

Số: 4225/QĐ-SQHKT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 9 năm 2016

CT, PET kiệt (đề xuất)  
C205, TMACT, TTTT, AP  
CMT(1) TH, web

### QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31 ha) phường An Phú, Quận 2 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3761/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2016**

### GIÁM ĐỐC SỞ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 3761/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu

7/11

dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31 ha) phường An Phú, Quận 2;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 tại văn bản số 32/2016-CV-TK21 ngày 15 tháng 8 năm 2016,

### **QUYẾT ĐỊNH :**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31 ha) phường An Phú, Quận 2 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3761/QĐ-UBND ngày ngày 22 tháng 7 năm 2016.

**Điều 2.** Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 có trách nhiệm tổ chức công bố công khai Quy định quản lý này theo quy định.

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

**Điều 4.** Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21, Ủy ban nhân dân Quận 2, các Sở ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân phường An Phú và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- UBND TP;
- VP UBND: PVP/ĐT;
- Ban GD Sở QHKT;
- Phòng QHKTT, HTKT;
- Lưu: VT, QHKTT.
- TF: 16730018

**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thanh Nhã**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2016

## QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31 ha) phường An Phú, Quận 2 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3761/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2016**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 4225/QĐ-SQHKT ngày 19 tháng 9 năm 2016 của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc)*

### Chương I

## QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất trên từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31 ha) phường An Phú, Quận 2 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3761/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2016, làm cơ sở để quản lý xây dựng đô thị.

2. Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21, Ủy ban nhân dân Quận 2, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31 ha) phường An Phú, Quận 2.

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

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch:

- + Phía Đông : giáp nút giao thông đường cao tốc và đường Đỗ Xuân Hợp;
- + Phía Tây : giáp khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (60,21ha) do Công Ty TNHH Nam Rạch Chiếc và Ủy ban nhân dân Quận 2 làm chủ đầu tư;
- + Phía Nam : giáp sông Giồng Ông Tố (rạch nhánh);
- + Phía Bắc : giáp đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành-Dầu Giây.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 301.060 m<sup>2</sup> (Bản đồ hiện trạng vị trí được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm duyệt số 39183 KĐ/GĐ-TNMT ngày 07/4/2010).

- Tính chất khu vực lập quy hoạch: là khu đô thị mới đa chức năng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại. Các khu chức năng chính bao gồm: Nhóm nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà liên kế có sân vườn), công trình dịch vụ đô thị (giáo dục, thương mại - dịch vụ, văn hóa, giải trí), công viên cây xanh.

- Quy mô dân số: 3.840 người.

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

**1. Cơ cấu sử dụng đất:**

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất khu ở</b>	<b>268.233</b>	<b>89,1</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>116.350</b>	<b>38,6</b>
	+ Nhà liên kế có sân vườn	95.677	31,8
	+ Nhà biệt thự	20.673	6,8
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ đô thị</b>	<b>24.001</b>	<b>8,0</b>
	<b>Đất giáo dục</b>	<b>10.539</b>	<b>3,5</b>
	+ Trường tiểu học	7.039	2,3
	+ Trường mầm non	3.500	1,2
	<b>Đất thương mại - dịch vụ, văn hóa vui chơi, giải trí, y tế</b>	<b>13.462</b>	<b>4,5</b>
	+ Thương mại dịch vụ	10.305	3,4
	+ Y tế	2.000	0,7
	+ Văn hóa vui chơi, giải trí	1.157	0,4
<b>3</b>	<b>Đất công viên cây xanh, mặt nước</b>	<b>48.212</b>	<b>16,0</b>
	+ Đất công viên cây xanh	12.202	4,1
	+ Hồ điều tiết	36.010	12,0
<b>4</b>	<b>Đất giao thông sân bãi nhóm nhà ở</b>	<b>79.670</b>	<b>26,5</b>
<b>B</b>	<b>Đất ngoài khu ở</b>	<b>32.827</b>	<b>10,9</b>
1	Đất giáo dục (trường trung học phổ thông)	20.000	6,6
2	Đất cây xanh cảnh quan ven rạch	7.732	2,6
3	Đất giao thông (trong hành lang an toàn rạch)	3.763	1,2
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.332	0,4
	<b>Tổng cộng</b>	<b>301.060</b>	<b>100,0</b>

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

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

- Khu nhà ở: gồm nhà liên kế có sân vườn mật độ xây dựng tối đa 75% , biệt thự đơn lập mật độ xây dựng tối đa 50%, biệt thự song lập mật độ xây dựng tối đa 55%.

- Khu công viên tập trung và khu cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ sông: Đảm bảo mật độ xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ trong khu công viên tối đa 5%.

- Khu công trình công cộng: Các công trình công cộng cần có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, hài hòa với không gian cây xanh, đường phố.

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

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

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

- Về màu sắc công trình:

Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của khu quy hoạch thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng và tuân thủ yêu cầu sau:

+ 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.

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

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

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

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

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

##### **4.1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt**

- Cần tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo Quyết định và bản đồ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.

- Áp dụng giải pháp san lấp toàn bộ và hoàn thiện mặt phủ đến cao độ thiết kế khi xây dựng công trình trong khu vực.

- Cao độ xây dựng toàn khu  $H_{xd} \geq 2,50m$  (hệ VN2000), tính đến phần thấp nhất ở mép đường.

- Công thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực; kích thước cống tính theo chu kỳ tràn cống  $T = 3$  năm (cống cấp 2) và  $T = 2$  năm (cống cấp 3, cấp 4).

- Tổ chức hệ thống thoát riêng nước bẩn và nước mặt trong khu dự án. Xây mới các tuyến cống thoát nước mặt dọc các trục đường giao thông nội bộ rồi dẫn thoát ra kênh rạch, hồ điều tiết trong khu vực, đảm bảo thoát nước triệt để cho khu vực.

- Hướng đổ dốc: từ giữa các ô phố ra khu xung quanh.

- Hướng thoát nước mưa: thoát ra nhánh sông Giồng Ông Tố về phía Nam và thoát vào hồ điều tiết của khu vực dự án.

##### **4.2. Về giao thông:**

- Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch có lộ giới từ 10m đến 25m đảm bảo giao thông thông suốt và liên kết thuận tiện trong toàn khu quy hoạch.

- Độ dốc dọc đường  $\leq 2,0\%$ , dốc ngang 2%, bảo đảm thoát nước nhanh chóng.

- Bán kính cong bó vỉa:

+  $R_{min} = 10m$  đối với giao thông nội bộ nhóm nhà ở;

+  $R_{max} = 12m$  đối với giao thông tiếp giáp trục đường chính, đường ven sông, đường gom của đường cao tốc.

- Vạt góc 5 m x 5 m tùy thuộc vào góc giao các tuyến đường.

##### **4.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị**

- Việc xây dựng và cải tạo mạng lưới điện trung và hạ thế, các trạm biến áp... cần tuân thủ theo Quy hoạch phát triển lưới điện TPHCM và Quy hoạch phát triển lưới điện Quận 2 đã được phê duyệt.

- Nguồn cấp điện: được cấp từ trạm 110/15-22KV Cát Lái hiện hữu, dài hạn sẽ bổ sung từ trạm 110/15-22KV An Phú xây dựng mới.

- Các trạm biến áp 15-22/0,4KV xây dựng mới cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; tại các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, cần có kế hoạch thay dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

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

#### **4.4. Quy hoạch cấp nước, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn**

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

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

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

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn cấp nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø500 trên đường Đỗ Xuân Hợp từ nhà máy nước Thủ Đức.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Giai đoạn đầu: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải được thu gom và đưa về các trạm xử lý cục bộ công suất  $Q=1.400 \text{ m}^3/\text{ngày}$  đặt trong khu quy hoạch, sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

+ Giai đoạn dài hạn: Nước thải được thu gom về nhà máy xử lý nước thải tập trung khu vực tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2.

#### **4.5. Quy hoạch Thông tin liên lạc**

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

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

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

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

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

#### **4.6. Về đánh giá môi trường chiến lược:**

- Thiết kế cao độ nền ở cao độ có tính đến tác động của biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Cải tạo hệ thống thoát nước, giữ tối đa mặt nước hiện hữu.
- Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận động tái chế, tái sử dụng.
- Kiểm soát ô nhiễm nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, ngăn hạn nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, trước khi thoát vào hệ thống cống, đạt mức độ tương đương nước thải sinh hoạt mới được thoát và thu gom về tuyến cống Thành phố.
- Giảm thiểu ô nhiễm không khí: Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án thuộc khu quy hoạch và tổ chức thực hiện trồng cây xanh, cây cảnh xung quanh các tuyến đường nội bộ.
- Thực hiện Đánh giá tác động môi trường theo Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

## Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>78,40</b>
<b>B</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở</b>		<b>69,85</b>
1	Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	30,30
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở, trong đó:	m <sup>2</sup> /người	6,25
	- Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	2,74
	- Đất thương mại dịch vụ, văn hóa, vui chơi, giải trí, y tế	m <sup>2</sup> /người	3,51
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng, hồ điều tiết	m <sup>2</sup> /người	12,55
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	3,18
	- Hồ điều tiết	m <sup>2</sup> /người	9,37
4	Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	20,75
<b>C</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
1	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	2.500
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/ người ngày	180
3	Thoát nước sinh hoạt	lít/ người ngày	180



STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
4	Rác thải	kg/người/ngày	1,3	
<b>D</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu</b>			
1	Mật độ xây dựng chung	%	33,2	
2	Hệ số sử dụng	lần	1,2	
3	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	5
		Tối thiểu	tầng	1

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

**5.2.1. Nhà ở thấp tầng (nhà liên kế, biệt thự):**

Nhóm nhà ở có diện tích đất 116.350 m<sup>2</sup>, trong đó nhà ở dạng liên kế có sân vườn 95.677 m<sup>2</sup> và nhà ở biệt thự 20.673 m<sup>2</sup>.

- Nhà ở biệt thự song lập: gồm 7 cụm nhà được bố trí tại các lô đất có ký hiệu:

- CL1.3 (Từ lô số 1÷ lô số 14);
- CL2.2 (Từ lô số 1÷ lô số 20);
- CL3.2 (Từ lô số 1÷ lô số 20);
- CL4.2 (Từ lô số 4÷ lô số 11);
- CL5.2 (Từ lô số 48÷ lô số 69);
- WL1.1 (Từ lô số 61÷ lô số 72);
- WL2.2 (Từ lô số 52÷ lô số 69).

- + Tổng số lô : 114 lô;
- + Quy mô dân số : 456 người;
- + Diện tích khuôn viên một lô : 160÷296m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng một lô : 55 % ;
- + Tầng cao xây dựng : 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- + Chiều cao xây dựng công trình : 16 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- + Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - So với ranh lộ giới đường : tối thiểu 3,0m;
  - So với ranh đất phía sau : tối thiểu 2,0m;
  - So với ranh đất 2 bên hông : một bên xây sát ranh đất, một bên lùi tối thiểu 2,0m.

- Nhà ở biệt thự đơn lập: được bố trí tại các lô đất có ký hiệu: CL4.2 (lô số 12); WL2.2 (lô số 51).

- + Tổng số lô : 2 lô;
- + Quy mô dân số : 8 người;

- + Diện tích khuôn viên một lô : 254 m<sup>2</sup> và 334 m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng một lô : 50 %;
- + Tầng cao xây dựng : 3 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);

- + Chiều cao xây dựng công trình : 16 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- + Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - So với ranh lộ giới đường : tối thiểu 3,0m;
  - So với ranh đất phía sau : tối thiểu 2,0m;
  - So với ranh đất 2 bên : tối thiểu 2,0m.
- Nhà liên kế có sân vườn: gồm 19 cụm nhà, được bố trí tại các lô đất có ký hiệu:
  - CL1.1 (Từ lô số 2÷lô số 15, từ lô số 18÷lô số 31);
  - CL1.2 (Từ lô số 2÷lô số 11, từ lô số 14÷lô số 19, từ lô số 22÷lô số 31, từ lô số 34÷lô số 41 từ lô số 44÷lô số 51, từ lô số 54÷lô số 61, từ lô số 64÷ lô số 74);
  - CL2.1 (Từ lô số 2÷lô số 9, từ lô số 12÷lô số 19, từ lô số 22÷lô số 28, từ lô số 31÷lô số 37, từ lô số 40÷lô số 47, từ lô số 50÷lô số 57);
  - CL3.1 (Từ lô số 2÷lô số 8, lô số 11÷lô số 19, từ lô số 22÷lô số 29, từ lô số 32÷lô số 39, từ lô số 42÷lô số 50, từ lô số 53÷lô số 59);
  - CL4.1 (Từ lô số 2÷lô số 5, từ lô số 8÷lô số 19, từ lô số 22÷lô số 25, từ lô số 28÷lô số 31, từ lô số 34÷lô số 45, từ lô số 48÷lô số 51);
  - CL4.2 (lô số 2);
  - CL5.1 (Từ lô số 2÷lô số 7, từ lô số 10÷lô số 25, từ lô số 28÷lô số 34, từ lô số 37÷lô số 43, từ lô số 46÷lô số 61, từ lô số 64÷lô số 69);
  - CL5.2 (Từ lô số 2÷lô số 11, từ lô số 14÷lô số 22, từ lô số 25÷lô số 30, từ lô số 33÷lô số 37, từ lô số 40÷lô số 42, lô số 45, lô số 46);
  - WL1.1 (Từ lô số 2÷lô số 5, từ lô số 8÷lô số 13, từ lô số 16÷lô số 21, từ lô số 24÷lô số 31, từ lô số 34÷lô số 39, từ lô số 42÷lô số 45, từ lô số 48÷lô số 52, từ lô số 55÷lô số 59);
  - WL1.2 (Từ lô số 2÷lô số 6, từ lô số 9÷lô số 12);
  - WL1.3 (Từ lô số 2÷lô số 7, từ lô số 10÷lô số 21, từ lô số 24÷lô số 27, từ lô số 30÷lô số 33, từ lô số 36÷lô số 47, từ lô số 50÷lô số 55);
  - WL2.1 (Từ lô số 2÷lô số 22, từ lô số 25÷lô số 46);
  - WL2.2 (Từ lô số 2÷lô số 8, từ lô số 11÷lô số 17, từ lô số 20÷ lô số 24, từ lô số 27÷lô số 30, từ lô số 33÷lô số 37, từ lô số 40÷lô số 43, từ lô số 46÷lô số 49);
  - EL1 (Từ lô số 2÷lô số 8, từ lô số 11÷lô số 17, từ lô số 20÷lô số 34, từ lô số 37÷lô số 40, từ lô số 43÷lô số 57, từ lô số 60÷lô số 66, từ lô số 69÷lô số 75);
  - EL2 (Từ lô số 2÷lô số 5, từ lô số 8÷ lô số 32, từ lô số 35÷ lô số 38, từ lô số 41÷lô số 65);
  - EL3 (Từ lô số 2÷lô số 5, từ lô số 8÷lô số 14, từ lô số 17÷lô số 23);
  - EL4 (Từ lô số 2÷lô số 5, từ lô số 8÷lô số 12, từ lô số 15÷lô số 19);

*Handwritten signature*

- EL5 (Từ lô số 2÷lô số 5, từ lô số 8÷lô số 10, từ lô số 13÷lô số 15);
  - EL6 (Từ lô số 2÷lô số 6, từ lô số 9÷lô số 12, từ lô số 15÷lô số 19).
- + Tổng số lô : 668 lô;
- + Quy mô dân số : 2.672 người;
- + Diện tích khuôn viên một lô: 93÷104 m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng một lô : 69÷75%;
- + Tầng cao xây dựng : 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- + Chiều cao xây dựng công trình :20 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- + Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu:
- So với ranh lộ giới đường: tối thiểu 3,0m;
  - So với ranh đất phía sau : tối thiểu 2,0m;
  - So với ranh đất 2 bên hông: xây sát ranh đất.
- Nhà liên kế có sân vườn (có khoảng lùi bên): được bố trí tại các lô đất có ký hiệu:
- CL1.2 (lô số 12, 20, 21, 32, 33, 42, 43, 52, 53, 63);
  - CL2.1 (lô số 1, 10, 11, 20, 21, 29, 30, 38, 39, 48, 49, 58);
  - CL3.1 (lô số 1, 9, 10, 20, 21, 40, 41, 51, 52, 60);
  - CL4.1 (lô số 6, 7, 20, 21, 32, 33, 46, 47);
  - CL4.2 (lô số 3);
  - CL5.1 (lô số 8, 9, 26, 27, 44, 45, 62, 63);
  - CL5.2 (lô số 1, 23, 31, 32, 39, 47);
  - WL1.1 (lô số 1, 6, 7, 22, 23, 33, 40, 41, 46, 47, 53, 54);
  - WL1.3 (lô số 8, 9, 22, 23, 34, 35, 48, 49);
  - WL2.2 (lô số 1, 18, 26, 31, 32, 44, 45, 50);
  - EL1 (lô số 9, 10, 18, 19, 35, 36, 42, 58, 59, 67, 68);
  - EL2 (lô số 7, 33, 40, 66);
  - EL3 (lô số 7, 24);
  - EL4 (lô số 7, 20);
  - EL5 (lô số 7, 16);
  - EL6 (lô số 7, 14).
- + Tổng số lô : 106 lô;
- + Quy mô dân số : 424 người;
- + Diện tích khuôn viên một lô: 131÷240 m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng một lô : 48÷58%;
- + Tầng cao xây dựng : 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);

- + Chiều cao xây dựng công trình: 20 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- + Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu:
  - \* So với ranh lộ giới đường: tối thiểu 3,0m;
  - \* So với ranh đất phía sau : tối thiểu 2,0m;
  - \* So với ranh đất 2 bên hông:
    - o 1 bên xây sát ranh đất, một bên lùi 3,0m, áp dụng cho các lô CL1.2 (lô số 42, 43); CL2.1 (lô số 1, 29, 30, 58); CL3.1 (lô số 1, 60); EL1 (lô số 36).
    - o 1 bên xây sát ranh đất, một bên lùi 2,0m, áp dụng cho các lô còn lại.
- Nhà liên kế có sân vườn (căn góc): được bố trí tại các lô đất có ký hiệu:
  - \* CL1.1 (lô số 1, 16, 17, 32);
  - \* CL1.2 (lô số 1, 13, 62, 74);
  - \* CL3.1 (lô số 30, 31);
  - \* CL4.1 (lô số 1, 26, 27, 52);
  - \* CL4.2 (lô số 1);
  - \* CL5.1 (lô số 1, 35, 36, 70);
  - \* CL5.2 (lô số 12, 13, 24, 38, 43, 44);
  - \* WL1.1 (lô số 14, 15, 32, 60);
  - \* WL1.2 (lô số 1, 7, 8, 13);
  - \* WL1.3 (lô số 1, 28, 29, 56);
  - \* WL2.1 (lô số 1, 23, 24, 47);
  - \* WL2.2 (lô số 9, 10, 19, 25, 38, 39);
  - \* EL1 (lô số 1, 41, 76);
  - \* EL2 (lô số 1, 6, 34, 39);
  - \* EL3 (lô số 1, 6, 15, 16);
  - \* EL4 (lô số 1, 6, 13, 14);
  - \* EL5 (lô số 1, 6, 11, 12);
  - \* EL6 (lô số 1, 8, 13, 20).
- + Tổng số lô : 70 lô;
- + Quy mô dân số : 280 người;
- + Diện tích khuôn viên một lô: 136 -263 m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng một lô : 47÷60%;
- + Tầng cao xây dựng : 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
- + Chiều cao xây dựng công trình: 20 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
- + Vạt góc : 6,0m x 6,0m áp dụng cho lô CL4.2 (lô số 1); Vạt góc : 5,0m x 5,0m áp dụng cho các lô còn lại.

- + Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu:
  - So với ranh lộ giới đường, sân trước, sân bên: tối thiểu 3,0m;
  - So với ranh lộ giới đường tại vị trí vạt góc : tối thiểu 2,5m;
  - So với ranh đất phía sau tầng lô nhà : tối thiểu 2,0m;
  - So với ranh đất 1 bên hông : xây sát ranh đất.

### 5.2.2. Công trình dịch vụ đô thị:

#### a) Công trình giáo dục:

- Trường mầm non: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC1
  - + Diện tích lô đất : 3.500 m<sup>2</sup>;
  - + Mật độ xây dựng : 40%;
  - + Tầng cao xây dựng : 02 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
  - + Chiều cao xây dựng tối đa : 10 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
  - + Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần;
  - + Khoảng lùi xây dựng công trình:
    - So với các ranh đất : tối thiểu 6m;
    - So với các trục đường : tối thiểu 6m.
- Trường tiểu học: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC7
  - + Diện tích lô đất : 7.039 m<sup>2</sup>;
  - + Mật độ xây dựng : 40%;
  - + Tầng cao xây dựng : 04 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
  - + Chiều cao xây dựng công trình: 19 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
  - + Hệ số sử dụng đất : 1,6 lần;
  - + Khoảng lùi xây dựng công trình:
    - So với các ranh đất : tối thiểu 6m;
    - So với các trục đường : tối thiểu 6m.
- Trường trung học phổ thông: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC2
  - + Diện tích lô đất : 20.000 m<sup>2</sup>;
  - + Mật độ xây dựng : 40%;
  - + Tầng cao xây dựng : 4 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);
  - + Chiều cao xây dựng tối đa : 19 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);
  - + Hệ số sử dụng đất : 1,6 lần;
  - + Khoảng lùi xây dựng công trình:
    - So với các ranh đất : tối thiểu 6m;

- So với các trục đường : tối thiểu 6m.

**b) Công trình thương mại dịch vụ, văn hóa vui chơi giải trí, y tế:**

- Công trình thương mại dịch vụ: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC5.  
 + Diện tích lô đất : 10.305 m<sup>2</sup>;  
 + Mật độ xây dựng : 40%;  
 + Tầng cao xây dựng : 04 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)  
 + Chiều cao xây dựng tối đa : 19 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);  
 + Hệ số sử dụng đất : 1,6 lần;  
 + Khoảng lùi xây dựng công trình:  
 • So với các ranh đất : tối thiểu 6m;  
 • So với các trục đường : tối thiểu 6m.
- Công trình văn hóa vui chơi giải trí: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC3, CC4:  
 + Tổng diện tích lô đất : 1.157 m<sup>2</sup>;  
 + Mật độ xây dựng : 40%;  
 + Tầng cao xây dựng : 02 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);  
 + Chiều cao xây dựng tối đa : 10 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);  
 + Hệ số sử dụng đất : 0,8 lần;  
 + Khoảng lùi xây dựng công trình:  
 • So với các ranh đất : tối thiểu 3m;  
 • So với các trục đường : tối thiểu 3m.
- Công trình y tế: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC6.  
 + Diện tích lô đất : 2.000 m<sup>2</sup>;  
 + Mật độ xây dựng : 40%;  
 + Tầng cao xây dựng : 04 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD);  
 + Chiều cao xây dựng tối đa : 19 m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện);  
 + Hệ số sử dụng đất : 1,6 lần;  
 + Khoảng lùi xây dựng công trình:  
 • So với các ranh đất : tối thiểu 6m;  
 • So với các trục đường : tối thiểu 6m.

**5.2.3. Khu cây xanh, mặt nước:**

Tổng diện tích cây xanh, hồ điều tiết toàn khu quy hoạch là 48.212 m<sup>2</sup>, trong đó: cây xanh nhóm nhà ở 7.770 m<sup>2</sup>, cây xanh – mặt nước đơn vị ở 40.442 m<sup>2</sup>(trong đó hồ điều tiết 36.010 m<sup>2</sup>)

#### 5.2.4. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Trạm xử lý nước thải bố trí tại lô đất có ký hiệu HT1, diện tích lô đất 1.332 m<sup>2</sup>

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

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

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Kích thước (m)			Giới hạn		Khoảng lùi (m)	
			Hè trái	Lòng đường	Hè phải	Từ	đến	Lề trái	Lề phải
<b>I</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>								
1	Đường D	25	4,5	7 (2) 7	4,5	Đường K	Đường T	3-6	3
2	Đường M	20	3	14	3	Đường D	Đường S	3	3
3	Đường K	20	4	12	4	Ranh Phía Bắc	Đường S	-	3-6
4	Đường R	17,5	4	12	1,5	Đường T	Ranh Phía Đông	3	6
5	Đường S	12,5	4	7	1,5	Đường K	Đường D	3	-
6	Đường T	15	3	9	3	Ranh Phía Bắc	Đường S	3	3
<b>II</b>	<b>Giao thông đối nội</b>								
1	Đường Số 3	12	3	6	3	Đường Số 5	Đường D	3	3
2	Đường Số 4	12	3	6	3	Ranh Phía Bắc	Đường D	6	3
3	Đường Số 5	12	3	6	3	Đường Số 3	Đường T	3	3
4	Đường Số 6	12	3	6	3	Đường M	Đường S	3	3-6
5	Đường Số 7a	12	3	6	3	Đường Số 6	Cuối Đường	3	3-6
6	Đường Số 7b	12	3	6	3	Đường Số 7a	Đường Số 7c	3	6
7	Đường Số 7c	12	3	6	3	Đường Số 6	Cuối Đường	3-6	3
8	Đường Số 8	12	3	6	3	Đường D	Đường S	3	3
9	Đường Số 9	12	3	6	3	Đường Số 6	Cuối Đường	3	3
10	Đường Số 10	12	3	6	3	Đường Số 6	Cuối Đường	3	3
11	Đường Số 11	12	3	6	3	Đường D	Đường S	3	3
12	Đường Số 12a	12	3	6	3	Đường K	Đường K	3	3
13	Đường Số 12b	10,5	3	6	1,5	Đường Số 12a	Đường Số 12a	3	-
14	Đường Số 13	12	3	6	3	Đường K	Đường Số 4	-	3
15	Đường Số 14	13	3,5	6	3,5	Đường Số 15	Đường Số 18	3	3
16	Đường Số 15	12	3	6	3	Đường Số 4	Đường Số 3	-	-
17	Đường Số 16	12	3	6	3	Đường Số 14	Cuối Đường	-	3
18	Đường Số 17	12	3	6	3	Đường Số 14	Đường R	3	3
19	Đường Số 18	12	3	6	3	Đường Số 14	Đường R	3	3
20	Đường Số 19	12	3	6	3	Ranh Phía Bắc	Đường R	3	-

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Kích thước (m)			Giới hạn		Khoảng lùi (m)	
			Hè trái	Lòng đường	Hè phải	Từ	đến	Lề trái	Lề phải
21	Đường Số 20	10	3	6	1	Đường Số 9	Đường Số 10	-	3

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

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

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

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

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có) cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan. Hành lang bảo vệ rạch nhánh sông Giồng Ông Tố là 10m.

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 ngày 04 năm 2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

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

- Việc xây dựng công trình ngầm phải bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị và tuân theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

- Các công trình đường bộ: đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây phải tuân thủ Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

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

712



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

**8.1. Đối với nhà ở:**

- Hình thức kiến trúc, cao độ nền, cao độ các tầng: theo đúng mẫu thiết kế tương ứng của từng dãy phố;
- Màu sắc bên ngoài công trình phải hài hòa với các kiến trúc xung quanh. Không sử dụng các gam màu tối, chói. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% diện tích bề mặt;
- Trường hợp nhà có tầng lửng: chỉ được xây dựng tại tầng trệt công trình. Diện tích tầng lửng không quá 80% diện tích xây dựng tầng trệt;
- Trường hợp nhà có tầng hầm: cao độ phần nổi tầng hầm theo cao độ chung quy định tại mẫu thiết kế của mẫu nhà tương ứng. Phần nổi tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè;
- Hàng rào phải xây dựng có hình thức kiến trúc đơn giản mỹ quan, phù hợp với kiến trúc của công trình. Kích thước cổng và tường rào được quy định như sau:
  - + Tất cả tường rào mặt trước, mặt bên và sau công trình có độ cao tối đa là 2,60m tính từ cốt hoàn thiện của vỉa hè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất;
  - + Tỷ lệ thiết kế trống thoáng của tường rào mặt tiền được quy định tối thiểu là 60% từ độ cao 0,60m trở lên (so với cốt hoàn thiện vỉa hè);
  - + Tất cả tường rào ngăn giữa các căn hộ, nằm trên mép tường ranh giới có bề dày tối thiểu là 0,10m (giữa hai chủ sở hữu có thể thỏa thuận để xây dựng một tường rào với độ dày tối thiểu là 0,20m).

**8.2. Đối với các công trình công cộng:**

- Hình thức kiến trúc, màu sắc bên ngoài công trình phải hài hòa với các kiến trúc xung quanh. Không sử dụng các gam màu tối, chói. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% diện tích bề mặt;
- Tầng lửng chỉ được xây dựng tại tầng trệt công trình. Diện tích tầng lửng không quá 70% diện tích xây dựng tầng trệt;
- Tầng hầm: cao độ phần nổi tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè;
- Hàng rào phải xây dựng có hình thức kiến trúc đơn giản mỹ quan, phù hợp với kiến trúc của công trình. Kích thước cổng và tường rào được quy định như sau:
  - + Chiều cao tối đa là 2,60m tính từ cốt hoàn thiện của vỉa hè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất. Tỷ lệ trống thoáng tường rào mặt tiền tối thiểu là 60% tính từ độ cao 0,60m (so với cốt hoàn thiện);
  - + Khuyến khích cho việc không xây dựng tường rào đối với các công trình công cộng nhằm tạo độ thông thoáng và thẩm mỹ cho trực cảnh quan khu vực và cho công trình.
- Các quy định khác liên quan đến chức năng từng công trình không quy định tại Quy chế này phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

VIỆT  
CH  
JC  
CHÍNH

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

**9.1. Quy định về cây xanh, vỉa hè:**

- Cây xanh:

- + Việc trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ); không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây tiết ra các chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng);
- + Cây xanh công viên, vườn hoa: các cây trồng trong công viên phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát. Dưới mặt đất là các bãi cỏ rộng có trồng xen kẽ hoa tạo thêm màu sắc và hương thơm;
- + Cây xanh đường phố trong khu quy hoạch do chủ đầu tư trồng, quản lý và chăm sóc;
- + Hệ thống cây xanh đường phố cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực và phải tuân thủ các yêu cầu theo tiêu chuẩn hiện hành;

- Vỉa hè:

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

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

- Tùy theo nhu cầu thực tế và sự phát triển của các dự án trong khu vực lập quy hoạch, việc áp dụng các giải pháp xây dựng khác nhau và phải tuân theo quy hoạch, tiêu chuẩn quy phạm hiện hành;

- Phần móng công trình không vượt quá chỉ giới đường đỏ, không xâm phạm đến các công trình kế cận và phải đảm bảo an toàn cho toàn khu vực;

- Biện pháp chống sạt lở khi thi công móng: Trường hợp hai bên công trình liền kề không xây dựng cùng một thời điểm, đơn vị thi công phải có biện pháp chống sạt lở trong quá trình thi công và để xử lý nền móng thật tốt tránh tình trạng làm sạt lở gây ra lún, lệch cho các công trình kế cận.

**Chương III**  
**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 10.**

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

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

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

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

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

**Điều 11.** Ủy ban nhân dân Quận 2, Công ty Cổ phần Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 có trách nhiệm phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các Sở ngành có liên quan để tổ chức triển khai thực hiện Quy định quản lý này. Trong trường hợp đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được điều chỉnh (cục bộ hoặc tổng thể) thì Quy định quản lý này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến Ủy ban nhân dân Quận 2 hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết. /.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Nhã

