng)	Cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1 (m)	Cao độ chuẩn ở vị trí tầng cao tối đa
$L \geq 20$	4,5	5	7,0	21,6
$12 \leq L < 20$	4,0	4	5,8	17
$7 \leq L < 12$	3,0	4	5,8	17
$3,5 \leq L < 7$	2,4	3	5,8	13,6

c) Trường hợp khu dân cư xây dựng mới thuộc quận trung tâm thành phố, trung tâm cấp quận hoặc trục đường thương mại-dịch vụ thì được tăng thêm số tầng là:

- Tăng thêm tối đa 1 tầng (không lùi) nếu đường có lộ giới  $L \geq 12m$ .
- Tăng thêm tối đa 1 tầng (có lùi) nếu đường và hẻm có lộ giới  $3,5 \leq L < 12m$ .

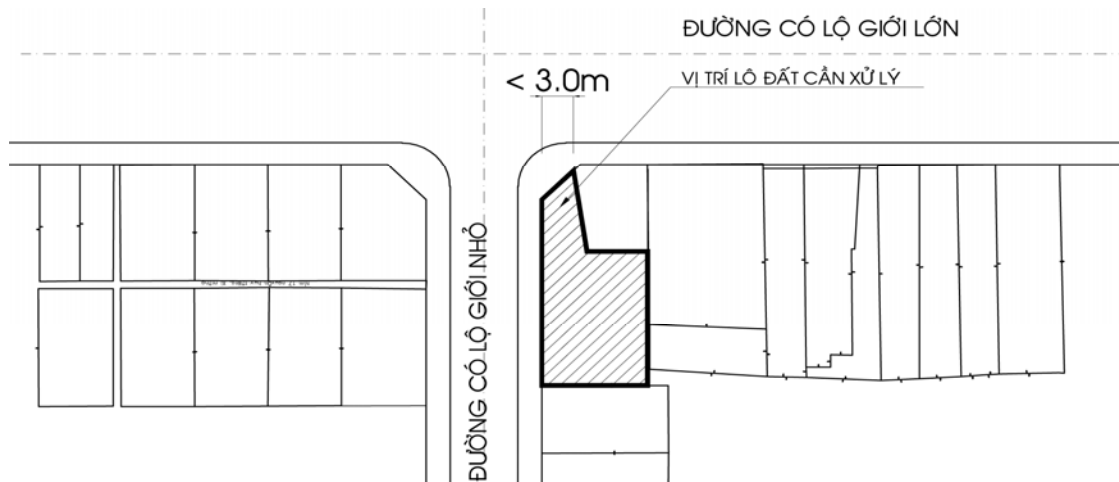
Hình minh họa:



#### 4.4. Xử lý tầng cao đối với một số trường hợp đặc biệt:

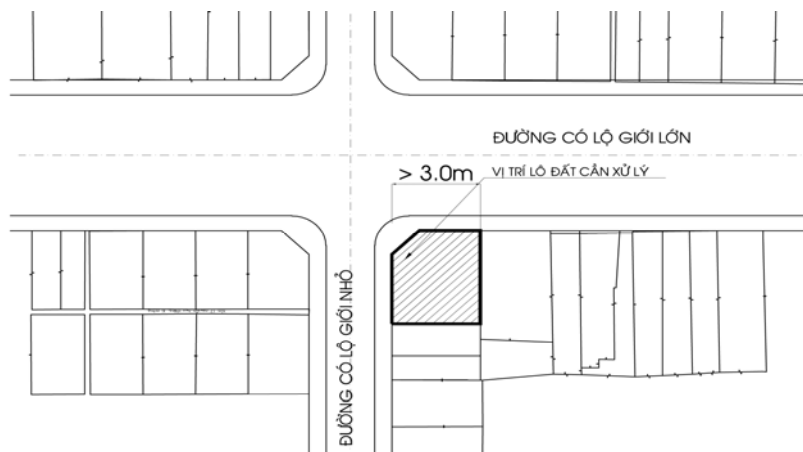
a) Trường hợp nhà tọa lạc ở vị trí góc giao của hai (02) đường có quy định khác nhau về tầng cao:

- Nếu chiều rộng lộ đất hiện hữu nhỏ hơn 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới nhỏ hơn và mật độ xây dựng có thể tăng thêm 5%.



Hình minh họa

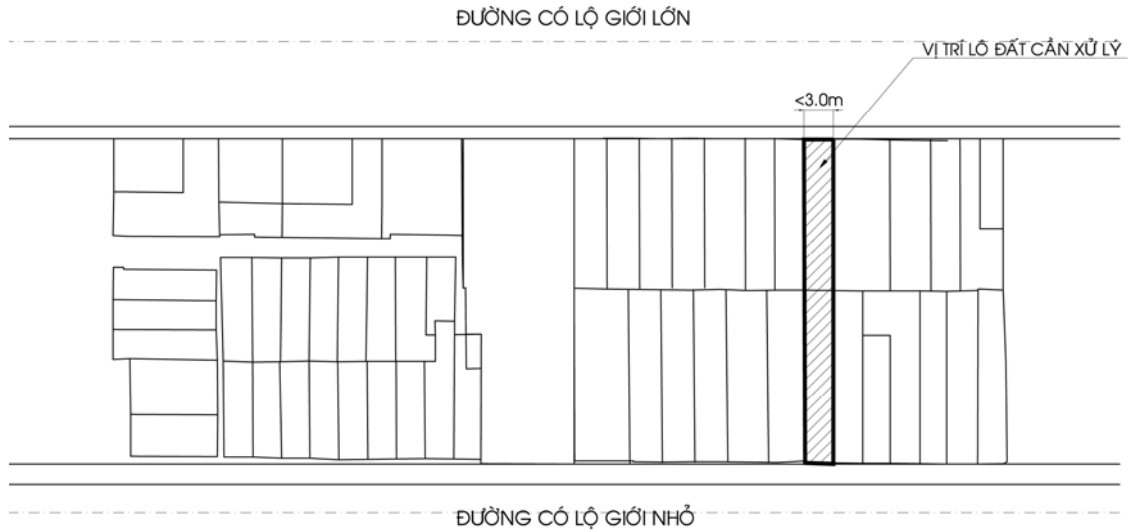
- Nếu chiều rộng lô đất hiện hữu tối thiểu 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới lớn hơn. Nếu tầng trên cùng có khoảng lùi đối với đường có lộ giới lớn thì tầng đó cũng phải có khoảng lùi đối với đường có lộ giới nhỏ hơn.



Hình minh họa

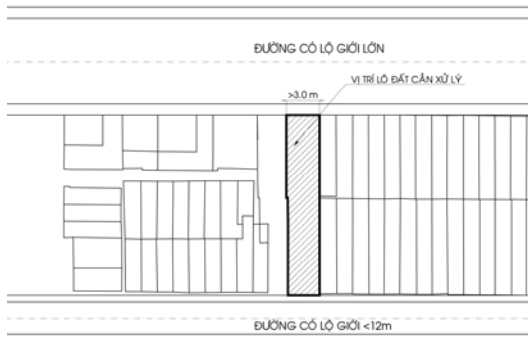
b) Trường hợp nhà tiếp giáp hai mặt trước, sau với hai (02) đường có quy định khác nhau về tầng cao:

- Nếu chiều rộng lô đất hiện hữu nhỏ hơn 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới nhỏ hơn và mật độ xây dựng có thể tăng thêm 5%.

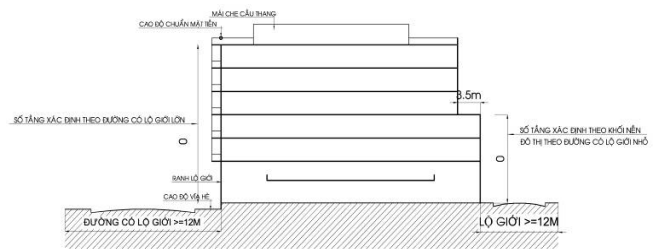


Hình minh họa

- Nếu chiều rộng lô đất hiện hữu lớn hơn 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới lớn hơn. Số tầng được xây sát lộ giới về phía đường lộ giới nhỏ hơn được xác định tương đồng với dãy nhà phía đường lộ giới nhỏ hơn; các tầng phía trên có khoảng lùi tối thiểu 3,5m về phía trong.



Hình minh họa



Mặt cắt A-A

## 5. Dàn hoa, cầu thang trên sân thượng

Ngoài số tầng cao được quy định tại Bảng 2 Điều 8 Quy định này, trên phần sân thượng được bố trí dàn hoa, ô mái che cầu thang, theo quy định như sau:

- Dàn hoa, mái che cầu thang (nếu là mái bằng BTCT) có chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn sân thượng). Trường hợp mái che cầu thang là mái dốc, độ dốc mái không quá 35<sup>o</sup>, chiều cao từ sàn sân thượng đến mép dưới mái ngói tối đa 3m.

- Diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn 1/2 diện tích sàn sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Khoảng lùi phía trước cách vị trí mặt tiền sân sân thượng tối thiểu 4m; khoảng lùi phía sau cách ranh đất mặt hậu tối thiểu 2m. Trường hợp bố trí mái che thang là mái dốc thì có thể bố trí không có

khoảng lùi phía sau, nhưng phải tổ chức có mái dốc đổ về phía sau, cao độ mái tại vị trí ranh đất mặt hậu không quá 2m (tính từ sàn sân thượng).

### 6. Tầng lửng tại trệt

- Tầng lửng chỉ được bố trí tại tầng trệt công trình.
- Diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 80% diện tích xây dựng tầng trệt.

### 7. Tầng hầm

Trường hợp công trình có tầng hầm, phải đảm bảo theo quy định sau:

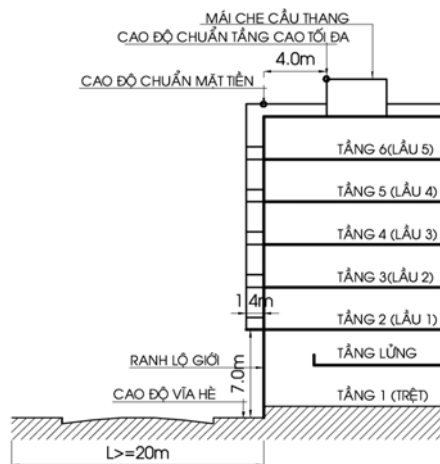
- Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.
- Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.
- Đối với nhà ở liên kế có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 6m, không thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường.

### 8. Ban công, ô văng

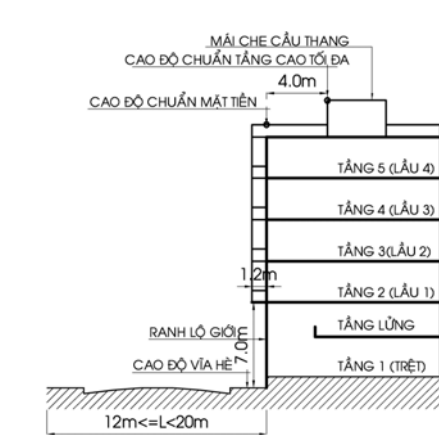
- Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới, cụ thể theo bảng 5 như sau:

Bảng 5

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn tối đa (m)
$L < 6$	0
$6 \leq L < 12$	0,9
$12 \leq L < 20$	1,2
$L \geq 20$	1,4

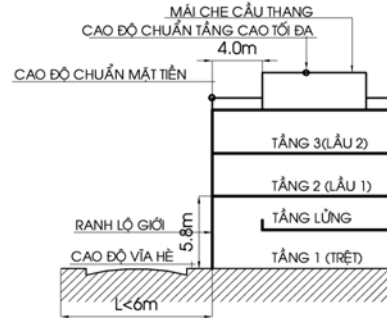
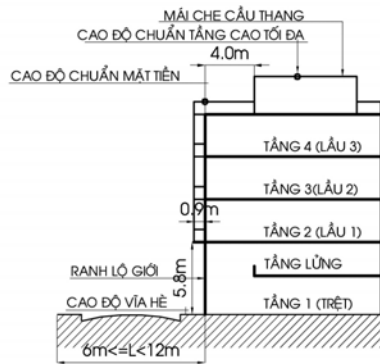


$L \geq 20m$ : ban công nhô ra tối đa 1,4m



$12m \leq L < 20m$ : ban công nhô ra tối đa 1,2m





$6m \leq L < 12m$ : ban công nhô ra tối đa 0,9m       $L < 6m$ : không nhô ra ban công

- 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 (bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bản sàn ban công,...) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

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

- Trên tuyến đường có lộ giới từ 20m trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn bao lơn tối đa là 1,2m.

- Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

### 9. Lắp đặt các thiết bị ở các mặt bên và sân thượng nhà liên kế

Ngoài phần kết cấu - kiến trúc chính, có thể bố trí lắp đặt các thiết bị điện cơ ở các mặt bên (hông, sau hay trước), sân thượng hay mái che cầu thang nhà liên kế nếu đảm bảo các yêu cầu sau:

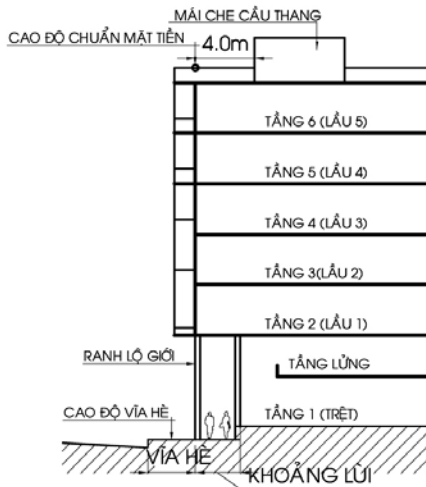
- Các thiết bị điện cơ gia dụng như ăng-ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt).

- Các thiết bị điện cơ chuyên dụng như thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng viễn thông... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận nhưng phải đảm bảo các quy định chuyên ngành và được cho phép bởi cơ quan quản lý có thẩm quyền theo quy định.

### 10. Khoảng lùi tại tầng trệt công trình nhà ở liên kế trong các trục đường thương mại - dịch vụ

- Tại các trục đường thương mại - dịch vụ, nhà ở liên kế xây dựng sát với lộ giới được thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng thêm diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại.

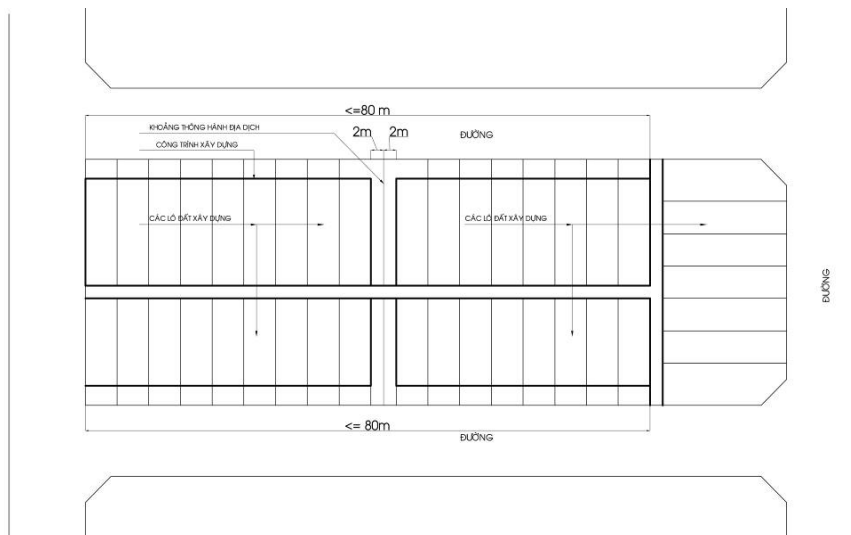
- Khoảng lùi tại mặt tiền tầng trệt tùy thuộc vào quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế đô thị và rộng tối thiểu 3m so với ranh lộ giới.
- Trong khoảng lùi này không được xây các vật kiến trúc khác (bậc cấp, tường ngăn) ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.
- Cao độ mặt nền phân diện tích khoảng lùi bằng cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.



Hình minh họa

### 11. Chiều dài của dãy nhà liên kế

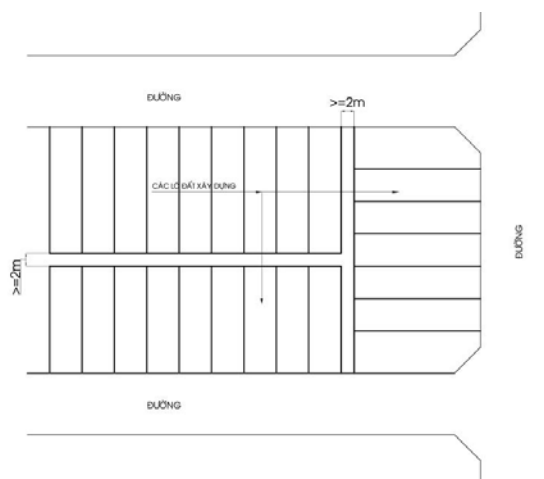
- Nội dung này áp dụng cho các dự án khu dân cư xây dựng mới (tỷ lệ 1/500) trong khu vực đô thị hiện hữu có bố trí hình thức nhà liên kế.
- Trong các dự án này, chiều dài của dãy nhà liên kế tối đa không quá 80m. Trường hợp bố cục các lô đất dài hơn 80m cần có khoảng ngắt quãng tối thiểu 4m cho dãy nhà. Như vậy, mỗi lô đất ở hai bên vị trí ngắt quãng phải có chiều rộng tối thiểu 7m, trong đó dành cho khoảng ngắt quãng tối thiểu 2m.



Hình minh họa

## 12. Hành lang kỹ thuật giữa hai dãy nhà liên kế

- Nội dung này áp dụng cho các dự án khu dân cư xây dựng mới (tỷ lệ 1/500) trong khu vực đô thị hiện hữu có bố trí hình thức nhà liên kế.
- Trường hợp bố trí các dãy nhà liên kế nhiều lớp (đầu lung hoặc 2 bên hông), phải tổ chức hành lang kỹ thuật nhằm bố trí thuận lợi cho các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị của khu vực.
- Chiều rộng của hành lang kỹ thuật tối thiểu 2m và bố trí ngoài các lô đất xây dựng tiếp cận.



Hình minh họa

## III. MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC VỀ KIẾN TRÚC

### 1. Đối với tường rào

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 thoáng. Phần thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

### 2. Màu sắc công trình

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ, đen), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà.
- Không sử dụng gạch 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.

## **Bảng 2.**

### **PHÂN VÙNG ĐÔ THỊ**

- 1) Quận trung tâm nội thành: 1, 3, 4, 5, 10, Phú Nhuận, Bình Thạnh.
- 2) Quận nội thành: 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, Gò Vấp, Tân Bình, Thủ Đức, Tân Phú, Bình Tân.
- 3) Huyện ngoại thành: Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi, Cần Giờ.
- 4) Khu vực trung tâm cấp quận được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận, Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định trên bản đồ và văn bản.

## **Bảng 3.**

### **XÁC ĐỊNH ĐOẠN, TUYẾN ĐƯỜNG THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ**

Đoạn, tuyến đường thương mại - dịch vụ: được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố hoặc do Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định trên bản đồ hoặc bằng văn bản theo các tiêu chí sau:

- Thuộc khu vực trung tâm thành phố, trung tâm quận - huyện hoặc là trục giao thông quan trọng nối liền các trung tâm khu vực;
- Hiện trạng hoặc định hướng phát triển kinh tế - xã hội là trục đường tập trung nhiều các hoạt động thương mại - dịch vụ ở mặt tiền đường;
- Chiều rộng lòng đường đảm bảo làn xe ô tô đậu và lưu thông, có vỉa hè đủ rộng để đậu xe máy và người đi bộ lưu thông (trừ trường hợp tuyến đi bộ thương mại được xác định cụ thể bởi cấp có thẩm quyền)/.

**PHỤ LỤC 19**  
**Danh mục các biệt thự Thành phố Hồ Chí Minh**

SỐ NHÀ	TÊN ĐƯỜNG	GHI CHÚ	TÊN PHƯỜNG	TÊN QUẬN
6	Alexandre De Rhodes	CTCC_Sở ngoại vụ	Phường Bến Nghé	Quận 1
8	Alexandre De Rhodes		Phường Bến Nghé	Quận 1
10	Alexandre De Rhodes		Phường Bến Nghé	Quận 1
16	Alexandre De Rhodes		Phường Bến Nghé	Quận 1
67	An Dương Vương		Phường 8	Quận 5
251	An Dương Vương	ĐC không có	Phường 3	Quận 5
269	An Dương Vương	Nhóm bỏ việc, không tham gia nữa	Phường 3	Quận 5
271	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
<b>261-263</b>	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
265-267	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
271/1	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
271/10	An Dương Vương	ĐC không có	Phường 3	Quận 5
271/12	An Dương Vương	ĐC không có	Phường 3	Quận 5
271/14	An Dương Vương	ĐC không có	Phường 3	Quận 5
271/16	An Dương Vương	ĐC không có	Phường 3	Quận 5
271/1A	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
271/1B	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
271/1B1	An Dương Vương	Chủ nhà k cho chụp	Phường 3	Quận 5
271/1C	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
271/1D	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
271/4	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
271/5	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
271/5A	An Dương Vương	ĐC không có	Phường 3	Quận 5
271/5B	An Dương Vương	Không tìm thấy địa chỉ, nghi ngờ xác nhập 271/7B	Phường 3	Quận 5
271/6	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
271/7B	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
271/8	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
271/8A	An Dương Vương		Phường 3	Quận 5
259	An Dương Vương - Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
1	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 6	Quận 3

12	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 6	Quận 3
14	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 6	Quận 3
16	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 6	Quận 3
18	Bà Huyện Thanh Quan	BM_HT	Phường 6	Quận 3
20	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 6	Quận 3
22	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 6	Quận 3
24	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 6	Quận 3
26	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 6	Quận 3
30	Bà Huyện Thanh Quan	VC_HT_L2	Phường 6	Quận 3
36	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 6	Quận 3
56	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 7	Quận 3
58	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 7	Quận 3
60	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 7	Quận 3
62	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 7	Quận 3
64	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 7	Quận 3
78	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 9	Quận 3
82	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 9	Quận 3
86	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 9	Quận 3
121	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 9	Quận 3
123	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 9	Quận 3
125	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 9	Quận 3
127	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 9	Quận 3
12B	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 6	Quận 3

2Bis - 2	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 6	Quận 3
54B	Bà Huyện Thanh Quan		Phường 7	Quận 3
15	Bác ái		Bình Thọ	Thủ Đức
19	Bác ái		Bình Thọ	Thủ Đức
25	Bác ái		Bình Thọ	Thủ Đức
28	Bác ái		Bình Thọ	Thủ Đức
30	Bác ái		Bình Thọ	Thủ Đức
35	Bác ái		Bình Thọ	Thủ Đức
43	Bác ái		Bình Thọ	Thủ Đức
45	Bác ái		Bình Thọ	Thủ Đức
49	Bác ái		Bình Thọ	Thủ Đức
260	Bến Chương Dương		Phường Cô Giang	Quận 1
262	Bến Chương Dương		Phường Cô Giang	Quận 1
16	Cách Mạng Tháng Tám		Phường Bến Thành	Quận 1
96	Cách Mạng Tháng Tám		Phường 7	Quận 3
98	Cách Mạng Tháng Tám		Phường 7	Quận 3
112	Cách Mạng Tháng Tám		Phường 7	Quận 3
124	Cách Mạng Tháng Tám		Phường 7	Quận 3
126	Cách Mạng Tháng Tám		Phường 7	Quận 3
205	Cách Mạng Tháng Tám		Phường 4	Quận 3
112A	Cách Mạng Tháng Tám		Phường 7	Quận 3
122ABC	Cách Mạng Tháng Tám		Phường 7	Quận 3
1	Cao Thắng		Phường 2	Quận 3
23	Cao Thắng		Phường 2	Quận 3
53	Cao Thắng		Phường 3	Quận 3
61	Cao Thắng		Phường 3	Quận 3
63	Cao Thắng		Phường 3	Quận 3
84	Cao Thắng		Phường 4	Quận 3
84A	Cao Thắng		Phường 4	Quận 3
91	Cao Thắng		Phường 3	Quận 3
96	Cao Thắng		Phường 4	Quận 3
106	Cao Thắng		Phường 4	Quận 3

<b>2/1</b>	<b>Cao Thắng</b>		<b>Phường 5</b>	<b>Quận 3</b>
<b>2/10</b>	<b>Cao Thắng</b>		<b>Phường 5</b>	<b>Quận 3</b>
2/11	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
<b>2/12</b>	<b>Cao Thắng</b>		<b>Phường 5</b>	<b>Quận 3</b>
<b>2/13A</b>	Cao Thắng	tách lô từ căn Q3_CT_2/13	Phường 5	Quận 3
2/13A	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/13B	Cao Thắng	tách lô từ căn Q3_CT_2/13	Phường 5	Quận 3
2/14	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/16	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/17	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/18	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/19 & 2/20	Cao Thắng	gộp phiếu 2/19 & 2/20	Phường 5	Quận 3
2/21A	Cao Thắng	gộp lô	Phường 5	Quận 3
2/22B	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
<b>2/23</b>	<b>Cao Thắng</b>		<b>Phường 5</b>	<b>Quận 3</b>
2/24	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/24A	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/25	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/26	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/27	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/28	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/29	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/3	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/30	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/31	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/32	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/33	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/34	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/34A	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/35	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/36	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/37	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/37A	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/37A	Cao Thắng	tách lô từ căn Q3_CT_2/37		
2/38	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/38A	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/39	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/3A	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/40	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
<b>2/41</b>	<b>Cao Thắng</b>		<b>Phường 5</b>	<b>Quận 3</b>
2/42	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3



2/43	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/44	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
<b>2/45</b>	<b>Cao Thắng</b>		<b>Phường 5</b>	<b>Quận 3</b>
2/46	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/47	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
<b>2/48</b>	<b>Cao Thắng</b>		<b>Phường 5</b>	<b>Quận 3</b>
2/7	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
2/8	Cao Thắng	Chưa hoàn thành	Phường 5	Quận 3
2/9	Cao Thắng		Phường 5	Quận 3
57-58	Cao Thắng		Phường 3	Quận 3
23	Cây Keo		Tam Phú	Thủ Đức
57	Cây Keo		Tam Phú	Thủ Đức
<b>2</b>	<b>Chân Lý</b>		<b>Bình Thọ</b>	<b>Thủ Đức</b>
2	Chu Văn An		Bình Thọ	Thủ Đức
208	Cô Giang		Phường Cô Giang	Quận 1
187/10	Cô Giang		Phường Cô Giang	Quận 1
187/3	Cô Giang		Phường Cô Giang	Quận 1
1	Công Lý		Bình Thọ	Thủ Đức
17	Công Lý		Bình Thọ	Thủ Đức
23	Công Lý		Bình Thọ	Thủ Đức
27	Công Lý		Bình Thọ	Thủ Đức
29	Công Lý		Bình Thọ	Thủ Đức
26	Dân Chủ		Bình Thọ	Thủ Đức
30	Dân Chủ		Bình Thọ	Thủ Đức
32	Dân Chủ		Bình Thọ	Thủ Đức
36	Dân Chủ		Bình Thọ	Thủ Đức
40	Dân Chủ		Bình Thọ	Thủ Đức
56	Dân Chủ		Bình Thọ	Thủ Đức
20	Đặng Thái Thân		Phường 11	Quận 5
18/1	Đặng Thái Thân		Phường 11	Quận 5
32	Đặng Văn Bi		Bình Thọ	Thủ Đức
38	Đặng Văn Bi		Bình Thọ	Thủ Đức
46	Đặng Văn Bi		Bình Thọ	Thủ Đức
112	Điện Biên Phủ		Phường Đa Kao	Quận 1
114	Điện Biên Phủ		Phường Đa Kao	Quận 1
124	Điện Biên Phủ	BM_HT	Phường Đa Kao	Quận 1
170	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
176	Điện Biên Phủ	BM_HT	Phường 6	Quận 3
<b>178</b>	<b>Điện Biên Phủ</b>		<b>Phường 6</b>	<b>Quận 3</b>
180	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3

182	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
186	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
191	Điện Biên Phủ	BM_HT	Phường 6	Quận 3
195	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
199	Điện Biên Phủ	BM_HT	Phường 6	Quận 3
202	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
206	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
207	Điện Biên Phủ	BM_HT	Phường 6	Quận 3
208	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
209	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
210	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
211	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
213	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
214	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
222	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
224	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
226	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
228	Điện Biên Phủ	VC_HT_L2_BT song lập với 228B ĐBP	Phường 7	Quận 3
234	Điện Biên Phủ	VC_HT_Dang sua	Phường 7	Quận 3
236	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
238	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
240	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
242	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
250	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
251	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
252	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
253	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
254	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
259	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
261	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
263	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
265	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
267	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
269	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
273	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
283	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
285	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
286	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
287	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
288	Điện Biên Phủ	VC_HT_L2	Phường 7	Quận 3
290	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
292	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
293	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3

294	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
299	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
300	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
303	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
305	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
318	Điện Biên Phủ		Phường 11	Quận 10
172-174	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
197/1	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
197/2	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
204D	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
211A	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
211Ter	Điện Biên Phủ		Phường 6	Quận 3
<b>216/3</b>	<b>Điện Biên Phủ</b>		<b>Phường 7</b>	<b>Quận 3</b>
216/5	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
216A	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
216B	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
228B	Điện Biên Phủ	VC_BT song lập với 228 ĐBP	Phường 7	Quận 3
256/2	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
258/3	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
258ter	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
<b>260</b>	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
<b>260A</b>	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
<b>262A-C</b>	<b>Điện Biên Phủ</b>		<b>Phường 7</b>	<b>Quận 3</b>
262C	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
267/2 - 269BIS	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
269TER	Điện Biên Phủ		Phường 7	Quận 3
353/4	Điện Biên Phủ		Phường 4	Quận 3
16	Đình Công Tráng		Phường Tân Định	Quận 1
38C	Đình Tiên Hoàng		Phường Đa Kao	Quận 1
5	Đoàn Công Bửu		Phường 7	Quận 3
12	Đoàn Công Bửu		Phường 7	Quận 3
17	Đoàn Công Bửu		Phường 7	Quận 3
19	Đoàn Công Bửu		Phường 7	Quận 3
2AB	Đoàn Công Bửu		Phường 7	Quận 3
2CD	Đoàn Công Bửu		Phường 7	Quận 3
2EF	Đoàn Công Bửu		Phường 7	Quận 3
8	Đoàn Kết		Bình Thọ	Thủ Đức
9	Đoàn Kết		Bình Thọ	Thủ Đức
26	Đoàn Kết		Bình Thọ	Thủ Đức
<b>40/6</b>	Đường số 10		Linh Trung	Thủ Đức
17	Đường số 11		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
18	Đường số 11		Hiệp Bình	Thủ Đức

			Chánh	
24	Đường số 11		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
119	Đường số 11		Trường Thọ	Thủ Đức
118A	Đường số 11		Trường Thọ	Thủ Đức
<b>210/17</b>	<b>Đường số 11</b>		<b>Trường Thọ</b>	<b>Thủ Đức</b>
210/20	Đường số 11		Trường Thọ	Thủ Đức
9	Đường số 16		Linh Đông	Thủ Đức
12-12A	Đường số 16		Linh Chiểu	Thủ Đức
<b>126</b>	<b>Đường số 17</b>		<b>Linh Trung</b>	<b>Thủ Đức</b>
33	Đường số 18		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
54	Đường số 19		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
99A	Đường số 19		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
8	Đường số 22		Linh Đông	Thủ Đức
13	Đường số 22		Linh Đông	Thủ Đức
33	Đường số 24		Linh Đông	Thủ Đức
40	Đường số 27		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
46A	Đường số 27		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
6	Đường Số 32		Linh Đông	Thủ Đức
80	Đường số 36		Linh Đông	Thủ Đức
117/4	Đường số 36		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
63/11	Đường số 36		Linh Đông	Thủ Đức
34	Đường số 38		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
117/1	Đường số 38		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
55	Đường số 48		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
25	Đường số 49		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
34	Đường số 6		Linh Chiểu	Thủ Đức
30-32	Đường số 6		Linh Chiểu	Thủ Đức
5	Đường số 7		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
30	Đường số 9		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
13/1	Đường Số 9	tách lô từ căn QTĐ_9_13/1&13/2	Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
13/2	Đường Số 9	tách lô từ căn QTĐ_9_13/1&13/2	Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
<b>2/11</b>	<b>Đường số 9</b>		<b>Hiệp Bình Chánh</b>	<b>Thủ Đức</b>

<b>2/19</b>	<b>Đường số 9</b>		<b>Hiệp Bình Chánh</b>	<b>Thủ Đức</b>
30/11	Đường số 9		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
30/6	Đường số 9		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
30/9-30/7	Đường số 9		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
12	Einstein		Bình Thọ	Thủ Đức
14	Einstein		Bình Thọ	Thủ Đức
15	Einstein		Bình Thọ	Thủ Đức
17	Einstein		Bình Thọ	Thủ Đức
25	Einstein		Bình Thọ	Thủ Đức
99	Hà Tôn Quyền		Phường 15	Quận 5
113	Hai Bà Trưng		Phường Bến Nghé	Quận 1
115	Hai Bà Trưng		Phường Bến Nghé	Quận 1
145	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
148	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
149	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
151	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
154	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
156	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
158	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
160	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
162	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
163	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
164	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
165	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
168	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
173	Hai Bà Trưng	Chưa hoàn thành	Phường 6	Quận 3
175	Hai Bà Trưng	Lãnh sự quán TQ	Phường 6	Quận 3
178	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
180	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
189	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
191	Hai Bà Trưng	Chưa hoàn thành	Phường 6	Quận 3
193	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3

195	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
199	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
138 -142	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
144-146	Hai Bà Trưng	Gộp phiếu với 146	Phường Đa Kao	Quận 1
150&152	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
151C	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
155A	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
157+159	Hai Bà Trưng	CTCC	Phường 6	Quận 3
178A&B	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
178C	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
178D	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
179A - 179D	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
179B	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
<b>179Bis-181-185</b>	Hai Bà Trưng	gộp phiếu với 185, 179Bis	Phường 6	Quận 3
180C	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
180D	Hai Bà Trưng		Phường Đa Kao	Quận 1
187ter	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
193/1	Hai Bà Trưng		Phường 6	Quận 3
451/15	Hai Bà Trưng		Phường 8	Quận 3
292	Hải Thượng Lãn Ông		Phường 14	Quận 5
2	Hàn Thuyên		Bình Thọ	Thủ Đức
3	Hàn Thuyên		Bình Thọ	Thủ Đức
7	Hàn Thuyên		Phường Bến Nghé	Quận 1
19	Hiệp Bình		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
30	Hồ Hảo Hớn		Phường Cô Giang	Quận 1
32H	Hồ Hảo Hớn		Phường Cô Giang	Quận 1
47	Hồ Văn Tự		Trường Thọ	Thủ Đức
57	Hồ Xuân Hương		Phường 6	Quận 3
59	Hồ Xuân Hương		Phường 6	Quận 3
61	Hồ Xuân Hương		Phường 6	Quận 3
65	Hồ Xuân Hương		Phường 6	Quận 3
<b>7+9</b>	<b>Hồ Xuân Hương</b>		<b>Phường 6</b>	<b>Quận 3</b>
11	Hòa Bình		Bình Thọ	Thủ Đức

19	Hòa Bình		Bình Thọ	Thủ Đức
<b>1-3</b>	<b>Hòa Bình</b>		<b>Bình Thọ</b>	<b>Thủ Đức</b>
127	Hoàng Diệu 2		Linh Trung	Thủ Đức
399	Hồng Bàng	Q5_PH_203 đc 203 Phùng Hưng chuyển thành 399 Hồng Bàng	Phường 14	Quận 5
5	Hồng Đức		Bình Thọ	Thủ Đức
6	Hồng Đức		Bình Thọ	Thủ Đức
16	Hồng Đức		Bình Thọ	Thủ Đức
18	Hồng Đức		Bình Thọ	Thủ Đức
12+10	Hồng Đức		Bình Thọ	Thủ Đức
9	Huỳnh Tịnh Của		Phường 8	Quận 3
39	Huỳnh Tịnh Của		Phường 8	Quận 3
67	Huỳnh Tịnh Của		Phường 8	Quận 3
69	Huỳnh Tịnh Của		Phường 8	Quận 3
71	Huỳnh Tịnh Của		Phường 8	Quận 3
75	Huỳnh Tịnh Của		Phường 8	Quận 3
27/2A	Huỳnh Tịnh Của		Phường 8	Quận 3
49+49BiS	Huỳnh Tịnh Của		Phường 8	Quận 3
31	Kha Van Cân		Hiệp Bình Chánh	Thủ Đức
491	Kha Van Cân		Linh Đông	Thủ Đức
525	Kha Van Cân		Linh Đông	Thủ Đức
650	Kha Van Cân		Linh Đông	Thủ Đức
1	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
5	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
7	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
10	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
11	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
12	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
13	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
16	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
20	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
22	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
24	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
<b>26</b>	<b>Khổng Tử</b>		<b>Bình Thọ</b>	<b>Thủ Đức</b>
<b>4-6</b>	Khổng Tử		Bình Thọ	Thủ Đức
12	Kỳ Đồng		Phường 9	Quận 3
15	Kỳ Đồng		Phường 9	Quận 3
23	Kỳ Đồng		Phường 9	Quận 3
25	Kỳ Đồng		Phường 9	Quận 3
27	Kỳ Đồng		Phường 9	Quận 3
31 - 33	Kỳ Đồng		Phường 9	Quận 3
31	Lê Duẩn		Phường Bến Nghé	Quận 1

89	Lê Hồng Phong		Phường 2	Quận 5
91	Lê Hồng Phong		Phường 2	Quận 5
93	Lê Hồng Phong		Phường 2	Quận 5
95	Lê Hồng Phong		Phường 2	Quận 5
97	Lê Hồng Phong		Phường 2	Quận 5
99	Lê Hồng Phong		Phường 2	Quận 5
101	Lê Hồng Phong		Phường 2	Quận 5
103	Lê Hồng Phong		Phường 2	Quận 5
105	Lê Hồng Phong		Phường 2	Quận 5
107	Lê Hồng Phong		Phường 2	Quận 5
101/1	Lê Hồng Phong		Phường 2	Quận 5
1	Lê Ngô Cát		Phường 7	Quận 3
2	Lê Ngô Cát		Phường 7	Quận 3
3	Lê Ngô Cát		Phường 7	Quận 3
4	Lê Ngô Cát		Phường 7	Quận 3
5	Lê Ngô Cát		Phường 7	Quận 3
6	Lê Ngô Cát		Phường 7	Quận 3
8	Lê Ngô Cát		Phường 7	Quận 3
10	Lê Ngô Cát		Phường 7	Quận 3
11	Lê Ngô Cát		Phường 7	Quận 3
12	Lê Ngô Cát	BM_HT	Phường 7	Quận 3
11B	Lê Ngô Cát		Phường 7	Quận 3
1	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
5	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
6	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
8	Lê Quý Đôn		phường 7	Quận 3
10	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
10	Lê Quý Đôn		Bình Thọ	Thủ Đức
11	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
12	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
12	Lê Quý Đôn		Bình Thọ	Thủ Đức
13	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
13	Lê Quý Đôn		Bình Thọ	Thủ Đức
14	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
14	Lê Quý Đôn		Bình Thọ	Thủ Đức
16	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
17	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
18	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
21	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
22	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
22	Lê Quý Đôn		Bình Thọ	Thủ Đức
28	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
29	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
30	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
33	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3



34	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
35	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
37	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
41	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
45	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
47	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
49	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
51	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
11A	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
15/1	Lê Quý Đôn		Bình Thọ	Thủ Đức
19C	Lê Quý Đôn		Phường 6	Quận 3
30BIS	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
<b>31AB</b>	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
32A	Lê Quý Đôn		Phường 7	Quận 3
359	Lê Văn Sỹ		Phường 13	Quận 3
262/6B	Lê Văn Sỹ		Phường 14	Quận 3
262D	Lê Văn Sỹ		Phường 14	Quận 3
264L	Lê Văn Sỹ		Phường 14	Quận 3
386/33	Lê Văn Sỹ		Phường 14	Quận 3
400/10	Lê Văn Sỹ		Phường 14	Quận 3
400/4	Lê Văn Sỹ		Phường 14	Quận 3
400/6	Lê Văn Sỹ		Phường 14	Quận 3
448/19	Lê Văn Sỹ		Phường 14	Quận 3
448/5	Lê Văn Sỹ		Phường 14	Quận 3
283/2	Linh Đông		Linh Đông	Thủ Đức
144/35-37	Linh Trung		Linh Trung	Thủ Đức
2	Lương Khải Siêu		Bình Thọ	Thủ Đức
6	Lương Khải Siêu		Bình Thọ	Thủ Đức
7	Lương Khải Siêu		Bình Thọ	Thủ Đức
11	Lương Khải Siêu		Bình Thọ	Thủ Đức
82	Lý Chính Thắng		Phường 8	Quận 3
106	Lý Chính Thắng	BM_HT	Phường 8	Quận 3
108	Lý Chính Thắng		Phường 8	Quận 3
110	Lý Chính Thắng		Phường 8	Quận 3
112	Lý Chính Thắng		Phường 8	Quận 3
115	Lý Chính Thắng	BM_HT	Phường 7	Quận 3
141	Lý Chính Thắng		Phường 7	Quận 3
145	Lý Chính Thắng		Phường 7	Quận 3
152	Lý Chính Thắng		Phường 7	Quận 3
157	Lý Chính Thắng	BM_HT	Phường 7	Quận 3
177	Lý Chính Thắng		Phường 7	Quận 3
179	Lý Chính Thắng		Phường 7	Quận 3
200	Lý Chính Thắng	BM_HT	Phường 9	Quận 3
216	Lý Chính Thắng		Phường 9	Quận 3
252	Lý Chính Thắng		Phường 7	Quận 3

106BIS	Lý Chính Thắng		Phường 8	Quận 3
161B	Lý Chính Thắng		Phường 7	Quận 3
177A	Lý Chính Thắng	CHT_Tường rào cao che chắn. Công trình nằm sâu bên trong	Phường 7	Quận 3
<b>188-192-194</b>	Lý Chính Thắng		Phường 9	Quận 3
200Bis	Lý Chính Thắng		Phường 9	Quận 3
82A	Lý Chính Thắng		Phường 8	Quận 3
147/12	Lý Tế Xuyên		Linh Đông	Thủ Đức
1	Lý Thái Tổ		Phường 1	Quận 10
31	Lý Tự Trọng		Phường Bến Nghé	Quận 1
7	Mạc Đĩnh Chi		Phường Bến Nghé	Quận 1
28	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
31	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
32	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
35	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
36	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
37	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
39	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
40	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
43	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
55	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
63	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
65	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
88	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
90	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
28BIS	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
28TER	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
33BIS_TER	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1

35TER	Mạc Đĩnh Chi	Không có trên thực tế	Phường Đa Kao	Quận 1
<b>92A</b>	Mạc Đĩnh Chi		Phường Đa Kao	Quận 1
65	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường Bến Thành	Quận 1
106	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
143	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
145	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
151	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	VC_HT_L2	Phường 6	Quận 3
153	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
155	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	VC_HT_L3	Phường 6	Quận 3
160	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	BM_HT	Phường 6	Quận 3
162	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	VC_HT_L3	Phường 6	Quận 3
163	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
164	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	BM_HT	Phường 6	Quận 3
167	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
169	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
173	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
174	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	BM_HT	Phường 6	Quận 3
175	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
176	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	VC_HT_Dang sua	Phường 6	Quận 3
178	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
184	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
186	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
188	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3

198	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	BM_HT	Phường 6	Quận 3
199	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
200	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
202	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
204	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
206	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
208	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
210	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
211	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
212	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
213	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
214	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
215	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
216	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
218	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
230	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
232	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
234	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
236	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
258	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
260	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
262	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
264	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Vị trí khác so với bản đồ TT làm	Phường 8	Quận 3

270	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
278	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Gộp lô 278-280	Phường 8	Quận 3
280	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Gộp lô 278-280	Phường 8	Quận 3
282	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
284	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
286	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
292	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
147-149	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	BM_HT	Phường 6	Quận 3
153B	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	CHT- Không có địa chỉ	Phường 6	Quận 3
155ter-155bis	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	VC_HT	Phường 6	Quận 3
166-168	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
167A	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
170-172	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	BM_HT	Phường 6	Quận 3
186A	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 6	Quận 3
201A	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
211A	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
213BIS	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 7	Quận 3
262B	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
264A	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
264Bis	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Phát sinh từ căn Q3_NKKN_264	Phường 8	Quận 3
266-268	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
268B	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
278A	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3

292/3	Nam Kỳ Khởi Nghĩa		Phường 8	Quận 3
4	Nam Quốc Cang		Phường Phạm Ngũ Lão	Quận 1
6	Nam Quốc Cang		Phường Phạm Ngũ Lão	Quận 1
7	Nam Quốc Cang		Phường Phạm Ngũ Lão	Quận 1
8	Nam Quốc Cang		Phường Phạm Ngũ Lão	Quận 1
9	Nam Quốc Cang		Phường Phạm Ngũ Lão	Quận 1
11	Nam Quốc Cang		Phường Phạm Ngũ Lão	Quận 1
15	Nam Quốc Cang		Phường Phạm Ngũ Lão	Quận 1
8A	Nam Quốc Cang		Phường Phạm Ngũ Lão	Quận 1
8B	Nam Quốc Cang		Phường Phạm Ngũ Lão	Quận 1
500	Ngô Gia Tự		Phường 9	Quận 5
108	Ngô Quyền		Phường 8	Quận 5
6	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
7	Ngô Thời Nhiệm		Phường 6	Quận 3
9	Ngô Thời Nhiệm		Phường 6	Quận 3
16	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
18	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
29	Ngô Thời Nhiệm		Phường 6	Quận 3
33	Ngô Thời Nhiệm		Phường 6	Quận 3
71	Ngô Thời Nhiệm		Phường 6	Quận 3
75	Ngô Thời Nhiệm	BM_HT	Phường 6	Quận 3
77	Ngô Thời Nhiệm		Phường 6	Quận 3
11+13	Ngô Thời Nhiệm		Phường 6	Quận 3
<b>15-17</b>	Ngô Thời Nhiệm		Phường 6	Quận 3
23A	Ngô Thời Nhiệm		Phường 6	Quận 3
23B	Ngô Thời Nhiệm		Phường 6	Quận 3
30/2	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
6A	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
6B	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
6C	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
6D	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
'6E1	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
'6E2	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
6F	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
6G1	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3
6G2	Ngô Thời Nhiệm		Phường 7	Quận 3

35	Nguyễn Bình Khiêm		Phường Đa Kao	Quận 1
58	Nguyễn Bình Khiêm		Phường Đa Kao	Quận 1
23	Nguyễn Chí Thanh		Phường 9	Quận 5
51	Nguyễn Chí Thanh		Phường 9	Quận 5
55	Nguyễn Chí Thanh		Phường 9	Quận 5
129	Nguyễn Chí Thanh		Phường 9	Quận 5
129A	Nguyễn Chí Thanh		Phường 9	Quận 5
157/2	Nguyễn Chí Thanh		Phường 12	Quận 5
1	Nguyễn Công Trứ		Bình Thọ	Thủ Đức
37	Nguyễn Đình Chiểu	VC_HT	Phường Đa Kao	Quận 1
43	Nguyễn Đình Chiểu	VC_HT	Phường Đa Kao	Quận 1
46	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
48	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
66	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
68	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
70	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
72	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
76	Nguyễn Đình Chiểu	Shophouse CTCC-> CHT	Phường Đa Kao	Quận 1
78	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
80	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
82	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
83	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
85	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
91	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
92	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
96	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
98	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
104	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
108	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1

124	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
126	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
128	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
130	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
134	Nguyễn Đình Chiểu	CHT_Chủ nhà không cho phép chụp hình	Phường 6	Quận 3
137	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
139	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
140	Nguyễn Đình Chiểu	Biệt thự gấp đã làm	Phường 6	Quận 3
142	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
146	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
147	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
149	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
150	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
171	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
172	Nguyễn Đình Chiểu	BM_HT	Phường 6	Quận 3
175	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
177	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
179	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
180	Nguyễn Đình Chiểu	VC_HT_L1	Phường 6	Quận 3
247	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 5	Quận 3
260	Nguyễn Đình Chiểu	BM_HT	Phường 6	Quận 3
262	Nguyễn Đình Chiểu	BM_HT	Phường 6	Quận 3
264	Nguyễn Đình Chiểu	VC_HT	Phường 6	Quận 3
266	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
272	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
274	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
276	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
278	Nguyễn Đình Chiểu	BM_HT	Phường 6	Quận 3
280	Nguyễn Đình Chiểu	VC_HT	Phường 6	Quận 3
116A	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
<b>116B</b>	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
<b>116C</b>	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
<b>116D</b>	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
134A	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
<b>151-153</b>	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
151Ter	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
174A	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
<b>242-242A</b>	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
<b>268-270</b>	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
<b>29A</b>	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa	Quận 1



			Kao	
29Bis	Nguyễn Đình Chiểu		Phường Đa Kao	Quận 1
53+55+55B	Nguyễn Đình Chiểu	VC_HT_L2	Phường 6	Quận 3
<b>89A</b>	<b>Nguyễn Đình Chiểu</b>		<b>Phường 6</b>	<b>Quận 3</b>
89B	Nguyễn Đình Chiểu		Phường 6	Quận 3
90BIS	Nguyễn Đình Chiểu	BM_HT	Phường Đa Kao	Quận 1
11	Nguyễn Gia Thiệu		Phường 6	Quận 3
15	Nguyễn Gia Thiệu		Phường 6	Quận 3
18	Nguyễn Hiền	Đổi tên 18 Nguyễn Hiền từ 18 Cư Xá Đô Thành	Phường 4	Quận 3
7	Nguyễn Khuyến		Bình Thọ	Thủ Đức
10	Nguyễn Khuyến		Bình Thọ	Thủ Đức
12	Nguyễn Khuyến		Bình Thọ	Thủ Đức
3	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
5	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
15	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
19	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
21	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
22	Nguyễn Thị Diệu	CHT _ đã có giấy GT	Phường 6	Quận 3
24	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
25	Nguyễn Thị Diệu	CHT _ đợi ý kiến Quận 3	Phường 6	Quận 3
26	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
27	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
30	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
32	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
33	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
34	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
36	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
37	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
38	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
45	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
14&14A	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
20A	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
23A	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
2A	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
34B	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
4+6	Nguyễn Thị Diệu		Phường 6	Quận 3
19	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường Bến Nghé	Quận 1

20	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường Đa Kao	Quận 1
25	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường Bến Nghé	Quận 1
27	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường Bến Nghé	Quận 1
36	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường Đa Kao	Quận 1
49	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường Bến Nghé	Quận 1
57	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường Bến Thành	Quận 1
70	Nguyễn Thị Minh Khai	VC_HT_L2	Phường 6	Quận 3
76	Nguyễn Thị Minh Khai	BM_HT	Phường 6	Quận 3
80	Nguyễn Thị Minh Khai	BM_HT	Phường 6	Quận 3
84	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
94	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
96	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
98	Nguyễn Thị Minh Khai	VC_HT	Phường 6	Quận 3
100	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
102	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
104	Nguyễn Thị Minh Khai	VC_HT_L3	Phường 6	Quận 3
126	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
128	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
130	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
140	Nguyễn Thị Minh Khai	CTCC_Sở tài chính TP. Hồ Chí Minh	Phường 6	Quận 3
180	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
182	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3

198	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
200	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
202	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
250	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
306	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 5	Quận 3
410	Nguyễn Thị Minh Khai	VC_Sai Ban do	Phường 5	Quận 3
424	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 5	Quận 3
426	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 5	Quận 3
428	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 5	Quận 3
440	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 5	Quận 3
442	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 5	Quận 3
444	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 5	Quận 3
470	Nguyễn Thị Minh Khai	VC HT	Phường 2	Quận 3
480	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 2	Quận 3
488	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 2	Quận 3
110-112	Nguyễn Thị Minh Khai	CTCC_Trường Lê Quý Đôn Gộp thửa từ Q3_NTMK_110 và Q3_NTMK_112	Phường 6	Quận 3
128B	Nguyễn Thị Minh Khai	CHT_đội ý kiến Quận 3	Phường 6	Quận 3
153/9	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường Phạm Ngũ Lão	Quận 1
200Bis	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
202A	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 6	Quận 3
<b>210A&amp;210B</b>	<b>Nguyễn Thị Minh Khai</b>	CHT Nhà nằm sâu	<b>Phường 6</b>	<b>Quận 3</b>

416G	Nguyễn Thị Minh Khai	VC	Phường 5	Quận 3
434-432-436-438	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 5	Quận 3
446-448	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường 5	Quận 3
462_464	Nguyễn Thị Minh Khai	CHT CT bi Che Khuất sau quán cà phê	Phường 2	Quận 3
476&476B&476C	Nguyễn Thị Minh Khai	VC Hthien ,Giao trùng BT Gấp	Phường 2	Quận 3
64A&64B	Nguyễn Thị Minh Khai		Phường Đa Kao	Quận 1
72-74	Nguyễn Thị Minh Khai	HT_BM_Hợp thửa địa chỉ 72 NTMK và 74 NTMK	Phường 6	Quận 3
4	Nguyễn Thông		Phường 7	Quận 3
8	Nguyễn Thông		Phường 7	Quận 3
27	Nguyễn Thông		Phường 7	Quận 3
29	Nguyễn Thông		Phường 7	Quận 3
35	Nguyễn Thông		Phường 7	Quận 3
37	Nguyễn Thông		Phường 7	Quận 3
41	Nguyễn Thông		Phường 7	Quận 3
<b>31&amp;31A</b>	Nguyễn Thông		Phường 7	Quận 3
54/1	Nguyễn Thông		Phường 9	Quận 3
54/2	Nguyễn Thông		Phường 9	Quận 3
53	Nguyễn Trãi		Phường 2	Quận 5
385D	Nguyễn Trãi		Phường Nguyễn Cư Trinh	Quận 1
627A	Nguyễn Trãi		Phường 11	Quận 5
79A/1	<b>Nguyễn Trãi</b>		Phường 11	Quận 5
13	Nguyễn Văn Bá		Bình Thọ	Thủ Đức
15	Nguyễn Văn Bá		Bình Thọ	Thủ Đức
21	Nguyễn Văn Bá		Bình Thọ	Thủ Đức
29	Nguyễn Văn Bá		Bình Thọ	Thủ Đức
31	Nguyễn Văn Bá		Bình Thọ	Thủ Đức
37	Nguyễn Văn Bá		Bình Thọ	Thủ Đức
39	Nguyễn Văn Bá		Bình Thọ	Thủ Đức
203	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
205	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
207	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
211	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
207A	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213/1	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213/10	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5

213/11	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213/12	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213/13	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213/14	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213/15	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213/16	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213/2	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213/3	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213/4	Nguyễn Văn Cừ	BM_	Phường 3	Quận 5
213/6	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213/7	Nguyễn Văn Cừ	BM_	Phường 3	Quận 5
213/8	Nguyễn Văn Cừ	BM_	Phường 3	Quận 5
213/9	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213A	Nguyễn Văn Cừ	BM_	Phường 3	Quận 5
213B	Nguyễn Văn Cừ	BM_	Phường 3	Quận 5
213C	Nguyễn Văn Cừ	BM_	Phường 3	Quận 5
213D	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
213E	Nguyễn Văn Cừ	BM_	Phường 3	Quận 5
213F	Nguyễn Văn Cừ		Phường 3	Quận 5
89	Nơ Trang Long		Phường 11	Bình Thạnh
<b>237</b>	<b>Nơ Trang Long</b>		<b>Phường 11</b>	<b>Bình Thạnh</b>
107	Pasteur		Phường Bến Nghé	Quận 1
115	Pasteur		Phường 6	Quận 3
129	Pasteur		Phường 6	Quận 3
135	Pasteur	CTCC	Phường 6	Quận 3
145	Pasteur		Phường 6	Quận 3
149	Pasteur		Phường 6	Quận 3
157	Pasteur		Phường 6	Quận 3
159	Pasteur	BM_HT	Phường 6	Quận 3
164	Pasteur		Phường Bến Nghé	Quận 1
165	Pasteur		Phường 6	Quận 3
190	Pasteur	VC_HT	Phường 6	Quận 3
200	Pasteur		Phường 6	Quận 3
202	Pasteur	VC_HT	Phường 6	Quận 3
206	Pasteur		Phường 6	Quận 3
214	Pasteur		Phường 6	Quận 3
216	Pasteur		Phường 6	Quận 3
218	Pasteur		Phường 6	Quận 3
220	Pasteur		Phường 6	Quận 3
222	Pasteur		Phường 6	Quận 3
228	Pasteur	VC_HT	Phường 6	Quận 3
234	Pasteur		Phường 6	Quận 3
236	Pasteur		Phường 6	Quận 3

238	Pasteur	VC_HT	Phường 6	Quận 3
240	Pasteur	VC_HT	Phường 6	Quận 3
244	Pasteur	VC_HT	Phường 6	Quận 3
109-109A	Pasteur		Phường Bến Nghé	Quận 1
117-119	Pasteur		Phường 6	Quận 3
161A	Pasteur		Phường 6	Quận 3
170-172	Pasteur		Phường Bến Nghé	Quận 1
226A	Pasteur		Phường 6	Quận 3
1	Phạm Đình Toái		Phường 6	Quận 3
2	Phạm Đình Toái		Phường 6	Quận 3
3	Phạm Đình Toái		Phường 6	Quận 3
5	Phạm Đình Toái		Phường 6	Quận 3
9	Phạm Đình Toái		Phường 6	Quận 3
14	Phạm Đình Toái	Chưa hoàn thành	Phường 6	Quận 3
7A	Phạm Đình Toái		Phường 6	Quận 3
3	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
5	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
6	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
7	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
10	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
12	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
16	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
18	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
21	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
23	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
25	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
28	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
29	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
30	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
31	Phạm Ngọc Thạch	Chưa hoàn thành	Phường 6	Quận 3
35	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
36	Phạm Ngọc Thạch	Biệt thự gấp đã làm	Phường 6	Quận 3
39	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
42	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
43	Phạm Ngọc Thạch	Chưa hoàn thành	Phường 6	Quận 3
44	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
45	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
49	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
50	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
53	Phạm Ngọc Thạch	Chưa hoàn thành	Phường 6	Quận 3
54	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
55	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
63	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3

65	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
68	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
69	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
10A	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
19B	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
24/10	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
24/2	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
24/5	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
24/6	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
24/7	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
24/8	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
24-26	Phạm Ngọc Thạch	gộp phiếu 24-26, 24/3, 24/4, 24/5	Phường 6	Quận 3
34B	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
41/1	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
41/2	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
41/3-41/4	Phạm Ngọc Thạch	Chưa hoàn thành	Phường 6	Quận 3
41/5	Phạm Ngọc Thạch	Chưa hoàn thành	Phường 6	Quận 3
41/6	Phạm Ngọc Thạch	Chưa hoàn thành	Phường 6	Quận 3
46+48	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
62A-B	Phạm Ngọc Thạch		Phường 6	Quận 3
3	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
5	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
7	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
9	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
10	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
11	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
12	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
16	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
<b>19</b>	<b>Phùng Khắc Khoan</b>		<b>Phường Đa Kao</b>	<b>Quận 1</b>
21	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
24	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
25	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
26	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1

28	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
32	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
33	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
34	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
39	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
40	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
16B	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
16C	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
<b>18_Trùng 20 PKK</b>	<b>Phùng Khắc Khoan</b>		<b>Phường Đa Kao</b>	<b>Quận 1</b>
33B	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
5C	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
7A	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
7B	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
7C	Phùng Khắc Khoan	Không chụp được hình	Phường Đa Kao	Quận 1
7D	Phùng Khắc Khoan		Phường Đa Kao	Quận 1
8B	Phùng Khắc Khoan	Gộp thành số 8 PKK	Phường Đa Kao	Quận 1
9	Sư Vạn Hạnh	CTCC, bệnh viện 30-4	Phường 9	Quận 5
55	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
<b>68</b>	<b>Sương Nguyệt ánh</b>		<b>Phường Bến Thành</b>	<b>Quận 1</b>
70	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
73	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
74	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
75	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
76	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
79	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1



			Thành	
83	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
85	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
86	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
88	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
90	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
92	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
94	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
95	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
96	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
97	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
98	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
99	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
100	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
102	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
106	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
128	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
130	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
132	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
136	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
10&10B	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
112-114	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
3-5	Sương Nguyệt ánh	Gộp phiếu Q1_SNA_3 và Q1_SNA_5	Phường Bến Thành	Quận 1
84	Sương Nguyệt ánh		Phường Bến Thành	Quận 1
174/10	Tam Bình		Tam Phú	Thủ Đức

83/1	Tam Bình		Tam Phú	Thủ Đức
5	Tăng Bạt Hồ		Phường 12	Quận 5
40	Tăng Bạt Hồ		Phường 12	Quận 5
1A	Tăng Bạt Hồ		Phường 12	Quận 5
6	Thái Văn Lung		Phường Bến Nghé	Quận 1
19	Thống Nhất		Bình Thọ	Thủ Đức
20	Thống Nhất		Bình Thọ	Thủ Đức
21	Thống Nhất		Bình Thọ	Thủ Đức
23	Thống Nhất		Bình Thọ	Thủ Đức
26	Thống Nhất		Bình Thọ	Thủ Đức
28	Thống Nhất		Bình Thọ	Thủ Đức
29	Thống Nhất		Bình Thọ	Thủ Đức
30	Thống Nhất		Bình Thọ	Thủ Đức
32	Thống Nhất		Bình Thọ	Thủ Đức
42	Thống Nhất		Bình Thọ	Thủ Đức
3	Tôn Đức Thắng		Phường Bến Nghé	Quận 1
5HQ	Tôn Đức Thắng		Phường Bến Nghé	Quận 1
4	Tổng Duy Tân		Phường 14	Quận 5
1	Trần Cao Vân		Phường Đa Kao	Quận 1
15	Trần Cao Vân		Phường Đa Kao	Quận 1
23	Trần Cao Vân		Phường Đa Kao	Quận 1
30	Trần Cao Vân		Phường 6	Quận 3
<b>32</b>	<b>Trần Cao Vân</b>		<b>Phường 6</b>	<b>Quận 3</b>
34	Trần Cao Vân		Phường 6	Quận 3
36	Trần Cao Vân		Phường 6	Quận 3
40	Trần Cao Vân		Phường 6	Quận 3
45	Trần Cao Vân		Phường 6	Quận 3
44	Trần Đình Xu		Phường Cô Giang	Quận 1
84	Trần Đình Xu		Phường Cô Giang	Quận 1
558	Trần Hưng Đạo		Phường 2	Quận 5
608	Trần Hưng Đạo		Phường 2	Quận 5
610	Trần Hưng Đạo		Phường 2	Quận 5
612	Trần Hưng Đạo		Phường 2	Quận 5
614	Trần Hưng Đạo		Phường 2	Quận 5
672	Trần Hưng Đạo		Phường 2	Quận 5
696	Trần Hưng Đạo		Phường 2	Quận 5
572B/13	Trần Hưng Đạo		Phường 2	Quận 5
572B/15	Trần Hưng Đạo		Phường 2	Quận 5
672A	Trần Hưng Đạo		Phường 2	Quận 5

1	Trần Phú		Phường 4	Quận 5
246	Trần Phú		Phường 9	Quận 5
11	Trần Quốc Thảo	VC_HT_L3	Phường 6	Quận 3
13	Trần Quốc Thảo		Phường 6	Quận 3
15	Trần Quốc Thảo		Phường 6	Quận 3
24	Trần Quốc Thảo		Phường 6	Quận 3
26	Trần Quốc Thảo		Phường 6	Quận 3
30	Trần Quốc Thảo		Phường 6	Quận 3
36	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
38	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
39	Trần Quốc Thảo		Phường 6	Quận 3
40	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
42	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
49	Trần Quốc Thảo		Phường 6	Quận 3
55	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
57	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
59	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
61	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
62	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
63	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
64	Trần Quốc Thảo	không có trên thực tế	Phường 7	Quận 3
66	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
68	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
77	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
81	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
84	<b>Trần Quốc Thảo</b>		Phường 7	Quận 3
87	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
115	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
123	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
127	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
165	Trần Quốc Thảo		Phường 9	Quận 3
171	Trần Quốc Thảo		Phường 9	Quận 3
173	Trần Quốc Thảo		Phường 9	Quận 3
126BC	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
24A	Trần Quốc Thảo		Phường 6	Quận 3
24B	Trần Quốc Thảo		Phường 6	Quận 3
26B	Trần Quốc Thảo		Phường 6	Quận 3
40bis	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
42/42bis	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
58B	Trần Quốc Thảo		Phường 7	Quận 3
98	Trần Quốc Toàn	gộp 98, 98A Trần Quốc Toàn và 189 NKKK	Phường 6	Quận 3
99	Trần Quốc Toàn		Phường 7	Quận 3

100	Trần Quốc Toàn		Phường 7	Quận 3
105	Trần Quốc Toàn	Không chụp được hình. T78	Phường 7	Quận 3
107	Trần Quốc Toàn		Phường 7	Quận 3
116	Trần Quốc Toàn		Phường 7	Quận 3
118	Trần Quốc Toàn		Phường 7	Quận 3
<b>122</b>	<b>Trần Quốc Toàn</b>	Không chụp được hình. T78	<b>Phường 7</b>	<b>Quận 3</b>
130	Trần Quốc Toàn		Phường 7	Quận 3
102&102B	Trần Quốc Toàn		Phường 7	Quận 3
106-108	Trần Quốc Toàn		Phường 7	Quận 3
110-112	Trần Quốc Toàn	Không chụp được hình. T78	Phường 7	Quận 3
68B	Trần Quốc Toàn		Phường 8	Quận 3
72/4	Trần Quốc Toàn		Phường 7	Quận 3
14	Trương Định		Phường 6	Quận 3
16	Trương Định		Phường 6	Quận 3
22	Trương Định		Phường 6	Quận 3
24	Trương Định		Phường 6	Quận 3
26	Trương Định		Phường 6	Quận 3
28	Trương Định		Phường 6	Quận 3
32	Trương Định		Phường 7	Quận 3
42	Trương Định		Phường 7	Quận 3
44	Trương Định		Phường 7	Quận 3
46	Trương Định		Phường 7	Quận 3
50	Trương Định		Phường 7	Quận 3
52	Trương Định		Phường 7	Quận 3
56	Trương Định		Phường 7	Quận 3
60	Trương Định		Phường 7	Quận 3
61	Trương Định		Phường 6	Quận 3
64	Trương Định		Phường 7	Quận 3
66	Trương Định		Phường 7	Quận 3
67	Trương Định		Phường 6	Quận 3
105	Trương Định		Phường 6	Quận 3
115	Trương Định		Phường 7	Quận 3
109-111-113	Trương Định		Phường 7	Quận 3
117+119	Trương Định		Phường 7	Quận 3
127-135-137	Trương Định		Phường 7	Quận 3
24Bis	Trương Định		Phường 6	Quận 3
32A	Trương Định		Phường 7	Quận 3
48	Trương Định		Phường 7	Quận 3
48A	Trương Định		Phường 7	Quận 3
48B	Trương Định		Phường 7	Quận 3
64D	Trương Định		Phường 7	Quận 3
80	Trương Định		Phường 9	Quận 3

9	Trương Quyền		Phường 6	Quận 3
<b>11</b>	<b>Trương Quyền</b>		<b>Phường 6</b>	<b>Quận 3</b>
13	Trương Quyền		Phường 6	Quận 3
6A	Trương Quyền		Phường 6	Quận 3
6	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
7	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
8	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
10	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
11	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
15	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
16	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
17	Tú Xương	Địa chỉ cũ là 17 Tú Xương. Hiện đã bị tách thửa thành 17, 17A, 17B	Phường 7	Quận 3
18	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
19	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
20	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
21	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
22	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
23	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
24	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
25	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
<b>27</b>	<b>Tú Xương</b>	VC_HT_L3	<b>Phường 7</b>	<b>Quận 3</b>
35	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
37	Tú Xương	VC_HT_L2	Phường 7	Quận 3
41	Tú Xương	VC_HT_L2	Phường 7	Quận 3
51	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
53	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
55	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
59	Tú Xương	VC_HT_L2	Phường 7	Quận 3
61	Tú Xương	VC_HT_L3	Phường 7	Quận 3
65	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
13&13A	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
18A	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
21A	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
<b>26-26A</b>	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
33B	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
49ABC	Tú Xương	VC_HT_L2	Phường 7	Quận 3
57A	Tú Xương	VC_HT_L2	Phường 7	Quận 3
57C	Tú Xương	VC_HT_L3	Phường 7	Quận 3
57D	Tú Xương	VC_HT_L2	Phường 7	Quận 3
57E	Tú Xương	VC_HT_L2	Phường 7	Quận 3
57F	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
57G	Tú Xương	VC_HT_L2	Phường 7	Quận 3

57H	Tú Xương	VC HT L2	Phường 7	Quận 3
61B	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
61D	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
6A	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
6B	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
6C	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
9A	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
9B	Tú Xương		Phường 7	Quận 3
101	Võ Thị Sáu		Phường 6	Quận 3
103	Võ Thị Sáu	Chưa hoàn thành	Phường 6	Quận 3
115	Võ Thị Sáu	BT gấp	Phường 6	Quận 3
117	Võ Thị Sáu	BT gấp	Phường 6	Quận 3
121	Võ Thị Sáu		Phường 6	Quận 3
142	Võ Thị Sáu		Phường 8	Quận 3
144	Võ Thị Sáu		Phường 8	Quận 3
165	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
167	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
174	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
175	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
176	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
177	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
178	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
179	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
183	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
187	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
189	<b>Võ Thị Sáu</b>		Phường 7	Quận 3
198	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
201	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
202	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
204	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
205	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
207	Võ Thị Sáu	Chưa hoàn thành	Phường 7	Quận 3
208	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
210	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
215	Võ Thị Sáu	Chưa hoàn thành	Phường 7	Quận 3
216	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
233	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
278	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
146/2	Võ Thị Sáu		Phường 8	Quận 3
146/4	Võ Thị Sáu		Phường 8	Quận 3
169/4	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
185Bis	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
203A	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
207A	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3
229-231	Võ Thị Sáu		Phường 7	Quận 3

99B	Võ Thị Sáu		Phường 6	Quận 3
1	Võ Trường Toán		Phường 15	Quận 5
3	Võ Trường Toán		Phường 15	Quận 5
186	Võ Văn Ngân		Bình Thọ	Thủ Đức
3	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
7	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
9	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
11	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
15	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
16	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
17	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
18	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
19	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
20	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
28	Võ Văn Tần	CTCC_Bảo tàng chứng tích chiến tranh	Phường 6	Quận 3
30	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
32	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
34	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
36	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
38	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
40	Võ Văn Tần	VC_HT_L3	Phường 6	Quận 3
42	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
44	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
45	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
48	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
50	Võ Văn Tần	VC_HT_L3	Phường 6	Quận 3
52	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
54	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
60	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
65	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
69	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
80	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
82	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
99	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
114	Võ Văn Tần	BM_HT	Phường 6	Quận 3
115	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
123	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
141	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
157	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
159	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
101Bis	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
110+112	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
153/4	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3

19B	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
'3/13	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
3B	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
46A	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
46Ter	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
48A	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
5B	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
99Bis	Võ Văn Tần		Phường 6	Quận 3
107	Vườn Chuối		Phường 4	Quận 3