

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2048 /QĐ-UBND

Quận 2, ngày 30 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha, phường Bình Trưng Đông, Quận 2

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn, kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011, số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012, số 10/2015/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2015 và số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4880/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm để đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 6838/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh Quyết định số 4880/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2006;

Căn cứ Quyết định số 4185/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha, phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

Căn cứ Công văn số 2271/UBND-QLĐT ngày 14 tháng 8 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về điều chỉnh nhà ở trong dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha, phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 5343/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 phường Bình Trưng Đông diện tích 177,44ha, phường Bình Trưng Đông, Quận 2;



Căn cứ Quyết định số 2758/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô B, C, F, H và G thuộc dự án Khu dân cư diện tích 19,3ha, phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 864/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô N thuộc dự án Khu dân cư diện tích 19,3ha, phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 625/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2020 về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trường Mầm non diện tích 2.032,6m² thuộc Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha, phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

Xét Tờ trình số 214/TTr-QLĐT ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Phòng Quản lý đô thị và đề nghị của Công ty Cổ phần ThuThiemGroup tại văn bản số 6220/CV-Tcity ngày 05 tháng 5 năm 2020 về phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha, phường Bình Trưng Đông, Quận 2,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha, phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đối với các công trình chưa đầu tư xây dựng trong dự án đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 phê duyệt tại Quyết định số 4185/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2007; số 2758/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2015 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô B, C, F, H và G; số 864/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2018 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô N; số 625/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2020 về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trường Mầm non diện tích 2.032,6m² thuộc dự án trên.

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, Công ty Cổ phần ThuThiemGroup 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.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Trưởng phòng Quản lý đô thị quận, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận, Đội trưởng Đội Thanh tra địa bàn Quận 2 (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng), Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông, Tổng Giám đốc Công ty

Công ty Thuthiemgroup và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận :

- Như Điều 4 (g);
- Lưu: VT, THg (17b)



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Phước Hưng



ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quận 2, ngày tháng năm 2020

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha, phường Bình Trưng Đông, Quận 2

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2048/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Quận 2)

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 tại từng ô phố, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha, phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (sau đây gọi là Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha) đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 phê duyệt tại Quyết định số 4185/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2007; số 2758/QĐ-UBND ngày 23 ngày 6 tháng 2015; số 864/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2018; số 625/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2020, làm cơ sở để quản lý xây dựng đô thị.

2. Công ty Cổ phần ThuThiemGroup, Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông, các phòng, ban, 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 Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha.

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

Ranh giới, quy mô diện tích khu vực:

Khu đất có vị trí thuộc phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

Vị trí và ranh giới khu vực quy hoạch:

+ Phía Đông giáp : đường Đỗ Xuân Hợp (lộ giới 30m).

+ Phía Nam giáp : đường Nguyễn Duy Trinh (lộ giới 30m).

+ Phía Bắc giáp : rạch Giồng Ông Tố.

+ Phía Tây giáp : dự án khu nhà ở của Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận.

Diện tích khu vực quy hoạch: 19,3317ha, xác định theo Quyết định giao đất số 6838/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015.

c. Khu nhà ở gồm các loại nhà:

- Tổng số nền đất : 445 nền
 - Nhà biệt thự : 195 căn. Trong đó:
 - Biệt thự đơn lập : 24 nền.
 - Biệt thự song lập : 171 nền.
 - Nhà liên kế phố : 250 căn.
- Trong đó, đến thời điểm tháng 4/2020 có:
 - Tổng nền đã xây dựng: 185 nền
 - Biệt thự đơn lập : 11 nền;
 - Biệt thự song lập : 63 nền;
 - Nhà liên kế phố : 111 nền.

Tính đến thời điểm hiện nay trong dự án có khoảng 185 nền đất đã được xây dựng và sinh sống ổn định. Do đó, nhằm thuận lợi cho công tác quản lý việc tiếp tục đầu tư xây dựng tại dự án Công ty Cổ phần ThuThiemGroup chỉ đề xuất lập quy định quản lý đối với 260 nền đất trống chưa xây dựng trong dự án (theo đề nghị của Công ty Cổ phần ThuThiemGroup tại văn bản số 6220/CV-Tcity ngày 05 tháng 5 năm 2020), cụ thể:

- Tổng nền chưa xây dựng: 260 nền
 - Biệt thự đơn lập : 13 nền;
 - Biệt thự song lập : 108 nền;
 - Nhà liên kế phố : 139 nền.

Điều 3: Quy định chung 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. Quy định chung:

Các hoạt động xây dựng trong dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha phải tuân theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định pháp luật hiện hành.

Trước khi khởi công xây dựng công trình trong dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha, chủ sở hữu công trình phải liên hệ với Công ty Cổ phần ThuThiemGroup để thực hiện các thủ tục đăng ký khởi công xây dựng công trình theo quy định để đảm bảo việc xây dựng công trình sẽ không làm ảnh hưởng đến hạ tầng, cảnh quan và vệ sinh môi trường xung quanh và thông báo cho Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông trước 07 ngày làm việc về việc khởi công xây dựng công trình. Đồng thời đề nghị cấp Giấy phép xây dựng đối

với trường hợp cần cấp phép nhằm đảm bảo đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình theo Luật Nhà ở và quy định có liên quan.

Cấm xây dựng (nhà và các công trình khác) vi phạm quy hoạch được duyệt hoặc trái với các quy định pháp luật có liên quan.

Cấm coi nới, lấn chiếm không gian, khu vực công cộng, lối đi và các sân bãi khác theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Cấm xây dựng nhà ở hoặc công trình khác lấn chiếm các khu vực công cộng, hành lang bảo vệ công trình giao thông: vỉa hè, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, sông, kênh, rạch và hành lang bảo vệ sông, rạch.

2. Quy định cụ thể cho các khu chức năng:

2.1. Đối với công trình nhà ở:

Đối với những công trình thuộc Khoản 2, Điều 89 Luật Xây dựng quy định về các công trình được miễn Giấy phép xây dựng (Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500m² có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) khi tiến hành xây dựng trong dự án phải tuân thủ quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị tỷ lệ 1/500 - Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha và đảm bảo đủ điều kiện khởi công theo quy định của Luật Xây dựng trước khi xây dựng.

Trường hợp khác không thuộc đối tượng Khoản 2, Điều 89 Luật Xây dựng thì Chủ đầu tư sẽ là cơ quan đại diện của chủ sử dụng góp vốn/hợp tác đầu tư lô đất liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện việc đề nghị cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

2.2. Đối với công trình công cộng, Dịch vụ đô thị:

Khuyến khích việc sớm xây dựng các công trình hạ tầng xã hội phục vụ người dân.

Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, tăng tỷ lệ cây xanh bóng mát với diện tích lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện với môi trường.

2.3. Đối với khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng:

Trong trường hợp cần thiết phát sinh những công trình trong khu vực công cộng nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng cần phải có ý kiến chấp thuận của cơ quan quản lý có thẩm quyền (nếu cần thiết).

Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng.

Khuyến khích:

Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và quy định liên quan.

Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị:

Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và có định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai.

Các tác động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Thông tư số 11/2010/TT-BXD ngày 17 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Về giao thông:

Đường Nguyễn Duy Trinh: lộ giới 30m.

Đường Đỗ Xuân Hợp: lộ giới 30m.

Đường số A1, A2, A4, A5, A6: lộ giới 16m (4m+8m+4m).

Đường số B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10: lộ giới 12m (3m+6m+3m).

Đường C1, C2, C3, C4: lộ giới 10m (2m+6m+2m).

Vật góc giao lộ giữa 2 đường $\geq 12m$ với góc cắt $80^\circ - 100^\circ$ là 5m x 5m.

Hành lang bảo vệ rạch Giồng Ông Tố 30m, kênh cảnh quan (cải tạo từ rạch hiện hữu) là 10m.

Lưu ý: việc kết nối giao thông khu vực với các tuyến đối ngoại khu quy hoạch.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định các loại nhà ở:

1. Nhà biệt thự đơn lập: 13 căn.

Tên Lô	Số nền	Số lượng
F	3÷5; 13÷19; 26	11
N	1÷2	02

- Diện tích khuôn viên một lô đất : 278,7 ÷ 467,5m².
- Mật độ xây dựng : tối đa 50%.
- Tầng cao xây dựng : 03 tầng (Hầm + trệt + 02 lầu + sân thượng có mái che thang).
- Khoảng lùi công trình :
 - + Sân trước : tối thiểu 3,0m
 - + Sân sau : tối thiểu 2,0m.
 - + Bên hông (02 bên) : tối thiểu 2,0m.
- Vạt góc : 5m x 5m (F13, F14, F26, N1, N2)
- Chiều cao tối đa : 15,0m đối với lô F và 15,5m đối với lô N (tính từ Cốt vỉa hè hiện hữu ổn định đến đỉnh mái công trình).

2. Nhà biệt thự song lập loại 1: 13 căn.

Tên Lô	Số nền	Số lượng
C	1; 2; 5; 7; 8; 11÷14	09
F	9÷11; 20	04

- Diện tích khuôn viên một lô đất : 240 ÷ 399,3m².
- Mật độ xây dựng : tối đa 55%.
- Tầng cao xây dựng : 03 tầng (Hầm + trệt + 02 lầu + sân thượng có mái che thang).
- Khoảng lùi công trình :
 - + Sân trước : tối thiểu 3,0m
 - + Sân sau : tối thiểu 2,0m.
 - + Bên hông (01 bên) : tối thiểu 2,0m.
- Vạt góc : 5m x 5m (C1)

- Chiều cao tối đa : 15,0m (tính từ Cốt vỉa hè hiện hữu ổn định đến đỉnh mái công trình).

3. Nhà biệt thự song lập loại 2: 95 căn.

Tên Lô	Số nền	Số lượng
B	1; 2; 8; 9; 12÷14; 16; 19÷23; 25÷27; 31; 33; 36÷37; 39÷42; 44; 46; 47; 50÷53	31
G	3; 5; 6; 8; 9; 12÷16; 19÷20; 23÷26; 28÷29; 31÷35; 37; 41÷47	31
H	1÷8; 11; 13÷27; 29; 30; 33; 37÷41; 43	33

- Diện tích khuôn viên một lô đất : 160 ÷ 411,4m².

- Mật độ xây dựng : tối đa 55%.

- Tầng cao xây dựng : 03 tầng (Hầm + trệt + 02 lầu + sân thượng có mái che thang).

- Khoảng lùi công trình:

+ Sân trước : tối thiểu 3,0m

+ Sân sau : tối thiểu 2,0m.

+ Bên hông (01 bên) : tối thiểu 2,0m.

- Vạt góc : 5m x 5m (B1, B12, H1, H13, H27, G20, G21, G33, G47).

- Vạt góc : 3m x 3m (B25, H40, G13)

- Chiều cao tối đa : 15,0m (tính từ Cốt vỉa hè hiện hữu ổn định đến đỉnh mái công trình).

4. Nhà liên kế vườn: 139 căn.

Tên Lô	Số nền	Số lượng
A	1÷4; 6; 7; 12; 14; 16; 17; 19÷21; 23; 24; 26÷28; 30; 31; 33; 35; 36; 38; 39; 42÷46	30
D	2; 3; 5÷8; 10; 11; 13÷15; 17÷20; 22; 24; 27; 29; 31; 35÷38	24
I	1; 4; 9÷13; 15÷17; 21	11
J	1÷5; 8; 9; 11; 14÷16; 23÷25; 27; 28; 30; 32; 34; 36; 37; 39÷42	25
K	5; 8; 9; 11; 15; 17; 19; 20; 22÷24; 27÷31; 33; 35; 37; 38; 40	21
R	2; 4; 5; 7÷8; 11; 15÷17; 19; 21; 24; 25; 27; 28; 30; 32; 36÷38	20
S	8; 9; 14; 15; 17; 18; 21; 22	08

- Diện tích khuôn viên một lô đất : 81,0 ÷ 280,5m².

- Mật độ xây dựng : 60 ÷ 80% (Mật độ xây dựng từng lô theo từng diện tích cụ thể tương ứng theo QCVN 01/2008:BXD)
- Tầng cao xây dựng:
 - + Đường lộ giới $\geq 12\text{m}$: 3,5 tầng (Hầm + trệt + 02 lầu + sân thượng);
 - + Đường lộ giới 10m : 3,0 tầng (Hầm + trệt + 02 lầu + sân thượng có mái che thang).
- Khoảng lùi công trình:
 - + Sân trước : tối thiểu 3,0m.
 - + Sân sau : tối thiểu 2,0m.
- Chiều cao tối đa : 15,0m (tính từ Cốt vỉa hè hiện hữu ổn định đến đỉnh mái công trình).

Điều 6. Ranh giới, quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với các công trình công cộng và dịch vụ đô thị:

Trường mầm non:

Diện tích đất khuôn viên: 2.032,6m² (thực hiện giai đoạn 1) được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Sài Gòn lập ngày 16/11/2018. Còn lại 161m² diện tích đất hiện trạng là mương thoát nước do các hộ dân đang sử dụng chung vẫn thuộc Quyết định giao đất số 6838/QĐ-UBND (Bản đồ hiện trạng vị trí số 23575/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 16 tháng 9 năm 2008), trách nhiệm bồi thường giải phóng mặt bằng hiện vẫn thuộc Công ty Cổ phần ThuThiemGroup (*Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về pháp lý ranh đất của dự án*).

- Mật độ xây dựng trệt (công trình chính và phụ trợ): tối đa 40% (mật độ xây dựng tầng lầu: tối đa 60%).
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,5 lần.
- Tầng cao: 03 tầng (tính theo QCVN 03:2012/BXD).
- Khoảng lùi xây dựng của khối công trình chính:
 - + So với đường giao thông giáp khu đất: 6,0m.
 - + So với ranh đất liền kề phía Nam: 3,0m.
 - + So với ranh đất liền kề phía Đông (tiếp giáp rạch): 7,0m.

Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc khu đất diện tích 161m² (giai đoạn 2) tương đồng với chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của khu đất diện tích 2.032,6m² nêu trên.

Điều 7. 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; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm:

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:

- 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 hạ tầng kỹ thuật.

- 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. Khoảng lùi xây dựng (chỉ giới xây dựng) được xác định theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào QCVN và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị.

- Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) cần thực hiện phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc các khu vực, các tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị riêng được cấp thẩm quyền duyệt hoặc phù hợp với QCXD và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan.

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

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

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

➤ Hình thức kiến trúc:

Đối với công trình nhà ở riêng lẻ: tuân theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được quy định tại Điều 5 Quy định này và:

○ **Cao độ đối với nhà biệt thự:** Cốt ± 0.00 là Cốt vỉa hè hiện hữu ổn định trước công trình.

- Cao độ sàn tầng 1 (tầng trệt) : ≤ 1,2m
- Cao độ sàn tầng 2 : 5,0m
- Cao độ sàn tầng 3 : 8,4m
- Cao độ sàn sân thượng : 11,8m
- Cao độ đỉnh mái : 14,8m (Nếu có thang máy thì cao độ đỉnh mái các lô F ≤ 15,0m; và lô N ≤ 15,5m)

○ **Cao độ đối với nhà biệt thự song lập loại 1&2:** Cốt ± 0.00 là Cốt vỉa hè hiện hữu ổn định trước công trình.

- Cao độ sàn tầng 1 : ≤ 1,2m

- Cao độ sàn tầng 2 : 5,0m
- Cao độ sàn tầng 3 : 8,4m
- Cao độ sàn sân thượng : 11,8m
- Cao độ đỉnh mái : 14,8m (Nếu có thang máy thì cao độ đỉnh mái $\leq 15,0\text{m}$)

○ **Cao độ đối với nhà liên kế vườn:** Cốt ± 0.00 là Cốt vỉa hè hiện hữu ổn định trước công trình

- Cao độ sàn tầng 1 : $\leq 1,2\text{m}$
- Cao độ sàn tầng 2 : 4,2m
- Cao độ sàn tầng 3 : 7,6m
- Cao độ sàn sân thượng : 11,0m
- Cao độ đỉnh mái : 14,0m (Nếu có thang máy thì cao độ đỉnh mái $\leq 15,0\text{m}$).

➤ **Diện tích sân thượng:**

Đối với nhà ở dạng liên kế vườn 3,5 tầng: Diện tích mái che: cầu thang bộ, giếng thang máy, phòng thiết bị, diện tích phòng thờ, phòng giặt, phòng kho... chiếm tối đa 50% tổng diện tích sàn tầng sân thượng.

Đối với nhà ở dạng biệt thự đơn lập, song lập 1&2, liên kế vườn 03 tầng: Diện tích mái che: cầu thang bộ, giếng thang máy, phòng thiết bị... chiếm tối đa 30% tổng diện tích sàn tầng sân thượng.

➤ **Quy định về tầng hầm và mái che thang:**

Vị trí đường xuống hầm (ramp dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3,0m;

Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m và không quá $\frac{1}{2}$ chiều cao tầng hầm;

Diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn $\frac{1}{2}$ 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 4,0m; khoảng lùi phía sau cách ranh đất mặt hậu tối thiểu 2,0m.

➤ **Ban công, ô văng, mái đón và các phần nhô ra:**

Độ vươn của ban công mặt tiền tối đa 1,4m cho các lô tiếp giáp các đường lộ giới $\geq 20\text{m}$; tối đa 1,2m cho các lô tiếp giáp các trục đường lộ giới $12\text{m} \leq$ lộ giới $< 20\text{m}$; tối đa 0,9m cho các lô tiếp giáp các trục đường lộ giới $6\text{m} \leq$ lộ giới $< 12\text{m}$.

Ô văng, mái che trên đầu cửa đi và cửa sổ vươn ra tối đa 0,4m, có thể thiết kế giả ban công với hoa văn lan can của ban công chính để che các cục nóng máy lạnh.

Các bộ phận kết cấu công trình ngầm dưới mặt đất của nhà không được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ (lộ giới).

Tất cả các loại mái đón, mái đua, ô văng, sê-nô máng nước, bậc tam cấp, bồn hoa, vệt dãi xe hoặc bất kỳ một bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác và theo quy định hiện hành. Không cho phép gắn các loại hình tượng trang trí trên ban công.

➤ **Đối với các lô đất liền kề để xây dựng hợp khối:** Chủ sử dụng có thể kết hợp các lô đất liền kề nhưng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cấp phép theo quy định, đồng thời phải tuân thủ tất cả các Quy định quản lý xây dựng này và các quy định hiện hành (đảm bảo về khoảng lùi, mật độ xây dựng, cao độ theo quy định,...).

Điều 9. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc đối với từng ô phố, từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

Nguyên tắc chung:

Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hòa, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt;

Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt, tuân thủ giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị khu vực, tuyến đường cụ thể;

Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình;

Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

Điều 10: Các khu chức năng, các công trình kiến trúc cần kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát sự phát triển:

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

a) Hình thức kiến trúc:

Đối với công trình nhà ở riêng lẻ: tuân theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được quy định tại Điều 5 Quy định này.

b) Tường rào công trình:

Tường rào không được phép xây dựng vượt ra khỏi ranh sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ kể cả phần móng của tường rào.

Phải sử dụng tường rào riêng có bề dày tối thiểu là 100mm và có chiều cao là 2,6m tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè (so với cốt $\pm 0,000$ của công trình).

Tường rào tiếp giáp với mặt đường phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ và có tính thẩm mỹ cao. Độ thông thoáng phải đảm bảo đạt $\geq 60\%$.

Các chủ sở hữu các nền đất kế cận nhau có thể thỏa thuận để xây dựng chung cột, tường rào trên đường ranh giới của hai nền đất kế cận nhau và phải có bề dày tối thiểu cho mỗi bên là 100mm.

c) Cửa đi và Cửa sổ:

Được phép thiết kế cổng phụ bên hông nhà để tạo lối ra vào cho nhà xe. Ngoài cửa chính vào nhà, được phép mở cửa phụ ra sân bên và sân sau nhưng phải đảm bảo các quy định hiện hành.

d) Quy định kiến trúc ngoại thất:

Cho phép che giàn hoa (pergola) vật liệu nhẹ ở phía khoảng lùi bên để lấy bóng mát hoặc đậu xe, với mật độ không quá 50% diện tích khoảng lùi và không được phép vươn ra quá hàng rào (chỉ giới đường đỏ).

Màu sơn ngoại thất, các vật liệu ốp lát trang trí theo quy định từ mẫu nhà do Chủ đầu tư phê duyệt.

Không được đặt tượng trang trí trên mái nhà.

Các loại cửa đi, cửa sổ hoặc bộ phận trang trí kiến trúc ở độ cao 3,0m trở xuống đều không được phép dùng kính tráng thủy ngân phản xạ.

e) Vật liệu – màu sắc chủ đạo phần mặt ngoài công trình:

Màu sắc chủ đạo phần mặt ngoài công trình chủ yếu là những gam màu sáng (trắng, cà phê sữa....) có mức độ tương phản tương đương nhau, không được sử dụng các màu quá chói, quá đậm, quá tối... nhằm đảm bảo sự hài hòa giữa các tông màu của công trình.

Vật liệu hoàn thiện tường ngoài được áp dụng các vật liệu sau:

- Hoàn thiện bên ngoài công trình:

Có thể sử dụng các vật liệu sau: sơn dầu hoặc sơn nước, đá rửa, gạch ceramic, đá tự nhiên, nhân tạo - granite, đá cẩm thạch...

- Tường rào và cổng:

Có thể áp dụng các loại vật liệu sau: thanh thép, nhôm, gạch, bê tông, đá tự nhiên, nhân tạo – granite, đá cẩm thạch...

2. Quy định về khoảng cách giữa các khối công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, phạm vi bảo vệ hành lang các công trình ngầm:

Để đảm bảo sự thông thoáng và ánh sáng tự nhiên và tạo sự riêng tư giữa các căn hộ với nhau phải tuân thủ đúng về khoảng lùi trong điều lệ này.

Đối với mặt sau và mặt hông các công trình nhà ở riêng lẻ không cho phép làm ban công lấn ra khỏi phạm vi chỉ giới xây dựng nhưng cho phép thiết kế lôgia trong ranh xây dựng (nếu cần). Trong trường hợp làm ban công sau và hông phải đảm bảo khoảng cách đến ranh đất theo quy định. Đối với mặt trước nhà thì cho phép xây dựng ban công vươn ra khỏi chỉ giới xây dựng.

Chỉ giới xây dựng khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ đảm bảo theo quy hoạch từng loại đất sử dụng.

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng 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 đã được phê duyệt.

Phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành có liên quan.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11 : Trách nhiệm của Chủ đầu tư và các vấn đề cần lưu ý:

Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông tổ chức công bố, giải thích công khai Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Trưng Đông diện tích 19,3ha trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký.

Liên hệ Sở ngành có liên quan để hoàn tất các thủ tục pháp lý, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và lập thủ tục nghiệm thu bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu nhà ở nêu trên cho cơ quan thẩm quyền quản lý theo quy định.

Đối với các căn nhà đã xây dựng trước thời điểm ký ban hành Quy định quản lý này thì việc quản lý hoạt động xây dựng và xử lý các vi phạm (nếu có) sẽ căn cứ vào thời điểm xây dựng công trình phù hợp với quy định pháp luật có liên quan tại thời điểm đó. Đối với những trường hợp công trình (nhà ở, công viên, hạ tầng...) được xây dựng sau thời điểm ký ban hành Quy định quản lý này, thì việc đầu tư xây dựng thực hiện theo Quy định quản lý được duyệt và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác về đầu tư xây dựng.

Công ty Cổ phần ThuThiemGroup có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân Quận 2 để triển khai đến từng cá nhân, tổ chức tham gia góp vốn/hợp tác

đầu tư có nhu cầu xây dựng trong dự án thực hiện theo Quy định này. Các hành vi vi phạm Quy định này của cá nhân, tổ chức tham gia góp vốn/hợp tác đầu tư trực tiếp xây dựng sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật.

Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Quyết định số 4185/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2007; số 2758/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2015; số 864/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2018; số 625/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2020.

Điều 12. Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông, Công ty Cổ phần ThuThiemGroup có trách nhiệm phối hợp Phòng Quản lý đô thị quận và các phòng ban có liên quan để triển khai xây dựng việc thực hiện Quy định quản lý này. Trong trường hợp đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) được điều chỉnh (cục bộ hoặc tổng thể) thì Quy định quản lý này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến Công ty Cổ phần ThuThiemGroup, Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Quận 2 xem xét, giải quyết.

Trước khi khởi công xây dựng công trình, Chủ đầu tư cần đảm bảo đủ điều kiện khởi công theo quy định của Luật Xây dựng./



Nguyễn Phước Hưng