

Số: 29 /2014/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung
Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2098/TTr-SQHKT ngày 27 tháng 6 năm 2014 và Công văn số 2223/SQHKT-TTQH ngày 11 tháng 7 năm 2014 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 3687/STP-VB ngày 08 tháng 7 năm 2014 về trình duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

Đối với những khu vực đã ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng trước khi Quy chế này có hiệu lực thì tiếp tục áp dụng. Sau 12 tháng, kể từ ngày Quy chế này có hiệu lực thì phải xem xét, điều chỉnh, sửa đổi cho phù hợp với Quy chế này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND.TP;
- TTUB: CT, các PCT
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP;
- VP Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Văn phòng Thành ủy;
- Các Ban Thành ủy;
- Các cơ quan báo đài của TP;
- VPUB: Các PVP; Các Phòng CV;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu:VT, (ĐTMT/N).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Hữu Tín

QUY CHẾ
Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung
Thành phố Hồ Chí Minh

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 29/2014/QĐ-UBND
ngày 29 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố)*

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Quy chế) nhằm quản lý về thực hiện theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thành phố; kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền của thành phố.

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố Hồ Chí Minh là cơ sở để cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng làm căn cứ quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng:

Tất cả tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

2. Phạm vi áp dụng:

a) Quy chế này quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc trong ranh giới của Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng; chưa có Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng thì thực hiện quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Quy chế này.

c) Những dự án, công trình đã được cấp Giấy phép xây dựng thì tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép. Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải thực hiện theo Quy chế này.

d) Những dự án, công trình trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng được duyệt có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với Quy chế này, thì được áp dụng các quy định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng được duyệt của khu vực đó.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. *Quy hoạch phân khu* là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung (theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị - QHĐT).

2. *Quy hoạch chi tiết* là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung (theo Điều 3 Luật QHĐT).

3. *Không gian đô thị* là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (theo Điều 3 Luật QHĐT).

4. *Kiến trúc đô thị* là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (theo Điều 3 Luật QHĐT).

5. *Cảnh quan đô thị* là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (theo Điều 3 Luật QHĐT).

6. *Công trình xây dựng* là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước, phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế (theo QCVN 03:2012/BXD).

7. *Nhà ở riêng lẻ* là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở (theo Điều 3 Luật Xây dựng).

8. *Nhà ở liên kế* là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (theo *Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế* -TCVN 9411:2012).

9. *Nhà ở liên kế có sân vườn* là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực (theo *Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế* -TCVN 9411:2012).

10. *Nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố)* là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt (theo *Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế* - TCVN 9411:2012).

11. *Biệt thự* là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa), có tường rào và lối ra vào riêng biệt (theo *QCVN 03:2012/BXD*).

12. *Nhà chung cư* là nhà ở hai tầng trở lên có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều căn hộ gia đình, cá nhân (theo *QCVN 03:2012/BXD*).

13. *Công trình đa năng* (tổ hợp đa năng) là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác) (theo *QCVN 03:2012/BXD*).

14. *Lộ giới (chỉ giới đường đỏ)* là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng (theo *QCXDVN 01:2008/BXD*).

15. *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất (theo *QCXDVN 01:2008/BXD*).

16. *Khoảng lùi* là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (theo *QCXDVN 01:2008/BXD*).

17. *Chiều cao nhà* là chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của tòa nhà, kể cả mái tum hoặc mái dốc. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. (Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, không tính vào chiều cao nhà) (theo *QCVN 03:2012/BXD*).

18. *Số tầng nhà (tầng cao)* là số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm (theo *QCVN 03:2012/BXD*).

19. *Tầng hầm* là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (theo *QCVN 03:2012/BXD*).

20. *Tầng nửa hầm* là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (theo QCVN 03:2012/BXD).

21. *Tầng kỹ thuật* là tầng bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (theo QCVN 03:2012/BXD).

22. *Tầng áp mái* là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (theo QCVN 03:2012/BXD).

23. *Mái đua* là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình.

24. *Hành lang đi bộ* là lối đi bộ có cột hay vòm cuốn ở một hoặc hai bên, thường được hình thành bằng cách lùi tường bao che tại tầng trệt của tòa nhà vào một khoảng cách nhất định so với chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi tại tầng trệt); các tầng trên và cột chịu lực vẫn được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; khoảng không gian giữa hàng cột và tường tạo nên hành lang đi bộ có mái che.

25. *Khu đô thị mới* là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, được xác định trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt (theo Điều 3 Luật QHDT).

26. *Di tích lịch sử - văn hóa* là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

27. *Danh lam thắng cảnh* là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

28. *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 công thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.

Điều 4. Những nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thành phố

1. Tất cả việc xây dựng, sử dụng các công trình và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo đảm hoạt động chức năng hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

2. Các công trình và dự án phát triển nhà ở phải được xem xét kỹ trên cơ sở bảo đảm sự đồng bộ giữa phân bố quy mô dân số với phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy chuẩn, tiêu chuẩn (đường giao thông, cấp thoát nước; trường học, công trình công cộng, thương mại - dịch vụ) và bảo vệ môi trường, cảnh quan, đặc biệt là cảnh quan sông, rạch đặc thù của Thành phố.

3. Ủy ban nhân dân các quận - huyện sớm nghiên cứu đề xuất kế hoạch thực hiện cân đối quy mô dân số trên từng địa bàn thông qua các dự án chỉnh trang đô thị, di dời dân cư phối hợp với các dự án phát triển nhà ở mới tại địa phương nhằm bảo đảm quy mô dân số theo quy hoạch được duyệt. Chuẩn bị sẵn quỹ nhà tái định cư tại chỗ để ưu tiên bố trí kịp thời cho các hộ dân trên địa bàn bị ảnh hưởng trong thời gian sớm nhất, tránh xáo trộn cuộc sống và sinh hoạt của người dân khi phải di dời, tái định cư đến nơi ở mới ngoài địa bàn đang cư ngụ.

4. Những công trình hiện hữu đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích thì phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng và Quy chế này.

5. Khuyến khích các dự án phát triển đô thị được quy hoạch theo mô hình đô thị xanh - sinh thái; công trình xây dựng áp dụng kiến trúc xanh và công nghệ tiết kiệm năng lượng.

6. Việc xác định nội dung quy hoạch, kiến trúc của một khu vực được thực hiện theo trình tự như sau:

- a) Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500;
- b) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc tổng mặt bằng và phương án kiến trúc;
- c) Quy hoạch phân khu và các quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (xem danh mục bản đồ ranh các khu vực có quy hoạch 1/2000 (quy hoạch phân khu));
- d) Quy hoạch chung khu đô thị mới;
- đ) Quy hoạch chung quận, huyện;
- e) Quy hoạch chung thành phố.

Điều 5. Quản lý quy hoạch, kiến trúc theo đồ án thiết kế đô thị riêng

1. Trên cơ sở yêu cầu về quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn, cần triển khai lập thiết kế đô thị riêng các khu vực có ý nghĩa quan trọng (xem Phụ lục sơ đồ thể hiện vị trí các khu vực có ý nghĩa quan trọng của Thành phố). Trong giai đoạn trước mắt, tập trung ưu tiên lập thiết kế đô thị đối với các khu vực sau:

a) Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng;

b) Các quảng trường và công viên lớn;

c) Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

d) Các khu trung tâm công cộng.

đ) Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị;

2. Trong giai đoạn sau, tiếp tục lập thiết kế đô thị các khu vực:

a) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan (xem phụ lục bản đồ các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan);

b) Các khu vực cửa ngõ Thành phố (xem phụ lục bản đồ vị trí các cửa ngõ Thành phố);

c) Các khu vực khác do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

Điều 6. Những khu vực có Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng

1. Những khu vực ưu tiên lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng bao gồm (xem phụ lục bản đồ vị trí những khu vực có quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị riêng):

a) Khu Trung tâm thành phố mở rộng 930 ha (đã được duyệt);

b) Các khu vực trung tâm cấp đô thị;

c) Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

d) Khu đô thị Tây Bắc Thành phố;

đ) Khu đô thị mới Nam Thành phố;

e) Khu đô thị Cảng Hiệp Phước;

g) Khu đô thị Du lịch biển Cần Giờ, thị trấn Cần Thạnh;

h) Các thị trấn Hóc Môn, Củ Chi, Nhà Bè, Bình Chánh;

i) Các trục đường lớn hoặc có tính chất đặc biệt, quan trọng;

k) Các khu vực khác do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

2. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng được lập phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

a) Phù hợp với các quy định của pháp luật, quy hoạch chung và quy hoạch phân khu của khu vực.

b) Đảm bảo tính thống nhất với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố trong việc quản lý từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể từng khu vực;

c) Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng gìn giữ đặc trưng văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của khu vực trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Điều 7. Quản lý cấp phép xây dựng trong các khu vực đô thị

1. Việc cấp phép xây dựng phải tuân thủ các quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ, hướng dẫn tại Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng và Quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Trong các khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng được duyệt thì việc cấp phép xây dựng phải tuân thủ quy định về cấp phép xây dựng trên địa bàn thành phố và quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng.

3. Trong các khu vực còn lại:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân các quận, huyện căn cứ vào quy hoạch chung quận, huyện; quy hoạch phân khu; quy hoạch nông thôn mới; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các quy định có liên quan và Quy chế này để xem xét cấp Giấy phép quy hoạch đối với các trường hợp cần phải cấp Giấy phép quy hoạch (theo Điều 36 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) làm cơ sở hướng dẫn chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng công trình.

b) Đối với công trình và nhà ở riêng lẻ, Ủy ban nhân dân các quận, huyện căn cứ vào quy hoạch chung quận, huyện; quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000; quy hoạch nông thôn mới; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các quy định có liên quan và Quy chế này để xem xét cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ.

Điều 8. Quản lý quy hoạch, kiến trúc tại khu vực có địa hình đặc thù

1. Nguyên tắc chung:

a) Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng của khu vực có địa hình, đặc thù.

b) Các dự án và công trình trong khu vực có nền địa chất công trình yếu được tạo điều kiện để có phương án thiết kế xây dựng phù hợp, giảm thiểu ảnh hưởng đến chất lượng công trình và tiết kiệm kinh phí xây dựng.

c) Các yếu tố địa hình đặc thù bao gồm:

- Khu vực có cảnh quan, địa hình sông nước;
- Khu vực địa hình đồi dốc;

- Khu vực bờ biển.

2. Đối với khu vực có cảnh quan địa hình sông nước:

a) Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường sông nước gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực.

b) Phương án quy hoạch cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp sông, rạch, hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với hệ thống sông, rạch hiện trạng.

c) Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý sông, rạch.

d) Việc san lấp sông, rạch phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cần bố trí hồ điều tiết bổ sung hoặc hệ thống cống hợp thay thế.

đ) Khu vực ven sông rạch cần bố trí các công trình có mật độ xây dựng thấp hơn so với các khu vực lân cận. Công trình ven sông, cần có khoảng lùi thích hợp và tầng cao xây dựng từ thấp đến cao theo hướng từ bờ sông, hài hòa với không gian, cảnh quan chung của khu vực.

e) Các công trình ven sông, rạch có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rộng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mặt nước. Ngoại trừ công trình nhà ở liên kế, các công trình khác phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên (vuông góc với bờ sông rạch) của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến bờ sông, rạch.

3. Quy định đối với khu vực có địa hình đồi dốc:

a) Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực có địa hình đồi dốc.

b) Phương án quy hoạch, đặc biệt là quy hoạch giao thông, san nền và hạ tầng kỹ thuật khác cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp làm mất địa hình đồi dốc.

c) Tổ chức không gian kiến trúc đô thị xung quanh khu vực cần hạn chế các công trình cao tầng che chắn tầm nhìn đến cảnh quan đồi. Chiều cao xây dựng công trình phù hợp và phát huy đặc trưng của địa hình.

d) Khuyến khích tổ chức cây xanh, cảnh quan tập trung với mật độ cao, mang đặc trưng của vùng sinh thái đồi dốc Đông Nam bộ.

4. Quy định đối với khu vực bờ biển:

a) Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực bờ biển, bảo đảm cho cộng đồng tiếp cận bờ biển và cảnh quan biển thuận lợi.

b) Bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, sinh thái vùng ven biển, các quy định quản lý rừng ngập mặn Cần Giờ. Việc phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch chung huyện Cần Giờ và quy hoạch phân khu được duyệt.

c) Đối với các dự án, công trình xây dựng ven bờ biển, cần bảo đảm các yếu tố sau:

- Đối với khu đất giáp bờ biển có cạnh từ 100m trở lên, cần bố trí đường dành cho mục đích công cộng ra bờ biển có chiều rộng tương đương 10% chiều rộng khu đất. Mỗi tuyến đường công cộng ra bờ biển phải thẳng và rộng tối thiểu 6m. Chủ đầu tư dự án cần bố trí hàng rào bảo vệ và chiếu sáng thích hợp cho tuyến đường công cộng.

- Bảo đảm mật độ xây dựng thấp, tối đa 30% trên lô đất xây dựng.

- Các công trình ven biển có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rỗng tối thiểu 75%. Khuyến khích không xây dựng hàng rào, tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan bờ biển. Ngoại trừ công trình nhà ở riêng lẻ, các công trình khác cần được thiết kế có tổng chiều rộng không quá 50% chiều rộng khu đất (theo hướng nhìn ra biển) và phải có khoảng lùi tối thiểu 5m so với cạnh bên của khu đất xây dựng.

Điều 9. Thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình

1. Nguyên tắc chung:

a) Thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn được phương án thiết kế tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng; thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình xây dựng, đồng thời có tính khả thi cao.

b) Khuyến khích chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế quy hoạch, kiến trúc. Nếu có điều kiện, nên tổ chức theo hình thức thi tuyển rộng rãi.

2. Các công trình cần phải tổ chức thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình:

a) Các khu vực và công trình đặc thù trong đô thị:

- Công trình mang tính biểu tượng, công trình điểm nhấn, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị hoặc các công trình có yêu cầu đặc thù như tượng đài, quảng trường, các điểm nút, điểm nhấn trong đô thị, công trình tại vị trí cửa ngõ hàng không, đường thủy, đường bộ (xem phụ lục bản đồ các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan và bản đồ vị trí các cửa ngõ Thành phố).

- Công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử có ý nghĩa đặc biệt quan trọng;

- Các công trình có yêu cầu kiến trúc trang trọng như trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước, trung tâm hành chính, chính trị cấp đô thị;

- Các công trình dân dụng cấp đặc biệt.

- Các công trình cầu qua sông Sài Gòn khu vực trung tâm Thành phố.

- Các công trình khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Thành phố.

b) Công trình có tầng cao từ 30 tầng trở lên trên toàn Thành phố.

c) Quy hoạch các trung tâm cấp khu vực

- Đồ án Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các trung tâm cấp khu vực phải tổ chức thi tuyển ý tưởng thiết kế quy hoạch và nhiệm vụ thiết kế (Đầu bài) phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Chương II

QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN THÀNH PHỐ

Điều 10. Đối với khu vực đô thị cũ hiện hữu

1. Phạm vi áp dụng:

Bao gồm 13 quận nội thành hiện hữu: Quận 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Gò Vấp, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình, Tân Phú (xem phụ lục sơ đồ phân vùng khu vực nội ngoại thành).

2. Định hướng phát triển:

Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng hạn chế gia tăng dân số, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trọn ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

3. Về tổ chức không gian đô thị:

a) Tổ chức lại hệ thống giao thông, hạn chế mở rộng các tuyến đường hiện hữu, trừ những trục chính, đường trên cao, tăng cường phát triển giao thông công cộng như tàu điện ngầm, xe buýt; hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước ngầm hóa các đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc).

b) Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, kênh rạch ô nhiễm.

c) Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự có kiến trúc đặc thù có giá trị.

d) Di dời các cơ sở sản xuất ô nhiễm ra các khu công nghiệp tập trung.

đ) Ưu tiên sử dụng quỹ đất công, đất di dời công nghiệp để xây dựng các công trình phúc lợi công cộng về văn hóa, giáo dục phổ thông, dịch vụ y tế công cộng và công viên cây xanh, thể dục thể thao. Khuyến khích xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng, dịch vụ du lịch tại khu vực trung tâm các quận, huyện.

e) Trong khu vực đô thị cũ, hiện hữu, hạn chế phát triển mới, mở rộng khu học tập của các trường đại học, cao đẳng; hạn chế xây dựng mới các bệnh viện, dần dần chuyển dời các cơ sở hiện hữu ra các quận mới và ngoại thành để phát triển mở rộng theo quy hoạch.

4. Về kiến trúc đô thị:

a) Tổ chức kiến trúc đô thị hài hoà về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố.

b) Khuyến khích việc 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 chung của đô thị khang trang hơn.

5. Về cảnh quan đô thị:

a) Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

b) Cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới các quảng trường công cộng, kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các quảng trường giao thông, quảng trường ga đường sắt đô thị.

c) Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh rạch ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch.

d) Triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, đặc biệt trong khu vực trung tâm, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, bảo tồn, các tuyến đường sắt đô thị, các trung tâm thương mại.

đ) Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

Điều 11. Đối với khu vực đô thị mới

1. Phạm vi áp dụng:

Bao gồm 6 quận mới: 2, 7, 9, 12, Bình Tân, Thủ Đức (xem phụ lục sơ đồ phân vùng khu vực nội ngoại thành).

2. Định hướng phát triển:

Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới có quy mô lớn, 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 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 đô thị mới.

3. Về tổ chức không gian đô thị:

a) Tập trung phát triển xây dựng hệ thống giao thông đường bộ bao gồm các đường vành đai, đường cao tốc, đường trục chính đô thị kết hợp các tuyến đường sắt đô thị, làm cơ sở cho việc phát triển các khu vực đô thị mới.

b) Bảo đảm phát triển đô thị mới phải phù hợp với quy hoạch chung các quận huyện và quy hoạch phân khu về giao thông và sử dụng đất; bảo đảm kết nối hài hòa với các dự án và khu vực lân cận.

c) Bảo đảm quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ. Công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm ngầm hóa toàn bộ các hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, cấp khí đốt.

d) Công trình hạ tầng xã hội trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải triển khai đồng bộ, khuyến khích xây dựng các công trình công cộng như y tế, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ phù hợp quy hoạch.

đ) Xây dựng các khu công nghiệp tập trung và cụm công nghiệp theo quy hoạch, không phát triển các công trình công nghiệp riêng lẻ trong khu đô thị mới.

e) Khuyến khích xây dựng mới các bệnh viện, trường đại học, cao đẳng, trong các khu vực đã được quy hoạch tập trung tại các quận mới và huyện ngoại thành.

4. Về kiến trúc đô thị

a) Tăng cường quản lý chất lượng công trình kiến trúc công cộng, kiến trúc cao tầng và kiến trúc trong khu vực trung tâm thành phố, trung tâm đô thị mới, trung tâm khu vực, trên các trục đường quan trọng, các cửa ngõ đô thị, kiến trúc các khu ở mới.

b) 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.

c) 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, trạm giao thông công cộng đặc biệt là đường sắt đô thị.

5. Về cảnh quan đô thị

a) 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.

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

c) Quy hoạch phát triển hệ thống các tượng đài, biểu tượng của ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới.

d) Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu vực đô thị mới 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.

đ) 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 trung tâm. 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.

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

Điều 12. Đối với khu vực cảnh quan trong đô thị

1. Định hướng phát triển:

a) Xây dựng mới các công viên quy mô lớn (công viên chuyên đề, thảo cầm viên, vườn thú) với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành các khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan, du lịch.

b) Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn Thành phố, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

c) Xây dựng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông.

d) Xây dựng, duy trì và nâng cấp các công viên, vườn hoa kết hợp hài hòa với sân tập thể dục thể thao với tỷ lệ hợp lý, đảm bảo chỉ tiêu cây xanh đầu người phù hợp với các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

đ) Tăng cường diện tích công viên cây xanh trong các khu công cộng, công trình hỗn hợp từ việc chỉnh trang đô thị, chuyển đổi một phần các khu đất sản xuất công nghiệp trong khu vực nội thành hiện hữu.

e) Hạn chế các loại hình quảng cáo trong khu vực công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly. Việc xây dựng, lắp đặt mọi hình thức quảng cáo trong các khu vực trên phải được phép của cơ quan có thẩm quyền.

2. Đối với công viên:

a) Tổ chức lập quy hoạch cải tạo chỉnh trang và phát triển các công viên mới. Bảo vệ nghiêm quỹ đất xây dựng công viên cây xanh theo quy hoạch, trong các dự án.

b) Tổ chức các khu vui chơi công cộng cho thanh thiếu niên, người lớn tuổi, người khuyết tật trong các khu công viên.

c) Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

d) Khuyến khích tháo bỏ hàng rào hiện hữu, những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng đối với các công viên công cộng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị.

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

e) Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị.

g) Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, xây dựng cầu vượt cho người đi bộ băng qua các trục giao thông có lộ giới lớn, kết nối các bến xe buýt, đường sắt đô thị.

3. Đối với cây xanh cảnh quan:

a) Tổ chức lập quy hoạch phục vụ bảo vệ và khai thác có hiệu quả các khu cây xanh cảnh quan theo quy hoạch chung Thành phố có hiệu quả.

b) Quản lý chặt chẽ quỹ đất cây xanh cảnh quan, bảo đảm sử dụng đúng mục đích, không phát triển đô thị khu chưa được phép; không xây dựng các công trình kiến trúc không đúng chức năng trong khu cây xanh cảnh quan.

c) Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân Thành phố theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt.

d) Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

4. Đối với cây xanh cách ly:

a) Quản lý chặt chẽ phạm vi đất dành cho cây xanh cách ly theo quy hoạch được duyệt.

b) Không xây dựng mọi công trình kiến trúc, ngoại trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

c) Tổ chức thiết kế, trồng và chăm sóc cây xanh trong các khu cách ly bảo đảm hiệu quả về môi trường và cảnh quan theo quy định.

d) Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

5. Đối với Khu Dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn Cần Giờ:

a) Khu Dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn Cần Giờ được quy định trong đồ án Quy hoạch chung Thành phố và Quy hoạch chung huyện Cần Giờ phải được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng Quyết định số 05/2008/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành về Quy chế quản lý Khu Dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn Cần Giờ và Quyết định số 65/2000/QĐ-UB-NN ngày 28 tháng 01 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy chế Quản lý rừng phòng hộ huyện Cần Giờ Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Đối với các công trình xây dựng:

- Mọi công trình xây dựng trong khu rừng sinh thái phải được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

- Không cấp phép xây dựng công trình nhà ở, công nghiệp, nông nghiệp, thương mại, tôn giáo.

c) Đối với các hoạt động sản xuất, kinh doanh:

- Mọi tổ chức, cá nhân hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong phạm vi rừng sinh thái đều phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Phải thực hiện thủ tục đăng ký bản cam kết bảo vệ môi trường hoặc báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Phải xây dựng hoàn chỉnh và vận hành thường xuyên các công trình xử lý ô nhiễm môi trường: thiết kế, xây dựng, lắp đặt hệ thống thu gom và xử lý triệt để toàn bộ lượng bụi, mùi, khí thải phát sinh từ các quá trình xây dựng và vận hành.

- Đối với khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung phải có đầy đủ các thiết bị, dụng cụ thu gom tập trung chất thải rắn sinh hoạt, xà bần, chất thải công nghiệp, chất thải nguy hại và đáp ứng các yêu cầu tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại nguồn từ các cơ sở trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung.

d) Đối với khu vực bảo vệ nghiêm ngặt:

- Không cho phép bất cứ hoạt động sử dụng đất nào khác ngoại trừ đất rừng dành riêng cho bảo tồn đa dạng sinh học, giám sát các hệ sinh thái; cho phép các hoạt động nghiên cứu, giáo dục triển khai nếu không ảnh hưởng đến đa dạng sinh học của khu vực và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Không cho phép xây dựng mọi loại công trình, ngoại trừ những công trình hạ tầng và kiến trúc phục vụ bảo vệ an ninh - quốc phòng, bảo vệ rừng, phục vụ cho mục tiêu bảo tồn đa dạng sinh học được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

đ) Đối với vùng đệm:

- Không cho phép bất cứ hoạt động sử dụng đất nào khác ngoại trừ đất rừng và một số hoạt động phát triển kinh tế, khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, phát triển du lịch sinh thái, nghiên cứu, giáo dục, đào tạo được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

- Các công trình được phép xây dựng bao gồm công trình hạ tầng và kiến trúc phục vụ bảo vệ an ninh - quốc phòng, bảo vệ rừng, phục vụ cho mục tiêu bảo tồn đa dạng sinh học được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

- Các công trình xây dựng có kết cấu và vật liệu xây dựng hài hòa với cảnh quan tự nhiên, không làm vỡ cân bằng sinh thái và được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

e) Đối với vùng chuyển tiếp:

Đối với vùng chuyển tiếp của khu dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn Cần Giờ, rừng đặc dụng thuộc địa bàn huyện Củ Chi và huyện Bình Chánh, ngoại trừ các công trình hạ tầng và kiến trúc phục vụ bảo vệ an ninh - quốc phòng, bảo vệ rừng, phục vụ cho mục tiêu bảo tồn đa dạng sinh học được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền, việc xây dựng các công trình du lịch, dịch vụ, vui chơi, giải trí kết hợp giáo dục không thường xuyên với quy định sau:

- Các công trình xây dựng phải phù hợp với quy hoạch, khuyến khích xây dựng các công trình có tính thẩm mỹ cao nhằm tăng vẻ đẹp cảnh quan khu vực, đồng thời hài hòa với điều kiện hiện trạng tự nhiên.

- Mật độ xây dựng tối đa 1% trong khuôn viên khu đất dự án.

- Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng.

Điều 13. Đối với khu vực bảo tồn

Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy chế này (xem phụ lục bản đồ và danh sách các vị trí các di tích được xếp hạng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).

1. Về không gian đô thị:

Quản lý chặt chẽ việc cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong và xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

2. Về kiến trúc:

Bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích: xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích, đặc biệt trong phạm vi khu vực I và II.

3. Về cảnh quan đô thị:

a) Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích. Bố trí lối vào và khu vực đậu xe tương xứng với quy mô khu di tích.

b) Không tổ chức các loại hình quảng cáo trên công trình kiến trúc bảo tồn. Việc thực hiện quảng cáo kết hợp giới thiệu di tích, phục vụ du lịch bên trong công trình phải được phép của cơ quan quản lý có thẩm quyền và hài hòa với di tích.

4. Quản lý và cấp phép xây dựng:

a) Khu vực bảo vệ I: phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích thì việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích đó (theo Điều 13 của Luật Di sản văn hóa).

b) Khu vực bảo vệ II: việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp thành phố phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố, đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

- Việc xây dựng công trình quy định tại Khoản này không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của di tích.

- Khi cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài các khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích cấp thành phố, của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể Thao và Du lịch đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt.

Điều 14. Đối với khu vực công cộng

1. Các khu trung tâm công cộng:

Trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, các khu trung tâm công cộng bao gồm các loại như sau:

a) Khu trung tâm hành chính - chính trị.

b) Khu trung tâm dịch vụ đô thị, bao gồm:

- Khu trung tâm giáo dục - đào tạo - nghiên cứu.

- Khu trung tâm văn hóa.

- Khu trung tâm y tế.

- Khu trung tâm thể dục thể thao.

c) Khu trung tâm hỗn hợp.

2. Định hướng phát triển:

Phát triển các khu trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu của đô thị, bảo đảm phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối tốt với các hệ thống giao thông công cộng, tạo không gian đi bộ, kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.

3. Về tổ chức không gian đô thị:

a) Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối các khu vực trung tâm công cộng với các hệ thống giao thông công cộng, tổ chức không gian đi bộ, thiết kế kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.

b) Khuyến khích kết nối về không gian giữa các loại hình công trình công cộng, kể cả không gian ngầm, khuyến khích kết hợp phát triển các trung tâm công cộng với các dự án bảo tồn, trùng tu các công trình kiến trúc, đô thị có giá trị để tạo lập không gian đô thị có đặc trưng riêng biệt.

4. Về kiến trúc đô thị:

a) Các công trình cần được nghiên cứu thiết kế với chất lượng cao về công năng, thẩm mỹ và kỹ thuật, khuyến khích tổ chức thi tuyển kiến trúc.

b) 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.

c) 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.

5. Về cảnh quan đô thị:

a) Tạo lập cảnh quan khu trung tâm công cộng khang trang, đồng bộ, hiện đại, xanh và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực. Khuyến khích kết nối không gian mở, hạn chế xây dựng hàng rào ngăn cách công trình, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận (ngoại trừ những khu vực cần bảo vệ an ninh cao).

b) Cấm quảng cáo tại các khu vực trung tâm hành chính, chính trị, ngoại giao. Riêng các khu trung tâm dịch vụ đô thị cho phép quảng cáo theo đúng chức năng hoạt động.

c) Bảo vệ nghiêm khu vực cây xanh cảnh quan. Hạn chế tối đa việc san lấp kênh rạch; khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan khu vực công trình công cộng.

d) 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 trong các khu vực trung tâm công cộng. Trồng và chăm sóc chu đáo cây xanh đường phố kết hợp cây xanh trên các quảng trường và không gian mở cho cộng đồng để tạo lập đặc trưng của từng khu trung tâm.

đ) Bảo đảm việc thiết kế vỉa hè, chiếu sáng, cây xanh và bố trí các tiện ích đô thị trong khu ở mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại 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.

6. Khu hỗn hợp:

Phát triển các khu hỗn hợp trở thành những trung tâm dịch vụ đa chức năng, có không gian công cộng được tổ chức tốt bảo đảm phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu.

Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối tốt với các hệ thống giao thông công cộng, tạo không gian đi bộ, kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận. Các công trình phức hợp có kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực. Các khu hỗn hợp được quản lý theo các nguyên tắc sau:

a) Tổ chức không gian đô thị với hệ số sử dụng đất cao hơn trung bình các khu vực lân cận, kiến trúc cao tầng, tổ chức không gian công cộng, các tuyến đường đi bộ được tổ chức kết nối liên hoàn và kết nối với giao thông công cộng. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối với giao thông công cộng, tổ chức không gian đi bộ, không gian ngầm như tầng hầm thương mại dịch vụ, kết nối với các bến tàu điện ngầm; kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.

b) Tổ chức một số công trình kiến trúc hỗn hợp trở thành các công trình điểm nhấn với chiều cao vượt trội, vị trí phù hợp tạo điểm nhìn thuận lợi, kiến trúc đẹp kết hợp với không gian công cộng, đi bộ thuận tiện, dễ tiếp cận tại những khu phức hợp. Khuyến khích các công trình kiến trúc sử dụng các giải pháp thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường; các giải pháp thân thiện với người tàn tật, trẻ em và người cao tuổi.

c) Tạo lập cảnh quan khu hỗn hợp khang trang, đồng bộ, hiện đại, xanh và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực. Khuyến khích tổ chức cảnh quan mở, hạn chế xây dựng hàng rào, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận (ngoại trừ những khu vực cần bảo vệ an ninh cao). 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, trên cao trong phạm vi khối đế, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện. 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 trong các khu vực hỗn hợp.

Điều 15. Đối với khu đào tạo đại học, cao đẳng

1. Định hướng phát triển:

Quy hoạch xây dựng các khu đô thị đại học, khu đại học và cao đẳng tập trung trên địa bàn Thành phố đáp ứng yêu cầu phát triển cơ sở vật chất về quy mô và tính chất ngày càng hiện đại của các trường, góp phần nâng cao chất lượng đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao cho công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa của cả nước và Thành phố, phù hợp với định hướng phát triển không gian chung của Thành phố và từng quận, huyện.

2. Về tổ chức không gian:

a) Các khu đô thị đại học, khu đại học và cao đẳng tập trung được xác định trong tổng thể và gắn kết mật thiết với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của các khu đô thị vệ tinh.

b) Kết nối các khu đô thị đại học, khu đại học và cao đẳng tập trung với trung tâm Thành phố và các khu chức năng khác bằng những tuyến giao thông chính với các phương tiện vận chuyển hành khách công cộng..

c) Tổ chức không gian hài hòa, tận dụng lợi thế về không gian đô thị mới tạo được các khu đô thị đại học hiện đại, thân thiện môi trường, cơ sở hạ tầng chung đồng bộ; giảm thiểu ảnh hưởng nhiều đến tổ chức giao thông, môi trường, cảnh quan các khu vực đô thị kế cận.

3. Về kiến trúc:

a) Kiến trúc các công trình trong khu đô thị đại học có quy mô và thiết kế phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, hiện đại và thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng. Khuyến khích thi tuyển ý tưởng quy hoạch và kiến trúc các công trình kiến trúc tiêu biểu trong các khu đô thị đại học để có các tác phẩm kiến trúc có giá trị, tạo được đặc trưng của từng trường.

b) Khuyến khích công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị.

4. Về cảnh quan, môi trường:

Các khu đô thị đại học tập trung cần định hướng trở thành những mô hình tiêu biểu về tổ chức cảnh quan đô thị đồng bộ và hiện đại; điển hình về các giải pháp quy hoạch và thiết kế thân thiện môi trường.

Điều 16. Đối với khu vực kho bãi tập trung

1. Định hướng phát triển:

Quy hoạch xây dựng các khu kho bãi tập trung trên địa bàn Thành phố đáp ứng yêu cầu phát triển dài hạn của Thành phố với tầm nhìn tới sau năm 2050 cũng như các yêu cầu trước mắt. Bảo đảm việc phát triển các khu kho bãi tập trung phù hợp với quy hoạch được duyệt với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, đặc biệt là hệ thống giao thông, gắn kết với hệ thống các khu công nghiệp, công nghệ cao. Phải đầu tư xây dựng đồng bộ và ngầm toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, cấp và thoát nước, thông tin liên lạc, năng lượng).

2. Về tổ chức không gian:

a) Tổ chức các khu kho bãi tập trung nằm ngoài đường Vành đai 2, Vành đai 3 và tiệm cận với đường Vành đai 4; từ đó đề xuất bố trí cụ thể quy hoạch từng khu.

b) Kết hợp và tích hợp các khu kho bãi tập trung với các khu, cụm công nghiệp và đầu mối giao thông thủy, bộ.

c) Tổ chức hệ thống giao thông kết nối với khu kho bãi 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.

3. Về kiến trúc:

a) Công trình kiến trúc khu kho bãi tập trung bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

b) Khuyến khích công trình có mật độ xây dựng thấp (dưới 50%), khoảng lùi lớn với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị.

4. Về cảnh quan, môi trường:

a) Phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường đối với công trình khu kho bãi tập trung. Bãi chứa các phế liệu phải được rào chắn, có biện pháp xử lý các chất độc hại và bảo đảm khoảng cách ly.

b) Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan trong môi trường khu kho bãi.

Điều 17. Đối với khu vực công nghiệp

1. Định hướng phát triển:

Xây dựng các khu, cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch được duyệt với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, đặc biệt là hệ thống giao thông, gắn kết với hệ thống kho tàng, bến bãi, các khu dân cư đô thị và thương mại dịch vụ. Đối với các khu, cụm công nghiệp xây dựng mới phải đầu tư xây dựng đồng bộ và ngầm toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, thông tin liên lạc, năng lượng).

2. Về tổ chức không gian:

a) Kết hợp hài hòa và đồng bộ với việc xây dựng các khu công nghiệp với các dự án nhà ở và công trình công cộng, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí phục vụ công nhân.

b) Kết nối các khu công nghiệp với trung tâm Thành phố và các khu chức năng khác bằng những tuyến giao thông chính với các phương tiện vận chuyển hành khách công cộng.

c) Tổ chức giao thông vào khu công nghiệp 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.

3. Về kiến trúc:

a) Công trình kiến trúc công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

b) Khuyến khích công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị.

4. Về cảnh quan, môi trường:

a) Phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường đối với công trình công nghiệp. Bãi chứa các phế liệu phải được rào chắn, có biện pháp xử lý các chất độc hại và bảo đảm khoảng cách ly.

b) Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan trong môi trường công nghiệp.

Điều 18. Đối với khu vực tôn giáo, tín ngưỡng

1. Định hướng phát triển:

Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan đô thị chung của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc tôn giáo đẹp, hài hòa với kiến trúc của khu vực và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

2. Về tổ chức không gian, cảnh quan:

a) Các công trình tôn giáo cần tổ chức tốt các không gian quảng trường, sân bãi trong khuôn viên công trình, kết hợp khoảng trống tại tầng trệt đáp ứng yêu cầu tập trung sinh hoạt, tổ chức tốt hệ thống giao thông tiếp cận, nhà để xe, lối thoát hiểm.

b) Bảo đảm mật độ xây dựng phù hợp, dành nhiều khoảng trống để tăng cường cảnh quan xung quanh các công trình tôn giáo như bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh trên các khoảng lùi xây dựng.

c) Bảo đảm khoảng cách ly hợp lý với các khu dân cư kế cận.

3. Về kiến trúc:

a) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần được xem xét, thiết kế theo hướng hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô, kiến trúc, màu sắc tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh.

b) Công trình tôn giáo sửa chữa, cải tạo, nâng cấp theo hiện trạng, không làm thay đổi kết cấu, không tăng diện tích xây dựng phải thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật.

c) Khuyến khích thi tuyển kiến trúc các công trình tôn giáo, tính ngưỡng xây dựng mới có quy mô lớn, tại các vị trí quan trọng trong không gian đô thị.

d) Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo. Không xây dựng các công trình tranh, tre, nứa, lá trong khu vực công trình tôn giáo.

Điều 19. Đối với khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật

1. Định hướng phát triển:

Xây dựng các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan. Bảo đảm tổ chức giao thông thuận lợi, kiến trúc và cảnh quan đô thị hài hòa.

2. Về tổ chức không gian:

a) Phát triển các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Bảo đảm các khoảng cách ly theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn.

c) 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, đặc biệt là các khu dân cư và công trình công cộng.

3. Về kiến trúc:

a) Công trình kiến trúc đầu mối hạ tầng kỹ thuật bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, xử lý ô nhiễm môi trường.

b) Bố trí công trình có mật độ xây dựng phù hợp, hạn chế chiều cao trong phạm vi kỹ thuật cho phép, bảo đảm khoảng lùi lớn so với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị.

4. Về cảnh quan, môi trường:

a) Phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường đối với công trình đầu mối hạ tầng. Bãi chứa các phế liệu phải được rào chắn, có biện pháp xử lý các chất độc hại và bảo đảm khoảng cách ly theo quy định.

b) Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình.

Điều 20. Đối với khu vực ngoại thành

1. Phạm vi áp dụng:

Bao gồm 05 huyện: Hóc Môn, Củ Chi, Bình Chánh, Nhà Bè, Cần Giờ (xem phụ lục sơ đồ phân vùng khu vực nội ngoại thành).

2. Định hướng phát triển:

Tập trung đầu tư xây dựng các khu, cụm dân cư nông thôn theo quy hoạch nông thôn mới, đẩy nhanh tiến độ quy hoạch xây dựng các khu đô thị vệ tinh hiện đại đã được xác định trong quy hoạch chung Thành phố.

Xây dựng mô hình khu ở nông thôn phù hợp với điều kiện địa hình từng khu vực, bảo đảm phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái. Hạn chế tối đa việc chuyển đổi chức năng các khu vực đất nông nghiệp và đất dành cho hệ thống cây xanh, công viên của Thành phố.

1. Về tổ chức không gian

a) Xác định rõ ranh giới đô thị và nông thôn, quản lý chặt chẽ, tránh việc phát triển đô thị tự phát trong cả hai khu vực.

b) Những khu vực đô thị hóa cần lập quy hoạch phân khu và quản lý thực hiện đúng quy hoạch đô thị.

c) Quản lý nghiêm ngặt việc sử dụng đất và xây dựng trong các vùng sinh thái dọc theo sông Sài Gòn, sông Nhà Bè, sông Đồng Nai.

d) Bảo vệ quỹ đất của vùng nông nghiệp tại các huyện Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, Cần Giờ để hình thành 3 tuyến vành đai sinh thái với không gian xanh kết hợp với đất nông nghiệp, đất dự trữ, tạo không gian mở ở khu vực phía Bắc thuộc khu vực huyện Củ Chi, Hóc Môn, phía Tây thuộc huyện Bình Chánh và phía Nam thuộc huyện Nhà Bè, Cần Giờ.

đ) Phát triển hai khu đô thị mới quy mô lớn là Khu đô thị Tây Bắc tại huyện Củ Chi, Hóc Môn và Khu đô thị cảng Hiệp Phước tại huyện Nhà Bè.

e) Hướng Bắc thuộc địa bàn huyện Hóc Môn và Củ Chi phát triển một số khu dân cư mới gắn với khu vực thị trấn, điểm dân cư nông thôn và các khu công nghiệp tập trung.

g) Hướng Tây thuộc huyện Bình Chánh và hướng Nam thuộc huyện Nhà Bè phát triển một số khu dân cư mới theo dạng cụm để phù hợp điều kiện địa chất thủy văn không thuận lợi, bảo vệ hệ thống sông rạch.

h) Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật các khu - cụm công nghiệp tại các huyện Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường.

4. Về kiến trúc

a) Giữ gìn và phát huy kiến trúc nông thôn truyền thống trong tổ chức không gian, kết hợp hài hòa với cảnh quan đặc trưng của từng khu vực.

b) Nghiên cứu, hướng dẫn áp dụng các mô hình kiến trúc nhà ở nông thôn mới phù hợp với các hoạt động kinh tế xã hội theo hướng văn minh, hiện đại của khu vực nông thôn mới.

c) Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới trong các khu vực thị trấn, thị tứ, khu vực đô thị hóa phải được quy hoạch và xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ.

d) Đối với kiến trúc các công trình công cộng trong khu vực nông thôn, khuyến khích thi tuyển để nâng cao chất lượng thiết kế các công trình. Phương án thiết kế cần bảo đảm hài hòa với cảnh quan nông thôn, mật độ xây dựng thấp, bảo đảm khoảng lùi lớn so với lộ giới và ranh đất, tầng cao vừa phải, khuyến khích các công trình thiết kế có mái dốc.

5. Về cảnh quan:

a) Giữ gìn cảnh quan sinh thái tự nhiên, cảnh quan các vùng nông nghiệp, nông thôn. Hạn chế tối đa việc xây dựng đô thị hóa, các công trình bám theo các trục đường qua vùng nông nghiệp, nông thôn.

b) Những khu vực đặc biệt ở nông thôn cần có thiết kế đô thị riêng hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng để bảo đảm giữ gìn và phát huy các giá trị đặc trưng của khu vực trong tổng thể chung của Thành phố.

c) Bảo vệ nghiêm hệ thống kênh rạch, ao hồ, sông ngòi, vùng ngập nước, rừng ngập mặn, khu vực cây xanh cảnh quan, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt.

d) Bảo đảm việc thiết kế không gian công cộng, cây xanh, chiếu sáng và các tiện ích đô thị trong khu vực đô thị hóa ở nông thôn mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường.

6. Đối với khu ở nông thôn:

a) Phát triển các khu ở nông thôn có cơ sở hạ tầng đồng bộ, phù hợp quy hoạch nông thôn mới, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội ngày càng tăng của người dân. Giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, tạo lập cảnh quan nông thôn mới hài hòa và có bản sắc. Kiến trúc nhà ở nông thôn mới đáp ứng các yêu cầu hiện đại nhưng vẫn gìn giữ và phát huy những giá trị kiến trúc nông thôn truyền thống Việt Nam nói chung và Nam Bộ nói riêng.

b) Không gian khu ở nông thôn:

- Tổ chức không gian khu ở nông thôn phù hợp quy hoạch các điểm dân cư nông thôn được phê duyệt đáp ứng yêu cầu xây dựng nông thôn mới, khai thác có hiệu quả đất đai, đáp ứng các nhu cầu phục vụ đời sống dân sinh, sản xuất nông nghiệp hàng hóa, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ.

- Phối hợp chặt chẽ giữa các quy hoạch chuyên ngành, dự án khác có liên quan đã được phê duyệt hoặc đang triển khai trên địa bàn xã (như sản xuất, thủy lợi, giao thông).

- Sử dụng đất xây dựng hiện có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp, đặc biệt đất sản xuất nông nghiệp năng suất cao.

c) Cảnh quan, môi trường khu ở nông thôn:

- Triển khai lập quy hoạch cải tạo, chỉnh trang các khu ở cũ (khu vực nông thôn truyền thống trước đây), trong đó lưu ý hạn chế san lấp sông rạch, không chèn lấn giới xây dựng.

- Khuyến khích xây dựng tường rào thoáng, tường rào bằng cây xanh.
- Quy hoạch và xây dựng một số không gian công cộng, cảnh quan điển hình của từng địa phương. Khuyến khích trồng cây bóng mát phù hợp điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu địa phương. Bố trí diện tích phù hợp và tạo dựng cảnh quan (sân chơi, cây xanh, hồ nước); bảo quản, chăm sóc các cây cổ thụ lâu năm hiện có.
- Các hộ gia đình xây dựng nhà ở phải có nhà vệ sinh tự hoại. Chuồng trại chăn nuôi gia súc - gia cầm trong khuôn viên lô đất hộ gia đình (nếu có) phải đặt cách xa nhà ở và đường đi chung ít nhất 5m, cuối hướng gió và phải có bể chứa chất thải, thoát nước thải bảo đảm vệ sinh môi trường; không được xả trực tiếp xuống hồ, ao, hầm cỏ. Khuyến khích di chuyển hệ thống chuồng trại chăn nuôi ra khỏi khu dân cư đến các khu chăn nuôi tập trung; khuyến khích các hộ chăn nuôi xây dựng bể khí vi sinh.
- Rác và nước thải phải được thu gom và xử lý trước khi thải ra khuôn viên ở của hộ gia đình nhập vào hệ thống chung.
- Khuyến khích di dời các nghĩa trang gia tộc trong các khu dân cư sang các khu nghĩa trang tập trung của Thành phố.
- Khuyến khích các hộ dân cư sử dụng nước sạch của hệ thống cấp nước sạch Thành phố. Hạn chế việc khoan giếng, sử dụng nguồn nước ngầm ảnh hưởng xấu đến tài nguyên, môi trường.

7. Đối với khu nông, lâm nghiệp (xem phụ lục sơ đồ vị trí các khu đất nông, lâm nghiệp)

a) Định hướng phát triển: kiểm soát chặt các hoạt động sản xuất nông, lâm, công nghiệp, hoạt động xây dựng trong các khu vực rừng đặc dụng phòng hộ tại huyện Củ Chi, Bình Chánh, quỹ đất của vùng nông nghiệp tại các huyện Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, Cần Giờ.

b) Về tổ chức không gian, cảnh quan khu nông lâm nghiệp:

- Bảo tồn đa dạng sinh học, đa dạng văn hoá, kêu gọi đầu tư và trợ giúp các hoạt động nghiên cứu, giám sát nguồn lợi và phát triển kinh tế, xã hội, du lịch sinh thái, giáo dục và đào tạo, bảo đảm phát triển bền vững.

- Tổ chức không gian khu nông, lâm nghiệp theo hướng khai thác hiệu quả đất đai, đáp ứng các nhu cầu phục vụ đời sống dân sinh, sản xuất nông lâm nghiệp hàng hoá.

- Phối hợp chặt chẽ với các quy hoạch chuyên ngành, dự án khác có liên quan đã được phê duyệt hoặc đang triển khai trên địa bàn nông thôn (như sản xuất, thuỷ lợi, giao thông). Sử dụng đất xây dựng hiện có, không quy hoạch khu dân cư trên đất nông lâm nghiệp, đặc biệt đất sản xuất nông nghiệp năng suất cao.

- Khuyến khích các dự án trồng rừng sản xuất, rừng đặc dụng kết hợp tăng cường cảnh quan môi trường cho Thành phố.

Chương III

QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

Mục 1

ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG

Điều 21. Quy định chung

1. Kiến trúc các công trình công cộng phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt.

Điều 22. Công trình giáo dục phổ thông

1. Quy định về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:

a) Việc bố trí các công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch mạng lưới giáo dục của Thành phố và quận, huyện.

b) Diện tích khuôn viên công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ quy định về chỉ tiêu đất giáo dục trong nhóm ở theo Quy chuẩn xây dựng trường học và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

c) 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. Đối với các trường hợp xây dựng trong khu đô thị cũ hiện hữu, quy mô công trình được xem xét tăng thêm tối đa 02 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế, phần tăng thêm chỉ sử dụng làm chức năng hành chính, phục vụ, kho, không bố trí các lớp học.

d) Khuyến khích phương án thiết kế để trống tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) làm sân chơi, bãi tập.

2. Quy định về cảnh quan:

a) 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.

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

3. Quy định về giao thông

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe, khu vực đưa đón, tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến trường hoặc ra về.

Điều 23. Công trình trường đại học, cao đẳng

1. Quy định về địa điểm xây dựng:

a) Việc bố trí địa điểm xây dựng các trường đại học, cao đẳng phải tuân thủ theo quy hoạch hệ thống các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn Thành phố, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt, tạo thành các trung tâm đào tạo, hỗ trợ và kết hợp sử dụng chung các công trình phục vụ công cộng.

b) Quy mô đất xây dựng trường đại học, cao đẳng mới cần tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Đối với các trường đại học và cao đẳng hiện hữu, không áp dụng quy định diện tích tối thiểu khuôn viên khu đất.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch, xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

3. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Khuyến khích thiết kế kiến trúc hiện đại và thân thiện với môi trường. Kiến trúc các trường đại học và cao đẳng cần đa dạng, có tính sáng tạo và tạo được đặc trưng riêng của từng trường.

b) Cảnh quan của các trường đại học và cao đẳng cần được quan tâm tổ chức theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận đồng thời tạo được môi trường cảnh quan trong khuôn viên trường sinh động, thân thiện, phù hợp với các hoạt động giáo dục.

4. Quy định về giao thông:

a) Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các trường đại học, cao đẳng.

b) Lối ra vào các trường cần có vịnh đậu xe, khu vực tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi sinh viên đến trường hoặc ra về.

Điều 24. Công trình y tế

1. Quy định về bố trí địa điểm và diện tích khuôn viên:

a) Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình y tế phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của thành phố.

b) Đối với các công trình y tế hiện hữu, không quy định diện tích tối thiểu khuôn viên khu đất.

2. Quy định về chỉ tiêu xây dựng: các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

3. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường.

b) Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường y tế.

4. Quy định về giao thông:

a) Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế.

b) Lối ra vào công trình y tế cần có vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực.

Mục 2

ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

Điều 25. Công trình nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu

Nhà ở liên kế trong khu đô thị hiện hữu được áp dụng theo bản “Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh” (được ban hành tại Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND); các quy định pháp luật khác có liên quan và theo các quy định về quy hoạch, kiến trúc dưới đây:

1. Trường hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng của khu vực hoặc Quy chế quản lý kiến trúc cấp II (được lập theo Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2007 của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị), Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu vực được duyệt có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với quy định về kiến trúc tại Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND, thì được áp dụng các quy định trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý kiến trúc cấp II, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc được duyệt của khu vực đó.

2. Đồ án quy hoạch phân khu, đồ án thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu vực cụ thể được lập cho các khu vực có nhà ở liên kế hiện hữu cải tạo, chỉnh trang, cần thể hiện và quy định rõ phạm vi áp dụng quy mô tầng cao nhà liên kế theo các nguyên tắc sau:

a) Áp dụng rộng rãi quy mô tầng cao cơ bản đối với nhà liên kế có mặt tiền xây dựng giáp lộ giới, nhà liên kế có khoảng lùi được quy định tại cột (2), bảng 2 Khoản 8, Điều 1, Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND và quy mô tầng cao tối đa đối với nhà liên kế có sân vườn được quy định tại bảng 4, Khoản 13, Điều 1, Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND.

b) Chỉ áp dụng yếu tố cộng thêm tầng được quy định tại các cột (3), (4), (5), bảng 2, Khoản 8, Điều 1, Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND cho các tuyến phố, đoạn phố có đủ các điều kiện dưới đây:

- Đảm bảo các quy định về vị trí khu vực trung tâm, trục đường thương mại, diện tích lô đất, lộ giới tuyến đường được quy định tại bảng 2, Khoản 8, Điều 1, Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND.

- Có khoảng lùi tại tầng trệt nhà ở liên kế (theo Điều 14 bản Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND).

- Các lô đất trên một đoạn phố đồng đều về kích thước, cạnh chiều dài lô đất vuông góc với lộ giới đường.

3. Đối với khu vực dân cư hiện hữu có nhà ở liên kế với hình thức lô đất có hình dạng phức tạp cần được xem xét kỹ trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; phân tích cụ thể để xây dựng cải tạo triệt để (lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng cụ thể), hoặc xây dựng cải tạo chỉnh trang khu vực (lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cụ thể có áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND).

4. Đối với các lô đất có kiến trúc hiện hữu bên trên là biệt thự loại 3, nhà xưởng, công trình cũ, đất trống có diện tích từ 800m² trở lên và có chiều rộng mặt tiền lớn hơn 40m thuộc khu vực dân cư hiện hữu có bố trí nhà liên kế, thì phải được thiết kế theo các bố cục kiến trúc sau:

a) Nhà ở liên kế có sân vườn theo các quy định tại Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND, Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND và Quy chế này.

b) Nhà ở liên kế có khoảng lùi tại tầng trệt tối thiểu 3m so với lộ giới, nếu dãy nhà ở vị trí mặt tiền thuộc trục đường được quy hoạch là trục đường thương mại - dịch vụ.

5. Đối với các khu nhà ở liên kế hiện hữu có quy hoạch chi tiết 1/500, các khu cư xá cũ có cấu trúc nhà liên kế đã ổn định về quy hoạch nhưng trong quá trình sử dụng nhiều năm đã phát sinh nhu cầu cải tạo xây dựng, thay đổi bố cục về quy mô tầng cao và không gian kiến trúc, thì Ủy ban nhân dân quận, huyện tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 (lập mới hoặc điều chỉnh), hoặc lập đồ án thiết kế đô thị riêng, hoặc lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng cho từng khu nhà ở, khu cư xá cũ để được phê duyệt theo quy định hiện hành, đảm bảo các nguyên tắc sau:

a) Tạo được không gian hài hòa giữa các loại nhà ở khác nhau trong cùng một khu nhà ở, tạo được sự đồng bộ hợp lý trong từng dãy nhà ở cùng loại (như về: hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà).

b) Quy mô công trình theo Khoản 2 Điều này.

c) Khu nhà ở, dãy nhà ở liên kế có khoảng lùi, sân vườn, thì khi điều chỉnh không gian kiến trúc cũng phải giữ được khoảng lùi, sân vườn phía trước tối thiểu theo quy định về khoảng lùi tại bảng 4, Khoản 13, Điều 1, Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND.

d) Đảm bảo mật độ xây dựng công trình nhà ở theo quy định tại bảng 1, Khoản 7, Điều 1, Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND.

6. Đối với các dự án phát triển nhà ở mới trong khu đô thị hiện hữu thì lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phù hợp với quy hoạch phân khu 1/2000 được duyệt của khu vực có địa điểm xây dựng, phù hợp với quy chuẩn quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, để được thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Điều 26. Công trình nhà ở liên kế trong khu đô thị mới

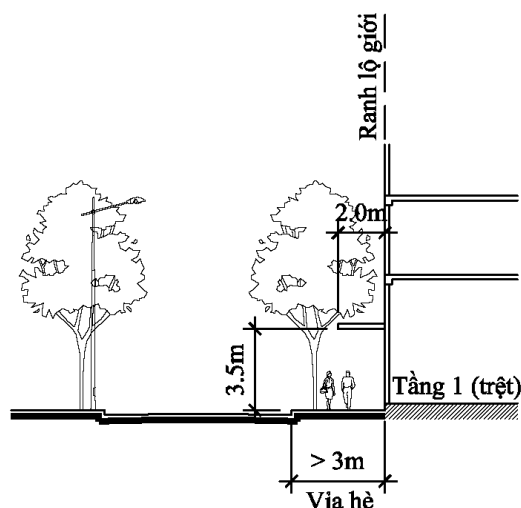
1. Quy định về quy mô công trình:

Quy mô công trình xây dựng nhà liên kế trong khu đô thị mới áp dụng theo Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở liên kế - TCVN 9411: 2012 và theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của từng dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Quy định về kiến trúc công trình:

a) Hình thức kiến trúc: một nhóm nhà (dãy phố) trong khoảng 10 đến 12 căn liên kế nhau cần thiết kế cùng kiểu dáng kiến trúc. Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà nên có sự tương đồng về độ cao các tầng và hình thức mái. Để tạo các điểm nhấn, một số vị trí nhất định như góc phố có thể thay đổi về tầng cao nhưng không vượt quá 2 tầng hoặc không vượt quá 1/4 chiều cao dãy nhà. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn.

b) Mái đua che nắng: Trên các trục đường thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3m, các công trình xây dựng giáp với chỉ giới đường đỏ được xây dựng mái đua che nắng. Độ vươn của mái đua phải bằng đúng 2m tính từ chỉ giới đường đỏ; chiều cao cách mặt vỉa hè tối thiểu 3,5m. Kết cấu mái đua che nắng phải bảo đảm bền vững và an toàn. (Xem hình 26-1)



Hình 26-1 Mái đua che nắng

c) Tầng hầm:

- Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

- Đối với công trình xây dựng cách ranh lộ giới dưới 6m, cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè. Đối với công trình xây dựng cách ranh lộ giới trên 6m, cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 2,0m so với cao độ vỉa hè.

Điều 27. Công trình nhà ở trên sông nước, kênh rạch

1. Nhà ở ven và trên sông, kênh, rạch, hồ công cộng (nhà sàn) chưa có kế hoạch di dời, không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông thủy thì được cải tạo sửa chữa theo nguyên trạng.

2. Nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch:

a) Đất trống: không cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ.

b) Trường hợp có nhà hiện hữu: cải tạo, sửa chữa theo quy định hiện hành.

c) Các dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt trước ngày có hiệu lực của Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh rạch thuộc địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng nằm trong hành lang bảo vệ sông, kênh rạch thì được cấp phép xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Điều 28. Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai

Trong các khu vực có đồ án quy hoạch được duyệt, theo đó định hướng xây dựng các công trình không phải là khu dân cư, khu nhà ở (công trình giao

thông, các công trình công cộng, công nghiệp, thương mại dịch vụ, cây xanh công viên, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật và xã hội và các công trình khác không phải là dân cư, nhà) và trước mắt chưa có điều kiện triển khai, việc cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định của Thành phố và bảo đảm các tiêu chí sau:

1. Bảo đảm cho người dân ổn định chỗ ở trong khu vực có quy hoạch đồng thời tạo điều kiện để Thành phố triển khai các dự án phát triển hạ tầng và các khu chức năng đô thị theo đúng định hướng quy hoạch được duyệt.

2. Bảo đảm trật tự trong công tác quản lý sử dụng đất đai, xây dựng, phát triển đô thị và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị đồng bộ, hài hòa trong thời gian chưa thực hiện quy hoạch.

Điều 29. Công trình nhà ở nông thôn

1. Các loại nhà ở nông thôn bao gồm:

- a) Nhà ở xen kẽ kết hợp sản xuất nông nghiệp;
- b) Nhà ở trong điểm dân cư nông thôn;
- c) Nhà ở thuộc trung tâm xã.
- d) Nhà ở nhỏ, lẻ khác.

2. Quy định về quy mô xây dựng

Ngoại trừ các công trình hiện hữu, các công trình xây dựng nhà ở mới trong khu vực nông thôn phải tuân thủ các quy định sau:

Vị trí / Mục tiêu quản lý	Nhà ở kết hợp sản xuất nông nghiệp	Nhà ở trong điểm dân cư nông thôn	Nhà ở thuộc trung tâm xã
Số tầng cao xây dựng tối đa	3 tầng	4 tầng	5 tầng
Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích đất ở)	60%	70%	80%
Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới đường phía trước	4m	3m. Trên các tuyến phố thương mại, đối với nhà liên kế hiện hữu, được phép xây dựng sát lộ giới.	Phía trước và bên hông được xây sát lộ giới nếu khu đất thuộc khu phố trung tâm xã có chức năng thương mại dịch vụ
Khoảng lùi bên hông tối thiểu	2m	2m	
Khoảng lùi sau tối thiểu	2m	2m	1,5m

3. Quy định về kiến trúc, cảnh quan

a) Hình thức kiến trúc: khuyến khích các hình thức kiến trúc dân gian, thiết kế thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan nông thôn nhất là cảnh quan ruộng vườn, sông rạch đặc trưng của Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với các khu vực có nền đất thấp, đất ngập nước khuyến khích xây dựng mô hình nhà sàn để giảm thiểu công tác san nền và phù hợp với môi trường địa phương.

b) Hình thức mái: nhà ở xây dựng mới trong khu vực nông thôn phải sử dụng hình thức mái dốc với độ dốc từ 30^0 đến 45^0 .

c) Cây xanh cảnh quan:

- Khuyến khích phát triển các mô hình nông nghiệp nhà vườn, cây ăn trái kết hợp tạo cảnh quan khu dân cư nông thôn. Khu vực nhà ở ven sông rạch cần lựa chọn các loại cây có chức năng giữ đất, lọc nước, giảm ô nhiễm, chống xói mòn hoặc lũ lụt làm sạt lở bờ.

- Khuyến khích kết hợp cây dây leo có hoa, cây hoa trung tán làm hàng rào khu dân cư nông thôn.

- Công trình phụ bố trí sau nhà hoặc có giải pháp che chắn bằng cây xanh, giàn hoa.

Điều 30. Công trình nhà ở biệt thự

1. Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

a) Mật độ xây dựng tối đa:

- Biệt thự đơn lập: 50%;

- Biệt thự song lập: 55%;

b) Tầng cao tối đa: *(Xem hình 30-1)*

- 3 tầng (không kể tầng lửng, tầng hầm, tầng áp mái hoặc mái che cầu thang trên sân thượng).

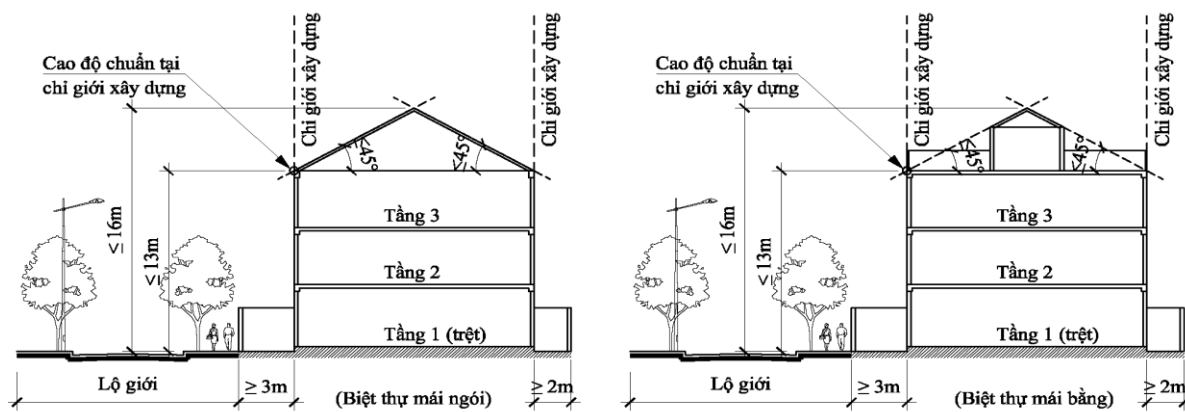
c) Chiều cao tối đa: *(Xem hình 30-1)*

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: Tối đa 16m;

- Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: Tối đa 13m.

- Trường hợp công trình 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 công trình 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 sân sân thượng.

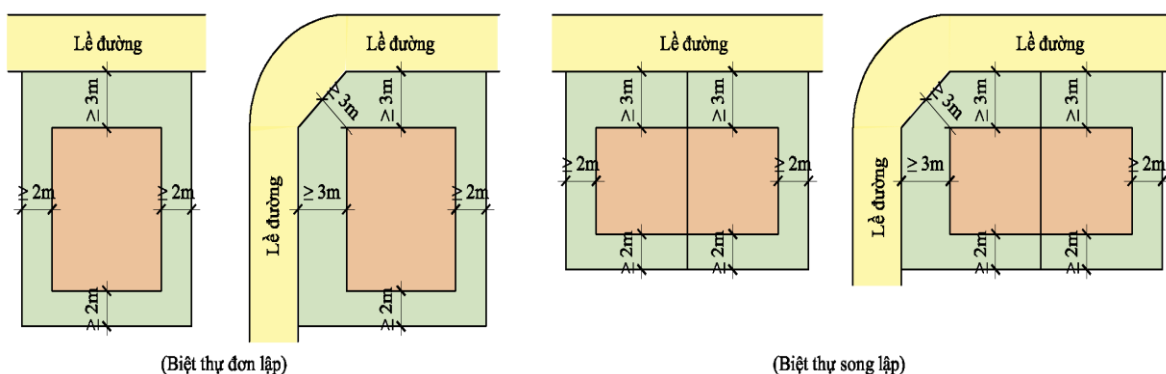


Hình 30-1 Tầng cao, chiều cao và mái biệt thự

d) Chỉ giới xây dựng công trình: (xem hình 30-2)

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lô giới (hoặc hẻm giới): Cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 3m;

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất: Tối thiểu 2m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.



Hình 30-2 Chỉ giới xây dựng biệt thự

đ) Về hình thức kiến trúc biệt thự và quy định đối với kiến trúc mái biệt thự

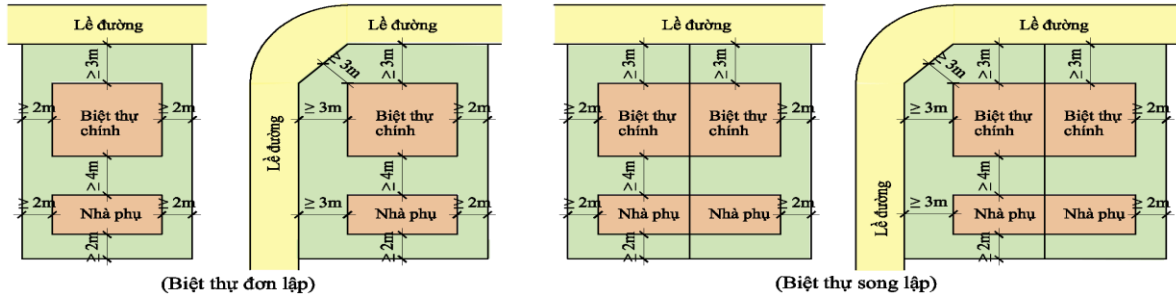
Mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không được vượt quá góc giới hạn 45° bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình (Xem hình 30-1).

e) Xây dựng công trình phụ trong khuôn viên biệt thự

- 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; (Xem hình 30-3)



Hình 30-3 Nhà phụ biệt thự

+ Mật độ xây dựng chung trên toàn khuôn viên biệt thự áp dụng theo Điểm a Khoản này;

+ Tầng cao tối đa 2 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 điểm mái 7m.

- Công trình phụ khác (trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho):

+ Trường hợp các công trình phụ như trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho có chiều cao không vượt quá chiều cao hàng rào hoặc tối đa 2,6m thì được xây dựng sát ranh lộ giới (với yêu cầu chiều rộng tối đa 1/3 chiều ngang khu đất) hoặc ranh đất xung quanh và có khoảng cách tối thiểu 4m với công trình chính.

+ Mật độ xây dựng chung trên toàn khuôn viên biệt thự áp dụng theo Điểm a Khoản này.

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

h) Việc sửa chữa, cải tạo biệt thự hiện hữu ảnh hưởng đến kiến trúc ngoại thất công trình phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền.

2. Quy định về xây dựng công trình trên (khuôn viên hoặc một phần khuôn viên) tách thửa, chia cắt khuôn viên biệt thự.

Công trình xây dựng trên khuôn viên (một phần khuôn viên) biệt thự khi xây dựng lại có thể có các dạng công trình như sau:

- Nhà phố (có khoảng lùi, không có khoảng lùi);

- Biệt thự (đơn lập, song lập);
- Công trình độc lập (bán độc lập).

Dạng công trình nào được phép xây dựng trên khuôn viên (một phần khuôn viên) biệt thự căn cứ trên quy định quản lý biệt thự không thuộc dạng bảo tồn hoặc do cơ quan cơ thẩm quyền xem xét quyết định, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế và quy định của từng loại công trình.

3. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Hình thức kiến trúc biệt thự đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh.

b) Khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

Điều 31. Công trình nhà ở chung cư

1. Quy định về mật độ dân cư trong công trình:

a) Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt.

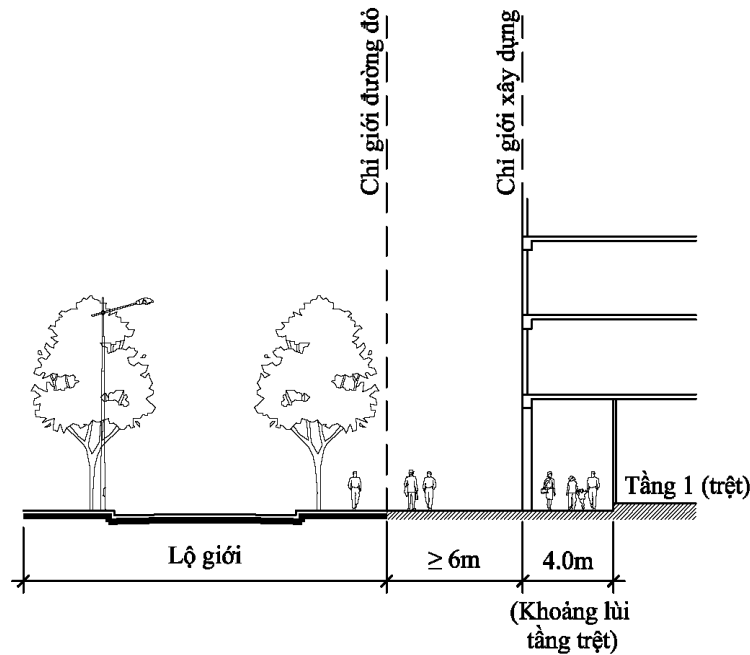
b) Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

2. Quy định về quy mô xây dựng:

a) Tầng cao, hệ số sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Khoảng lùi tối thiểu của khối ở cao tầng:

- Đảm bảo phù hợp quy chuẩn;
- Đối với các tuyến đường có lộ giới trên 30m: tối thiểu 10m;
- Đối với các tuyến đường có lộ giới trên 60m: tối thiểu 15m;
- So với các cạnh còn lại của khu đất: Tối thiểu đảm bảo kích thước thông thủy tối thiểu của chiều rộng đường phòng cháy, chữa cháy theo quy định.
- Đối với các chung cư có tầng trệt bố trí các công trình công cộng và dịch vụ, bố trí khoảng lùi tầng trệt thêm 4,0m so với chỉ giới xây dựng trên các tuyến đường chính có lộ giới trên 12m (*Xem hình 31-1*).



Hình 31-1 Khoảng lùi tầng trệt nhà ở chung cư

3. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

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

b) Tầng hầm:

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

c) 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 phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lán ra vỉa hè công cộng.

d) Cây xanh cảnh quan:

- Chỉ tiêu cây xanh trong nhóm nhà ở chung cư tối thiểu 1m²/người.
- Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh tán thấp trong sân vườn, cây xanh theo tường rào.
- Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư như ghế đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

4. Quy định về giao thông:

- Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận khu chung cư, phải bảo đảm chiều rộng tối thiểu 10,5m;

- Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận khu chung cư: chiều rộng mỗi lối ra vào tối thiểu 6m.
- Có lối đi riêng cho người đi bộ và ưu tiên cho người tàn tật.

Mục 3

ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC PHỨC HỢP THƯƠNG MẠI - NHÀ Ở

Điều 32. Công trình phức hợp thương mại - nhà ở

1. Chức năng công trình:

Các chức năng công trình phức hợp cần đảm bảo tuân thủ pháp lý quy hoạch được duyệt, có thể kết hợp trong một công trình phức hợp bao gồm: căn hộ ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ, rạp chiếu phim.

2. Quy định về mật độ dân cư trong công trình:

a) Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

3. Quy định về quy mô xây dựng:

Quy mô xây dựng của công trình phức hợp cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy cho từng loại chức năng.

4. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Kiến trúc công trình cần được thiết kế hài hòa với không gian các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc công trình cần đa dạng, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

b) Tầng hầm:

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

c) Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, của công trình thương mại.

d) Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên như ghế đá, thùng rác, vòi nước rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng.

5. Quy định về giao thông:

a) Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực.

b) Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng.

c) Bố trí tầng hầm và bãi đỗ xe phù hợp quy định.

Mục 4

ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP

Điều 33. Công trình công nghiệp

1. Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

a) Tầng cao, chiều cao, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng các công trình: theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình công nghiệp.

b) Khoảng lùi công trình: đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành và tối thiểu phải đạt:

- Khoảng lùi so với lộ giới đường: tối thiểu 6m.

- Khoảng lùi so với ranh đất xung quanh: tối thiểu 4m.

c) Khoảng cách ly vệ sinh: đối với các công trình không xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung hoặc được xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung nhưng yêu cầu có khoảng cách ly vệ sinh đảm bảo theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải.

2. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Khuyến khích sáng tác kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường.

b) Các công trình công nghiệp phải trồng và duy trì cây xanh tán lớn xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi công nghiệp, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp.

c) Các công trình công nghiệp phải dành ít nhất 10% diện tích đất để bố trí thảm cỏ, vườn hoa, vòi phun nước, ghế đá, chòi nghỉ nhỏ ở vị trí thuận tiện để phục vụ công nhân.

Mục 5

CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

Điều 34. Quy định về phát triển nén

1. Nguyên tắc áp dụng:

Nhằm khuyến khích các dự án, công trình xây dựng theo các định hướng quan trọng của Thành phố, khuyến khích phát triển nén (ưu đãi về hệ số sử dụng đất - HSSDD) như quy định sau đây:

a) Các tiêu chí khuyến khích phát triển nén:

- Công trình kiến trúc bố trí không gian mở cho cộng đồng;
- Công trình kiến trúc kết nối với giao thông công cộng;
- Công trình có kết hợp bảo tồn di sản kiến trúc và cảnh quan đô thị;
- Công trình thân thiện với môi trường;
- Công trình chỉnh trang đô thị, công trình tạo vốn phát triển hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

b) Chủ đầu tư cần thể hiện rõ các đề nghị ưu đãi trong hồ sơ bản vẽ xin cấp phép xây dựng, giấy phép quy hoạch hoặc quy hoạch chi tiết - bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình cùng với thuyết minh giải pháp thiết kế.

c) Mọi trường hợp ưu đãi hệ số sử dụng đất đều phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố.

d) Ưu đãi về hệ số sử dụng đất được tính trên *hệ số sử dụng đất tối đa* trên từng lô đất theo quy hoạch phân khu. Trong mọi trường hợp, tổng cộng các hệ số ưu đãi không được vượt quá 100% so với hệ số sử dụng đất được quy định theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

2. Các khu vực áp dụng ưu đãi

Các ưu đãi về hệ số sử dụng đất chỉ áp dụng cho các công trình cao tầng (từ 9 tầng trở lên) và/hoặc thương mại dịch vụ (hệ số tăng thêm không được áp dụng cho phần nhà ở, không làm gia tăng quy mô dân số thiết kế) tại các khu vực sau:

a) Công trình trong các khu trung tâm khu vực của Thành phố được xác định trong quy hoạch chung Thành phố.

b) Công trình trong các khu trung tâm quận, huyện.

c) Các công trình trong bán kính 400m so với nhà ga đường sắt đô thị.

3. Không áp dụng ưu đãi cho các loại công trình sau:

a) Nhà ở riêng lẻ;

b) Nhà ở cao tầng;

c) Công trình công cộng: Y tế, giáo dục, văn hóa, hành chính, thể dục thể thao;

d) Công trình công nghiệp, kho tàng, trạm xăng dầu, nhà để xe cao tầng;

đ) Công trình trong những khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500 và thiết kế đô thị riêng.

4. Ưu đãi bố trí không gian mở (Xem hình 34-1)

Không gian mở là khu vực không xây dựng công trình trên mặt đất, dành để bố trí quảng trường kết hợp vườn hoa, thảm cỏ, tượng đài cùng các tiện ích đô thị. Không gian mở phải bảo đảm cho mọi người, đặc biệt là người đi bộ tiếp cận dễ dàng, suốt ngày, bảo đảm trật tự, vệ sinh đô thị. Không gian mở phải được bố trí tiếp giáp với tuyến đường chính của khu đất, có cao độ không quá 1,2m so với vỉa hè và tiếp xúc với mặt đường không dưới 30% mặt tiền khu đất.

5. Ưu đãi kết nối giao thông công cộng (Xem hình 34-1)

Kết nối giao thông công cộng là các biện pháp về quy hoạch và thiết kế kiến trúc công trình nhằm tạo điều kiện để người sử dụng công trình dễ dàng tiếp cận các phương tiện giao thông công cộng và ngược lại. Yêu cầu cụ thể bao gồm:

- Bố trí bến xe buýt gần công trình (có văn bản thỏa thuận của Sở Giao thông vận tải và Công ty xe buýt).

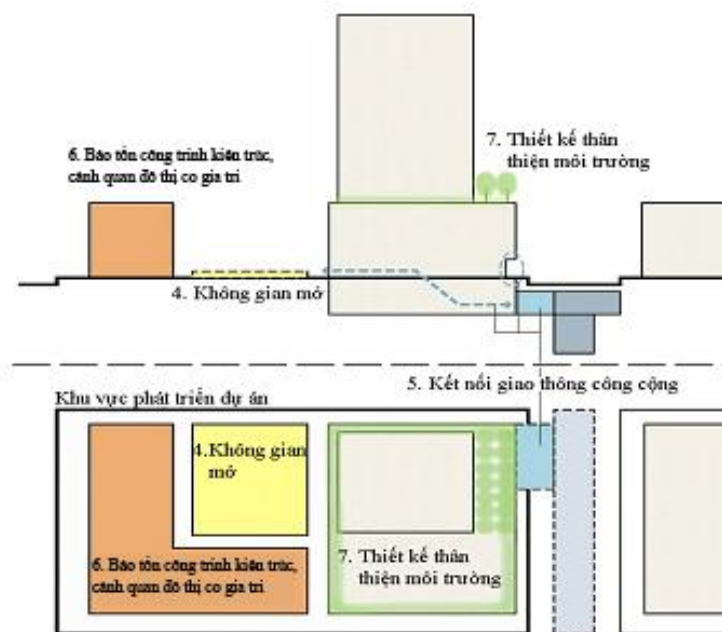
- Bố trí cầu đi bộ, đường ngầm, quảng trường kết nối với nhà ga đường sắt đô thị (có văn bản thỏa thuận của Sở Giao thông vận tải hoặc cơ quan quản lý, vận hành Đường sắt đô thị).

6. Ưu đãi bảo tồn các công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị có giá trị. (Xem hình 34-1)

Bảo tồn các công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị có giá trị là giải pháp quy hoạch, thiết kế công trình kèm theo kế hoạch đầu tư nhằm trùng tu, tôn tạo công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị trong khuôn viên của dự án (có văn bản chấp thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền).

7. Ưu đãi thiết kế thân thiện với môi trường (Xem hình 34-1)

Thiết kế thân thiện môi trường là các giải pháp khả thi về quy hoạch, kiến trúc và kỹ thuật hạ tầng công trình nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, tiết kiệm năng lượng. Công trình thiết kế cần có văn bản của các cơ quan, tổ chức có liên quan chứng nhận các giải pháp thiết kế đó và đề nghị được triển khai áp dụng.



Hình 34-1 Minh họa một số trường hợp ưu đãi HSSDD

8. Ưu đãi dự án đầu tư chỉnh trang đô thị:

Chỉnh trang đô thị trong quy định này là các dự án, công trình có kết hợp di dời, giải tỏa các khu vực đô thị không đủ tiêu chuẩn về vệ sinh, an toàn, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đô thị chưa hoàn chỉnh, còn lộn xộn.

Các công trình nhằm thu hút đầu tư, tạo vốn chỉnh trang và phát triển hạ tầng kỹ thuật và xã hội chung của Thành phố được Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

Điều 35. Bổ sung và thay đổi chức năng của công trình

Việc bổ sung và thay đổi chức năng của công trình phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy hoạch đô thị được duyệt, Quy chế này và được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

1. Nguyên tắc chung xem xét thay đổi chức năng của công trình:

a) Phù hợp quy hoạch đô thị về:

- Chức năng sử dụng đất;
- Quy mô dân số theo quy hoạch;
- Môi trường đô thị;
- Hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

b) Được sự chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành;

c) Có sự thống nhất của chính quyền địa phương và cộng đồng dân cư có liên quan;

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

2. Chuyển đổi công năng của công trình đã xây dựng

a) Phải bảo đảm phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt và Quy chế này;

b) Trình tự chuyển đổi công năng của công trình đã xây dựng thực hiện theo quy định riêng do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

3. Chuyển đổi công năng của công trình chưa xây dựng:

Các công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, giấy phép xây dựng mà chưa thực hiện xây dựng công trình, nếu muốn thay đổi công năng thì phải thực hiện trình điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt, giấy phép xây dựng theo quy định.

Điều 36. Quảng cáo trên công trình kiến trúc

1. Quy định chung:

a) Quảng cáo trên các công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quảng cáo, quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng.

b) Nghiêm cấm quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, ngoại giao, trụ sở các đoàn thể; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

c) Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

d) Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc;

đ) Quy cách và kích thước của biển số nhà được thực hiện theo Quyết định số 22/2012/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế đánh số và gắn biển số nhà trên địa bàn Thành phố.

2. Đối với nhà ở liên kế:

a) Trên hàng rào của công trình nhà ở liên kế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà.

b) Biển quảng cáo tại vị trí chỉ giới xây dựng có cao độ tối thiểu 3m so với vỉa hè.

c) Biển quảng cáo trên ban công, mái hiên phải bảo đảm cao độ tối thiểu bằng mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên.

3. Đối với nhà ở nông thôn:

a) Trên hàng rào và công trình kiến trúc nhà ở nông thôn không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà.

b) Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên đất ở nông thôn (trừ trường hợp có quy hoạch quảng cáo ngoài trời được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt).

4. Đối với biệt thự:

a) Trên hàng rào của công trình biệt thự không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà.

b) Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng. Mỗi cơ quan, tổ chức chỉ được đặt một biển hiệu. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng.

c) Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên công trình kiến trúc biệt thự.

d) Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

5. Đối với nhà chung cư:

a) Trên hàng rào của công trình chung cư không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà và tên công trình.

b) Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên khối nhà ở của công trình kiến trúc chung cư.

c) Cho phép quảng cáo trên khối để có chức năng công cộng và dịch vụ của công trình chung cư. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

d) Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên chung cư.

6. Đối với trung tâm thương mại:

a) Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại. Không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

b) Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ, và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.

c) Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

7. Đối với công trình phức hợp nhà ở và thương mại dịch vụ:

a) Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế thương mại dịch vụ, không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

b) Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ, và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.

c) Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu. Ngoài ra, biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí tầng trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

8. Đối với cao ốc văn phòng:

a) Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế.

b) Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo trên trụ không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ.

c) Biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu. Ngoài ra, biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ

20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí tầng trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

9. Đối với công trình giáo dục phổ thông:

a) Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường học không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật.

b) Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu.

c) Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng trường với diện tích tối đa 5,0m².

10. Đối với công trình đại học, cao đẳng:

a) Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường đại học, cao đẳng không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật.

b) Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu.

c) Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng trường với diện tích tối đa 5,0m².

11. Đối với công trình y tế:

a) Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình y tế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình y tế theo quy định pháp luật.

b) Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu.

c) Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa 5,0m².

12. Đối với công trình công nghiệp:

a) Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình công nghiệp không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình.

b) Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu.

c) Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa $5,0m^2$.

13. Đối với công trình tôn giáo tín ngưỡng:

a) Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và trên công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng.

b) Được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào với tổng diện tích không quá $5,0m^2$.

14. Đối với công trình bảo tồn:

a) Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và công trình kiến trúc bảo tồn.

b) Cho phép gắn biển hiệu công trình trên hàng rào hoặc mặt tiền công trình với diện tích không quá $2,0m^2$. Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

15. Đối với công trình đang xây dựng:

Trong khuôn viên công trình đang xây dựng (trừ những công trình không cho phép quảng cáo trên hàng rào) được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt tường rào bao phủ xung quanh công trình nhưng không được gây ảnh hưởng đến công tác thi công và các hoạt động bình thường của các công trình lân cận.

Điều 37. Kiến trúc hàng rào

1. Quy định chung:

Các công trình an ninh quốc phòng, trụ sở các đoàn ngoại giao, cơ quan hành chính, chính trị; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thiết kế kiến trúc hàng rào riêng, không theo quy định này.

Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây:

a) Hòa hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;

b) Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hòa hòa với công trình;

c) Tường rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bộ tường rào thì phần bộ tường cao không quá 1,0m;

d) Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

đ) Đối với các khu công viên, cây xanh, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ:

Tường rào nhà ở riêng lẻ trong khu vực đô thị giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 50%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận có thể xây đặc.

3. Đối với nhà ở nông thôn:

Tường rào nhà ở riêng lẻ trong khu vực nông thôn giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận có thể xây đặc.

4. Đối với biệt thự:

Tường rào nhà ở riêng lẻ trong khu vực đô thị và nông thôn giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận có thể xây đặc.

5. Đối với nhà chung cư:

Tường rào nhà ở chung cư giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%. Khuyến khích không làm tường rào, hàng rào đối với chung cư hoặc thiết kế tường rào, hàng rào thấp kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo cảnh quan môi trường nhẹ nhàng, xanh, sinh động đối với khu chung cư.

6. Đối với trung tâm thương mại, phức hợp nhà ở và thương mại dịch vụ, cao ốc văn phòng:

Khuyến khích không xây dựng tường rào, hàng rào phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo cảnh quan môi trường nhẹ nhàng, xanh, sinh động thuận lợi cho người đi bộ. Nếu có hàng rào, phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%.

7. Đối với công trình giáo dục phổ thông, đại học cao đẳng, y tế, văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng:

Tường rào các công trình giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận có thể xây đặc.

8. Cổng công trình:

Đối với nhà ở, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào.

Đối với các công trình lớn quy định tại Khoản 5, 6, 7 Điều này, kiến trúc cổng công trình phải được đặt tại khoảng lùi hàng rào (nếu có). Chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Chiều rộng của phần cổng

không quá 10m. Kiến trúc cổng cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hè phố.

Điều 38. Màu sắc, chất liệu, chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

1. Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc:

Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình.

Không sử dụng màu phản quang, màu đậm, sặc sỡ. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

a) Công trình nhà ở riêng lẻ: khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

b) Công trình nhà ở chung cư, thương mại, phức hợp: khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khối đế các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

c) Đối với công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận.

d) Đối với công trình bảo tồn: màu sắc công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

2. Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc

Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị.

a) Công trình phức hợp, công trình công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, 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, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

b) Đối với công trình bảo tồn: vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

3. Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

a) 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 với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình gốc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

b) Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

c) 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 phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lán ra vỉa hè công cộng.

Điều 39. Dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng

Tất cả dự án, công trình chưa triển và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

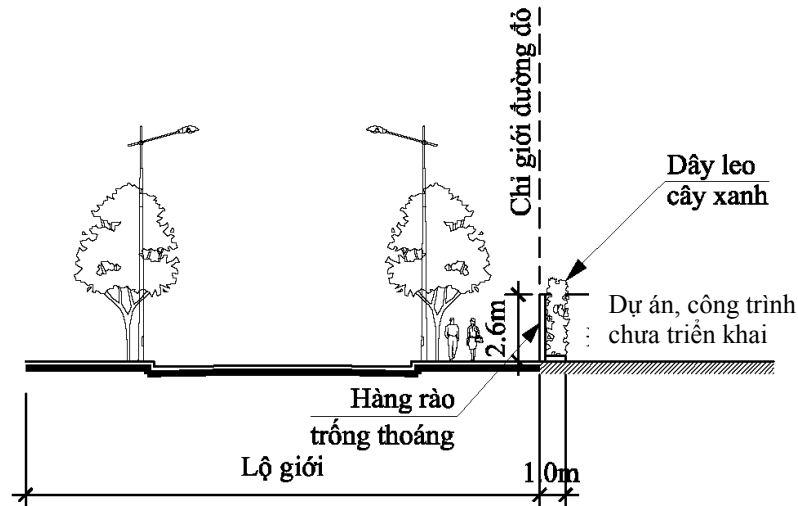
1. Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ, thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ban hành tại Quyết định số 292/QĐ-SGTVT ngày 09 tháng 02 năm 2009 của Sở Giao thông vận tải.

2. Đối với dự án, công trình chưa triển khai:

a) Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m, xây dựng đúng ranh lộ giới (Xem hình 39-1). Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

b) Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.

c) Khuyến khích tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình dự án chưa xây dựng và xây dựng hàng rào bảo vệ với kiến trúc đẹp, thưa thoáng để bổ sung cho cảnh quan đô thị. Phần hàng rào đặc phải bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu xanh nhạt hoặc bố trí cây xanh, dây leo trang trí; vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.



Hình 39- 1: Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

3. Đối với dự án, công trình đang triển khai xây dựng:

a) Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè $\geq 2,2\text{m}$, rộng $\geq 1\text{m}$.

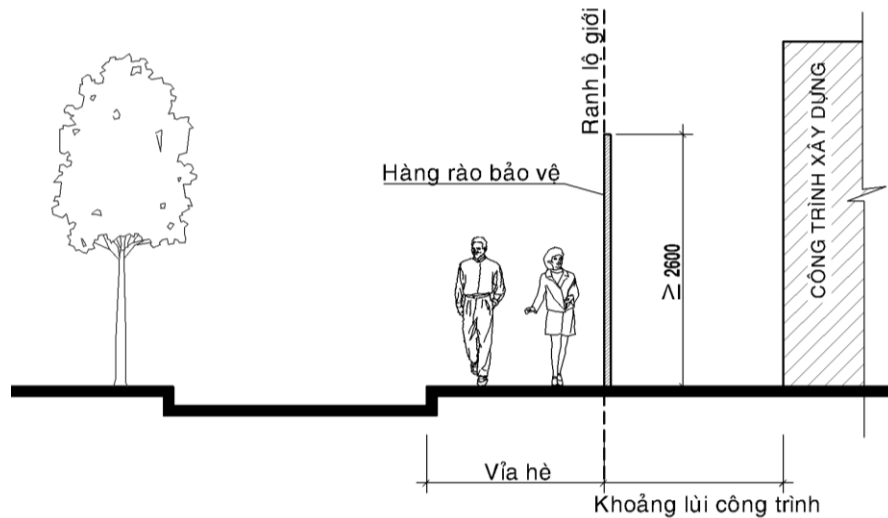
Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

b) Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.

c) Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

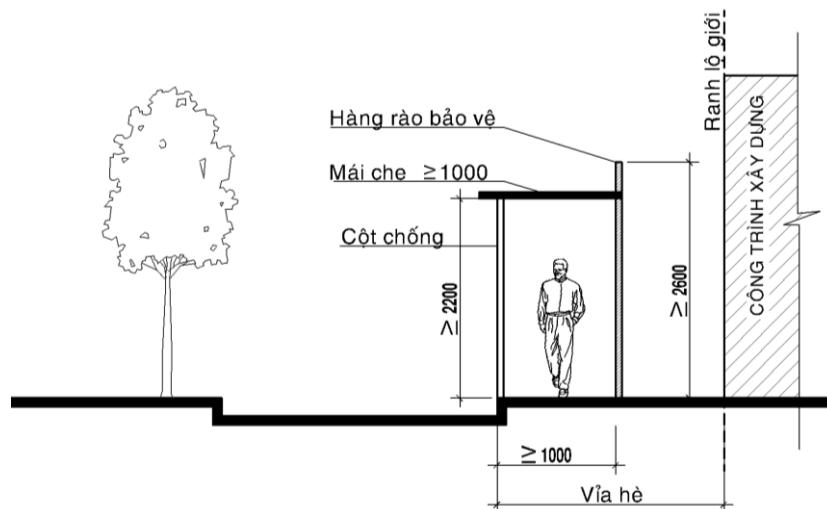
4. Về cấp phép xây dựng hàng rào:

a) Đối với hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi: cơ quan cấp phép xây dựng sẽ xem xét cấp phép xây dựng chung khi cấp phép công trình.



Hình 39- 2: Hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi

b) Đối với hàng rào của công trình xây dựng sát ranh lộ giới (hàng rào nằm ngoài ranh lộ giới): cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền xem xét, giải quyết cấp phép xây dựng.



Hình 39- 3: Hàng rào của công trình xây dựng sát ranh lộ giới

Điều 40. Không gian kiến trúc đô thị đặc thù

1. Khái niệm và mục tiêu

Trong quá trình phát triển của đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh, đã hình thành một số hình thái không gian kiến trúc với những đặc điểm riêng nổi bật, có giá trị nhận định về không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử kiến trúc đô thị, đặc điểm kinh tế - xã hội theo từng thời kỳ góp phần tạo nên bản sắc cho đô thị.

Không gian kiến trúc đô thị đặc thù được xác định bởi một số đặc điểm chung về kiến trúc, cảnh quan của nhiều công trình trong một phạm vi đô thị nhất định. Không gian kiến trúc đô thị đặc thù có thể theo dạng tuyến (một dãy công trình), mảng (một cụm công trình), hoặc điểm (trọng tâm là một công trình chính).

Các quy định về không gian kiến trúc đô thị đặc thù nhằm định hướng cho việc cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ bảo đảm sự hài hòa với khu vực, gìn giữ và phát huy các đặc trưng về kiến trúc và cảnh quan Thành phố.

2. Các không gian kiến trúc đô thị đặc thù của Thành phố Hồ Chí Minh:

Trong phạm vi Quy chế này, một số loại không gian kiến trúc đô thị đặc thù của Thành phố được xác định cụ thể như sau:

- a) Không gian kiến trúc mặt phố liên tục;
- b) Không gian kiến trúc liên kế phố có khoảng lùi;
- c) Không gian kiến trúc thấp tầng dạng biệt thự;
- d) Không gian kiến trúc khu ở đường nội bộ;
- đ) Không gian kiến trúc cao tầng độc lập.

3. Nguyên tắc xác định:

a) Không gian kiến trúc đô thị đặc thù được xác định thành các khu vực trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hay đồ án thiết kế đô thị riêng; theo các tiêu chí về không gian kiến trúc đô thị, không phụ thuộc vào chức năng quy hoạch, năng lực cơ sở hạ tầng và ranh giới hành chính.

b) Các khu vực không gian kiến trúc đô thị đặc trưng được giới hạn theo:

- Một hay nhiều ô phố;
- Cụm công trình;
- Trong vùng bán kính nhất định xung quanh công trình bảo tồn.
- Thuộc lớp có chiều sâu nhất định dọc theo một tuyến đường.

c) Phạm vi khu vực không gian kiến trúc đô thị đặc trưng được xác định theo phạm vi thực tế của không gian kiến trúc, không yêu cầu trùng với ranh địa chính.

d) Trường hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hay đồ án thiết kế đô thị riêng chưa xác định các khu vực không gian kiến trúc đô thị đặc thù, cơ quan thẩm quyền về quy hoạch - kiến trúc ở quận, huyện

(Phòng Quản lý đô thị) phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định sơ đồ các khu vực không gian kiến trúc đô thị đặc thù trên nền quy hoạch phân khu để làm cơ sở xem xét cấp phép xây dựng công trình. Sơ đồ này cần được pháp lý hóa bổ sung vào quy hoạch phân khu.

4. Nguyên tắc xem xét cấp phép xây dựng công trình trong một khu vực không gian kiến trúc đô thị đặc thù:

a) Sở Quy hoạch - Kiến trúc phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện tổ chức lập quy hoạch chi tiết cho các khu vực được xác định là không gian kiến trúc đô thị đặc thù để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

b) Trong trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt, việc xem xét cấp giấy phép quy hoạch và giấy phép xây dựng đối với một lô đất cụ thể cần đối chiếu với các công trình kiến trúc kế cận (liền kề hai bên, một dãy công trình liên tục hoặc một cụm công trình) để nhận diện đặc điểm của không gian kiến trúc đặc thù của khu vực về các mặt như sau:

- Hình dáng, diện tích, kích thước các lô đất;
- Hình thái kiến trúc công trình (biệt thự, liên kế, công trình độc lập);
- Một số đặc điểm kiến trúc cảnh quan như không gian tầng trệt, tường rào, hình thức mái, các khoảng lùi, cây xanh.

c) Khi xem xét cấp phép xây dựng một công trình cụ thể, cơ quan thẩm quyền về cấp phép xây dựng cần lưu ý kiểm tra khu đất xây dựng công trình có thuộc phạm vi không gian kiến trúc đô thị đặc thù đã xác định trong quy hoạch đô thị hoặc thiết kế đô thị; trường hợp nhận diện không gian kiến trúc đô thị đặc trưng nhưng chưa được xác định trong pháp lý quy hoạch thì cần đề nghị cơ quan thẩm quyền về quản lý quy hoạch - kiến trúc cấp thành phố (Sở Quy hoạch - Kiến trúc) có ý kiến cụ thể.

d) Kiến trúc công trình xây dựng cần đảm bảo phù hợp không gian kiến trúc đô thị đặc thù sau đó đáp ứng các quy định cụ thể đối với thể loại công trình.

5. Quy định về chuyển tiếp giữa các khu vực không gian kiến trúc đô thị đặc thù

a) Trường hợp khu đất xây dựng công trình nằm trên phạm vi nhiều loại không gian kiến trúc đô thị đặc trưng thì phần công trình thuộc phạm vi không gian nào cần xem xét theo các quy định của loại không gian đó. Tùy theo tính chất của khu vực, việc thiết kế công trình chung trên lô đất đó có thể theo chỉ

tiêu chung tổng hợp từ các chỉ tiêu đối với mỗi phần, hoặc phải tuân theo từng chỉ tiêu khu vực đối với mỗi phần công trình tương ứng (trong trường hợp thuộc khu vực có quy định nghiêm ngặt).

b) Trường hợp hai khu vực không gian kiến trúc đô thị đặc trưng có đặc điểm tương phản nhau (ví dụ: kiến trúc cao tầng với kiến trúc thấp tầng) nằm gần nhau hoặc tiếp giáp nhau thì cần lưu ý xử lý kiến trúc khu vực chuyển tiếp giữa hai loại không gian đó cho hài hòa (về quy mô, khối tích, mật độ xây dựng).

Điều 41. Không gian kiến trúc mặt phố liên tục

1. Đặc điểm:

a) Các tòa nhà hướng ra không gian công cộng (như đường phố, quảng trường, công viên) được xây dựng thẳng hàng nhằm hình thành giới hạn của không gian công cộng bằng mặt phố thẳng và liên tục của các mặt đứng tòa nhà.

b) Có dạng tuyến, được hình thành từ các hoạt động thương mại chủ yếu ở (phía trước) tầng trệt của dãy phố, có thể kết hợp với chức năng ở hay văn phòng, khách sạn đối với một số tầng trên.

c) Có hoặc không có khoảng lùi so với ranh lộ giới nhưng chỉ giới xây dựng đồng bộ trên toàn dãy.

d) Không gian có tính sống động với hoạt động mua sắm phía trước dãy phố, tạo cho người đi bộ cảm giác khép kín, tính định hướng rõ ràng và thân thiện.

2. Tiêu chí xác định:

Dãy phố liên tục trên một đoạn đường với ít nhất 80% chiều dài có những đặc điểm nêu trên, được hình thành lâu đời hoặc được tổ chức trong quy hoạch hay thiết kế đô thị.

3. Quy định:

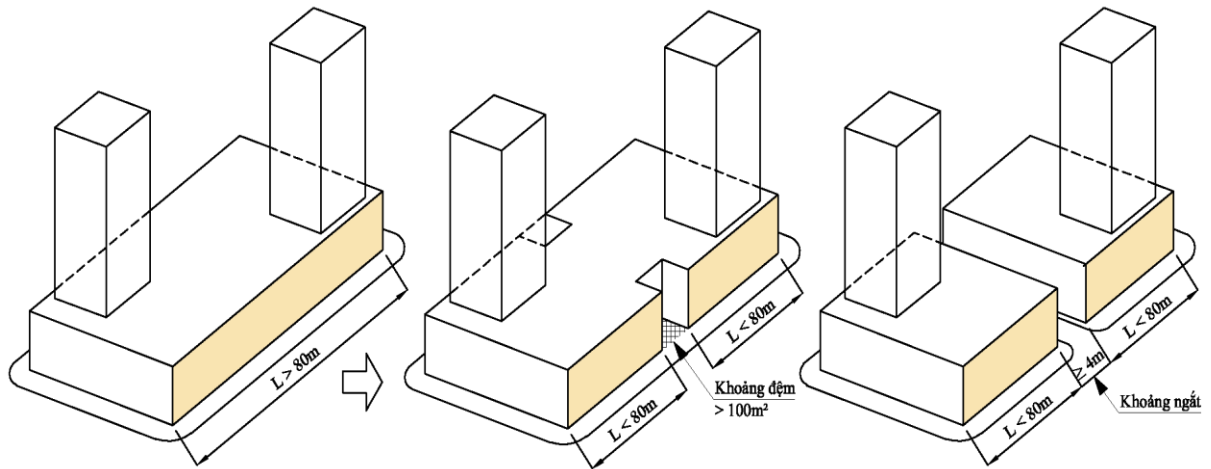
a) Chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng công trình trên mặt phố liên tục phải trùng với chỉ giới xây dựng trên toàn tuyến (có thể trùng hoặc có khoảng lùi so với ranh lộ giới); riêng đối với một số tuyến thương mại đặc thù gia tăng khoảng lùi tại tầng trệt để tổ chức hành lang đi bộ liên tục có mái che.

- Trừ trường hợp cần thiết, hạn chế khoảng cách công trình so với ranh đất hai bên để đảm bảo tính liên tục của đoạn phố.

- Chiều dài tối đa của dãy mặt phố liên tục không quá 60m; ở những vị trí mà mặt tiền dãy nhà hoặc khối nhà dài hơn 60m, cần tổ chức một không gian đệm như hẻm, lối đi, khoảng hở, sân bên với quy mô lớn hơn 100m² để

làm giảm chiều dài dãy công trình. Diện tích không gian đệm nhỏ hơn 100m^2 nếu bố trí các khoảng ngắt rộng $\geq 4\text{m}$ hạn chế sự liên tục của dãy công trình (Xem hình 41-1).

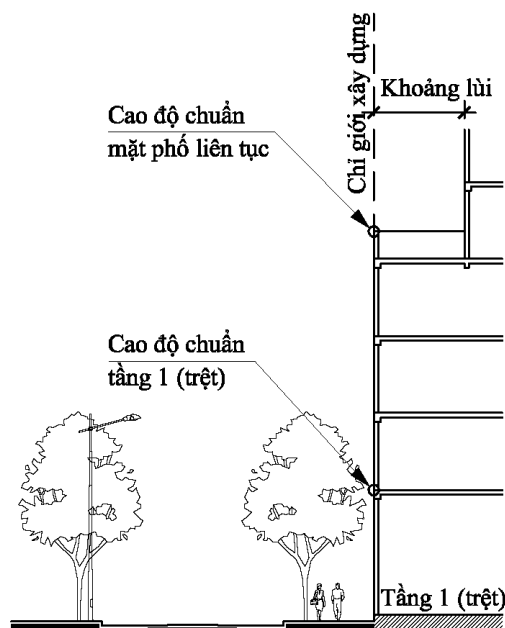


Hình 41-1 Chiều dài tối đa của dãy mặt phố liên tục

b) Chiều cao: (Xem hình 41-2)

- Không chế cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng nhằm tạo sự hài hòa không gian đô thị chung toàn khu vực. Trường hợp công trình có chiều cao cao hơn cao độ chuẩn vừa nêu, cần nghiên cứu khoảng lùi cho phần công trình phía trên so với chỉ giới xây dựng.

- Chiều cao tầng trệt từng công trình theo quy định cụ thể; tuy nhiên nghiên cứu một cao độ chuẩn cho toàn dãy để bố trí mái hiên hoặc đường nét kiến trúc ngang.

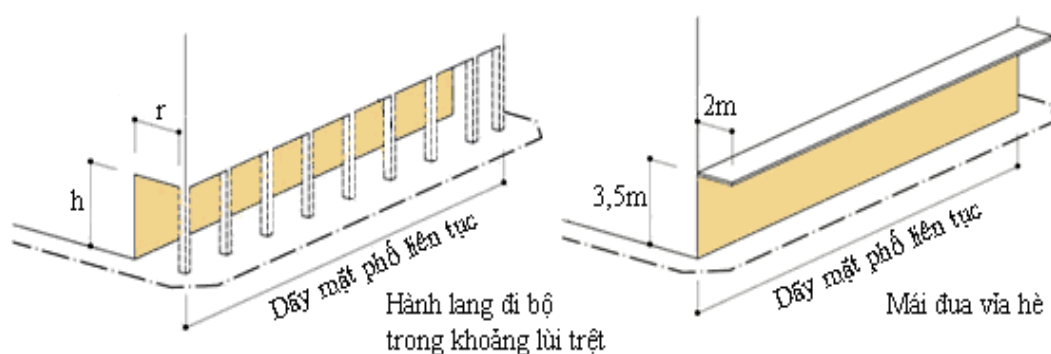


Hình 41-2 Chiều cao mặt phố liên tục

c) Vía hè - hành lang đi bộ: (Xem hình 41-3)

- Đối với dãy mặt phố liên tục trên một đoạn đường có vỉa hè lớn (tối thiểu 3m), nên bố trí mái đua vươn ra từ công trình trên phần không gian vỉa hè (ngoài chỉ giới xây dựng) với chiều rộng tối đa 2m, chiều cao đồng bộ trên toàn tuyến (3,5m).

- Hành lang đi bộ trong khoảng lùi tầng trệt chiều rộng hành lang đi bộ được xem xét cụ thể; cao độ nền hành lang đi bộ hài hòa với cao độ vỉa hè và có giải pháp cho người khuyết tật di chuyển, tiếp cận dễ dàng.



Hình 41-3 Vía hè - Hành lang đi bộ

d) Áp dụng:

- Trong khu vực không gian kiến trúc mặt phố liên tục, các công trình có chức năng thương mại - dịch vụ như cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, văn phòng giao dịch và nhà ở riêng lẻ cần đảm bảo các quy định trên.

- Đối với trường hợp công trình cao tầng (như khu phức hợp, chung cư, văn phòng cao tầng), cần tổ chức theo hình thức khối tháp - khối đế: phần khối đế công trình có tỷ lệ kiến trúc mặt phố liên tục ít nhất 80% diện tích, đảm bảo các quy định trên với chức năng chủ yếu tại tầng trệt là thương mại - dịch vụ; khoảng lùi của khối tháp đảm bảo theo quy định đối với công trình cao tầng.

- Các khu đất có nguồn gốc biệt thự thuộc khu vực này và không thuộc diện đối tượng biệt thự cần bảo tồn (nhóm 1) được áp dụng quy định trên.

- Đối với khu đất có chiều rộng lớn hơn nhiều so với các khu đất kế cận, mặt tiền tầng trệt công trình cần nghiên cứu phân đoạn bằng các cột hoặc cạnh tường (kết cấu hoặc trang trí) kích thước 4-6m để có tỷ lệ hài hòa.

Điều 42. Không gian kiến trúc liên kế phố có khoảng lùi

1. Đặc điểm:

Không gian kiến trúc liên kế phố có khoảng lùi thường có dạng tuyến với chức năng ở là chủ yếu (nhà liên kế có sân vườn), có khi chuyển đổi thành chức năng thương mại - dịch vụ trong quá trình phát triển đô thị; có khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng; không gian thân thiện với người đi bộ.

2. Tiêu chí xác định:

Một dãy gồm ít nhất 5 nhà liên tục có cả hai đặc điểm nêu trên, được hình thành lâu đời hoặc được xác định trong đồ án quy hoạch hay thiết kế đô thị được duyệt.

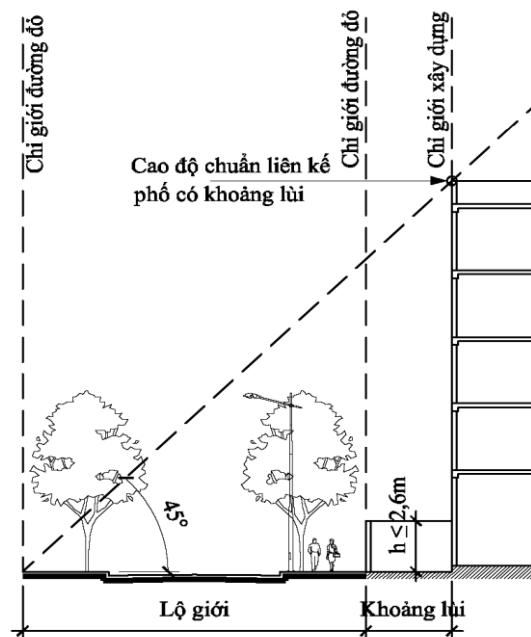
3. Quy định:

a) Chỉ giới xây dựng:

Có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi được xác định theo khoảng lùi hiện hữu ổn định.

b) Chiều cao:

Áp dụng theo góc giới hạn khoảng 45° tính từ ranh lộ giới phía bên kia (Xem hình 42-1).



Hình 42-1 Cao độ chuẩn nhà liên kế phố có khoảng lùi

4. Áp dụng:

a) Trong khu vực không gian liên kế có khoảng lùi, các công trình nhà ở riêng lẻ hay kết hợp với chức năng thương mại - dịch vụ như cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, văn phòng giao dịch cần đảm bảo các quy định trên.

b) Các khu đất có nguồn gốc biệt thự thuộc khu vực này, đã bị chia cắt có thể áp dụng quy định trên.

Điều 43. Không gian kiến trúc thấp tầng dạng biệt thự

1. Đặc điểm:

Không gian kiến trúc thấp tầng dạng biệt thự thường có dạng tuyến hoặc mảng; nguồn gốc chức năng ở là chủ yếu, có khi chuyển đổi thành chức năng thương mại - dịch vụ trong quá trình phát triển đô thị như nhà hàng, văn phòng. Không gian thấp tầng, có khoảng lùi so với ranh lộ giới và ranh đất xung quanh, mật độ xây dựng thưa thoáng, nhiều cây xanh.

2. Tiêu chí xác định:

Một dãy gồm ít nhất 04 khu đất liên tục hoặc một cụm gồm ít nhất 04 khu đất tiếp giáp nhau có những đặc điểm nêu trên, được hình thành lâu đời hoặc được xác định trong quy hoạch hay thiết kế đô thị.

3. Quy định:

a) Chức năng:

Trong khu vực chủ yếu tổ chức chức năng nhà ở riêng lẻ; hạn chế các chức năng khác như văn phòng, nhà hàng.

b) Kiến trúc và cảnh quan:

Đối với các khu vực biệt thự đặc biệt, áp dụng tỷ lệ phủ xanh tối thiểu 30% tính trên diện tích lô đất.

4. Áp dụng:

a) Trong khu vực không gian thấp tầng dạng biệt thự, các khuôn viên biệt thự dạng nhà ở riêng lẻ hay kết hợp với chức năng thương mại - dịch vụ như cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, văn phòng giao dịch cần đảm bảo các quy định trên.

b) Trường hợp khuôn viên biệt thự thuộc khu vực này đã bị chia cắt thành nhiều thửa (dạng lô phố hoặc nhiều lô đất nhỏ) có chủ quyền riêng: cần nghiên cứu lập tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 hoặc có phương án hợp khối xây dựng thành dạng biệt thự. Trường hợp đặc biệt, cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc xem xét khả năng áp dụng quy định đối với nhà liên kế có khoảng lùi với khoảng lùi và chiều cao, tầng cao đồng bộ khu vực biệt thự.

c) Trường hợp các khu đất nhà liên kế thuộc khu vực này áp dụng quy định đối với nhà liên kế có khoảng lùi với khoảng lùi và chiều cao, tầng cao đồng bộ khu vực biệt thự; khuyến khích hợp khối xây dựng thành công trình dạng biệt thự.

Điều 44. Không gian kiến trúc khu ở đường nội bộ

1. Đặc điểm:

Không gian kiến trúc khu ở đường nội bộ thường có dạng tuyến hoặc mảng; chức năng khu ở là chủ yếu, bao gồm nhiều loại hình kiến trúc nhà ở như nhà liên kế, biệt thự; có thể có một số chức năng hạn chế khác như văn phòng, quán ăn quy mô nhỏ, cửa hàng bán lẻ; nằm trong các khu vực đường nội bộ, đường hẻm (lộ giới nhỏ hơn 12m); tính chất không gian tĩnh, gần gũi với sinh hoạt cộng đồng; có thể có hoặc không có khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng.

2. Tiêu chí xác định:

Khu vực nhóm nhà dọc đường nội bộ, đường hẻm (lộ giới nhỏ hơn 12m) có những đặc điểm nêu trên, được hình thành lâu đời hoặc được tổ chức trong quy hoạch hay thiết kế đô thị.

3. Quy định:

a) Chỉ giới xây dựng:

Có thể có hoặc không có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, được xác định theo tính chất hiện hữu ổn định và không cần thiết phải đồng bộ trên toàn tuyến.

b) Chiều cao:

- Chiều cao xây dựng công trình theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND.

- Hạn chế bố trí tầng nửa hầm.

c) Tuân thủ các quy định cụ thể đối với từng lô đất như nhà liên kế, nhà liên kế có khoảng lùi, biệt thự.

4. Áp dụng:

a) Trong khu vực không gian khu ở hẻm phố, các công trình nhà ở riêng lẻ cần đảm bảo các quy định trên; hạn chế việc chuyển đổi thành chức năng công cộng, tập trung đông người.

b) Trường hợp các khu đất lớn có mặt chính quay ra phía đường khu vực, mặt phụ quay vào trong khu ở hẻm phố thì kiến trúc phía sau công trình cần xem xét quy định trên, hài hòa không gian khu ở hẻm phố.

Điều 45. Không gian kiến trúc cao tầng độc lập

1. Đặc điểm:

Không gian kiến trúc cao tầng độc lập thường có dạng tuyến hoặc mảng; thường hình thành ở các khu đô thị mới phát triển; chức năng gồm nhiều loại như ở, văn phòng, khách sạn; không gian chủ yếu dạng các khối tháp cao tầng (có hoặc không có khối đế), có khoảng lùi với các ranh đất xung quanh (không có bất cứ bề mặt ngoài nào tiếp giáp với công trình xây dựng trên các lô đất kế cận), có hoặc không có khoảng lùi so với ranh lộ giới, mật độ xây dựng thấp.

2. Tiêu chí xác định:

Khu vực tồn tại hiện hữu hoặc cho phép phát triển cao tầng dạng công trình độc lập được xác định trong quy hoạch đô thị.

3. Quy định:

a) Chỉ giới xây dựng:

- Có khoảng lùi so với ranh lộ giới và ranh đất xung quanh;
- Trường hợp các công trình phụ như trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho có chiều cao tối đa 2,6m thì có thể xây dựng sát ranh lộ giới (với yêu cầu chiều rộng tối đa 30% chiều ngang khu đất) hoặc ranh đất xung quanh và có khoảng cách tối thiểu phù hợp với công trình chính.

b) Chiều cao:

Không chế chiều cao tối đa đến đỉnh mái công trình theo quy hoạch đô thị hoặc thiết kế đô thị khu vực.

c) Tuân thủ các quy định cụ thể đối với kiến trúc các loại công trình cao tầng.

4. Áp dụng:

a) Trong khu vực không gian cao tầng độc lập, các khu đất lớn đủ điều kiện phát triển cao tầng cần đảm bảo các quy định trên.

b) Trường hợp các khu đất nhỏ không đủ điều kiện phát triển cao tầng thuộc khu vực này thì áp dụng các quy định tương ứng với điều kiện từng khu đất; khuyến khích hợp khối để xây dựng công trình cao tầng.

Điều 46. Bảo tồn, cải tạo các công trình kiến trúc có giá trị

1. Phân loại công trình:

a) Công trình đã được xếp hạng hoặc quyết định kiểm kê theo quy định pháp luật về di sản văn hóa, được lập hồ sơ di tích, liệt kê trong danh mục di tích của quốc gia hoặc thành phố và được bảo vệ theo Luật Di sản văn hóa.

b) Công trình kiến trúc có những giá trị đặc thù về kiến trúc cần được giữ gìn, bảo tồn nhưng không đủ điều kiện xếp hạng di tích, cần được lập danh mục và quản lý bằng các quy định, quy chế quản lý kiến trúc.

2. Nguyên tắc chung:

a) Không tự tiện phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình kiến trúc có giá trị, nhằm bảo vệ tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn của chúng.

b) Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng đối với phạm vi khu vực bảo vệ I đối với công trình di tích (nhóm 1), hoặc cho mặt ngoài các công trình không đủ điều kiện xếp hạng di tích (nhóm 2), ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Đối với nhóm 2, nếu không gian hay vật dụng nội thất có giá trị vẫn còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích bảo tồn tối đa nội thất nguyên gốc.

c) Bất kỳ sự tác động nào đối với các công trình đã được xếp hạng hoặc quyết định kiểm kê theo quy định pháp luật về di sản văn hóa đều phải được nghiên cứu xem xét kỹ lưỡng và được các cơ quan chức năng chấp thuận theo quy định.

d) Chủ sở hữu của các công trình kiến trúc có giá trị phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho công trình bị hư hại.

đ) Đối với nhóm “Các công trình kiến trúc đã được xếp hạng hoặc đủ điều kiện xếp hạng di tích”:

- Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình kiến trúc loại này cần tuân thủ nghiêm ngặt Luật Di sản văn hóa và được xem xét kỹ trên cơ sở hồ sơ xác lập di tích.

- Tất cả các kế hoạch và bản vẽ thiết kế đối với khu vực bảo vệ I và II của di tích đều phải thông qua Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích cấp quốc gia) hay Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích cấp thành phố) và Sở Quy hoạch - Kiến trúc (ý kiến bằng văn bản về quy hoạch - kiến trúc), và được Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét chấp thuận; trường hợp cần thiết phải tổ chức hội thảo chuyên ngành hoặc lấy ý kiến tư vấn phản biện của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch Thành phố.

e) Đối với nhóm “Các công trình kiến trúc có những giá trị đặc thù về kiến trúc cần được giữ gìn, bảo tồn nhưng không đủ điều kiện xếp hạng di tích”:

- Các công trình kiến trúc loại này được liệt kê thành danh mục và vị trí, ranh giới, phạm vi bảo vệ từng công trình được xác định trong một bản đồ riêng hoặc trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

- Các nội dung, yêu cầu bảo tồn đối với các công trình kiến trúc loại này cần được xác định hoặc bổ sung vào quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị hay quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng.

- Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình kiến trúc loại này cần đảm bảo phù hợp với các nội dung, yêu cầu bảo tồn được xác định ở trên.

- Trường hợp cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc tại địa phương nhận định công trình ngoài danh mục nhưng cần nghiên cứu bảo tồn, phải được Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch Thành phố tư vấn, phản biện và Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến bằng văn bản, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định bổ sung vào danh mục.

- Đối với công trình ngoài danh mục nhưng là đối tượng cần nghiên cứu bảo tồn, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng xem xét tạm dừng có thời hạn việc xây dựng (sửa chữa, xây dựng mới) để chờ nghiên cứu cụ thể.

3. Quy định về kiến trúc:

a) Tường rào: bảo tồn cả tường rào của công trình theo nguyên bản. Nếu cần xây dựng mới (đối với công trình đã hư hỏng hoặc không có hàng rào thì chiều cao tối đa của hàng rào là 2,6m và độ rỗng đạt tối thiểu 75% đối với mặt đường. Hàng rào các ranh đất có thể xây đặc.

b) Các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

4. Quy định về cảnh quan:

a) Hình thức cây xanh, sân vườn cần được thiết kế hài hòa với hình thức công trình kiến trúc.

b) Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào của công trình.

Điều 47. Xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình bảo tồn đã xếp hạng hoặc đủ điều kiện xếp hạng di tích

1. Nguyên tắc chung:

a) Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình bảo tồn phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa.

b) Việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình bảo tồn chỉ được xem xét ở phạm vi ngoài khu vực bảo vệ I trong hồ sơ xếp hạng di tích.

c) Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài và kế cận các khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích cấp thành phố, của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt.

d) Đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực.

đ) Lưu giữ được tính tổng thể của thiết kế bên ngoài của công trình; không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào của công trình trong khu vực bảo vệ I.

2. Quy định về xây dựng mới trong khuôn viên công trình bảo tồn:

a) Việc cho phép xây dựng thêm công trình bên trong khuôn viên công trình bảo tồn cần được Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch Thành phố tư vấn, phản biện, có văn bản thẩm định của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và có ý kiến đồng ý bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích cấp thành phố) hay Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích quốc gia) và được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận.

b) Chỉ giới xây dựng: lưu ý đặc biệt đến khoảng lùi về phía công trình bảo tồn (nếu có); trường hợp xây nối khối công trình mới vào công trình bảo tồn hoặc mở rộng công trình bảo tồn cần được xem xét kỹ lưỡng.

c) Chiều cao công trình xây dựng bổ sung cần bảo đảm hài hoà với chiều cao phần khối tích chính của công trình bảo tồn. Chiều cao tối đa của tầng trệt công trình nên thấp hơn chiều cao tầng trệt của công trình bảo tồn;

d) Các phần xây thêm trong khuôn viên công trình bảo tồn không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải hài hòa với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu. Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt để có thể phân biệt được. Không sao chép nguyên bản di tích để thiết kế cho phần xây thêm.

3. Quy định về sửa chữa cải tạo công trình bảo tồn:

a) Các công trình bảo tồn sửa chữa cải tạo phải thực hiện theo quy định tại Thông tư số 18/2012/TT-BVHTTDL ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ

Văn hoá, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích.

b) Đặc điểm hình ảnh của lớp phủ mặt tường ngoài, khuôn mẫu các ô cửa sổ trên mặt đứng, các chi tiết đắp nổi dùng để trang trí tường ngoài đóng vai trò rất quan trọng và là các bộ phận cấu thành thiết kế của các công trình lịch sử. Do đó, cần phải duy trì sự toàn vẹn về mặt hình ảnh của các mặt tường ngoài, khuôn mẫu điển hình của các ô cửa sổ và các chi tiết trang trí khác.

c) Cấm tháo dỡ các chi tiết trang trí, đắp nổi của tòa nhà.

d) Sửa chữa, thay thế cửa sổ: cần phải giữ lại kết cấu, vật liệu chi tiết và hoàn thiện, cấu tạo vận hành của cửa sổ nguyên gốc cũng như giữ gìn kích thước của ô cửa, bệ cửa, các chi trang trí và các viền cửa sổ. Việc sửa chữa, phục hồi được hết sức khuyến khích hơn là thay thế.

đ) Thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí:

Khi lắp đặt các thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí tại phía ngoài mặt tiền của công trình bảo tồn, cần tuân theo các nguyên tắc sau:

- Các thiết bị ngoài trời không gây cản trở về mặt thị giác đến công trình bảo tồn và nét đặc trưng của khu vực lịch sử.

- Không được phép tháo dỡ các vật liệu nguyên gốc của công trình bảo tồn. Trong trường hợp bất khả kháng, phải đảm bảo phần vật liệu bị tháo bỏ là nhỏ nhất.

Chương IV

QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT - GIAO THÔNG

Điều 48. Quản lý đường phố

Việc quy hoạch và thiết kế đường phố phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt; quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

Khi chuẩn bị kế hoạch triển khai xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng các tuyến đường chính và các tuyến vận tải hành khách khối lượng lớn theo quy hoạch chung thành phố, chủ đầu tư cần lập dự án cải tạo chỉnh trang đô thị một cách đồng bộ cho khu vực đô thị có chiều rộng tối thiểu 50m ra mỗi bên tính từ ranh lộ giới tuyến đường.

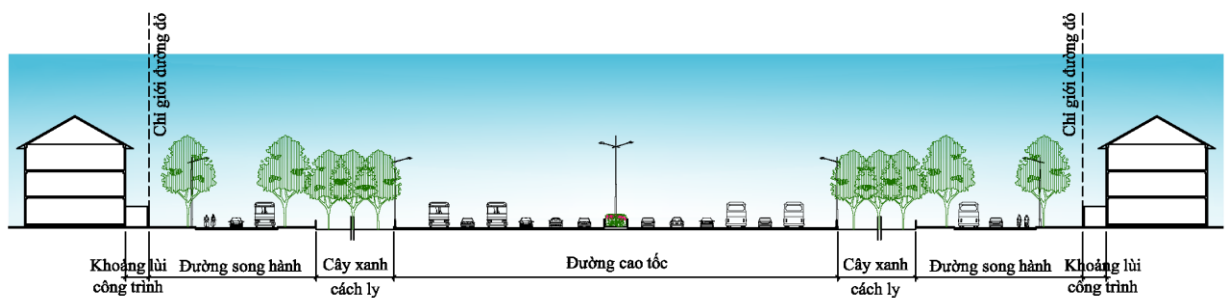
Trong trường hợp chưa có điều kiện triển khai đồng bộ thì cần tổ chức phối hợp tiến hành đồng thời giữa dự án xây dựng giao thông và dự án quy hoạch chỉnh trang đô thị.

1. Tổ chức không gian, cảnh quan, kiến trúc các tuyến đường cao tốc (xem hình 48-1)

a) Về không gian đô thị: trên các tuyến đường cao tốc, hạn chế bố trí các khu chức năng đô thị, bảo đảm khoảng cách ly đối với các tuyến đường theo quy định. Tổ chức đường song hành dọc theo tuyến đường để nối kết với các khu chức năng đô thị và nông thôn.

b) Về cảnh quan đô thị: bảo vệ và tôn tạo cảnh quan tự nhiên trong khoảng cách ly đối với các tuyến đường, tổ chức cây xanh bóng mát phù hợp với yêu cầu an toàn của đường cao tốc. 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 tự nhiên như đồi, gò, sông rạch, ruộng vườn hai bên tuyến đường.

c) Về kiến trúc đô thị: chủ yếu tổ chức kiến trúc thấp tầng của các khu dân cư nông thôn, khu nhà vườn, khu công nghiệp xen cài một số cụm kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, nút giao thông lớn theo hướng phát huy tối đa hiệu quả của các phương tiện giao thông công cộng. Bảo đảm tất cả các công trình xây dựng có khoảng lùi theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.



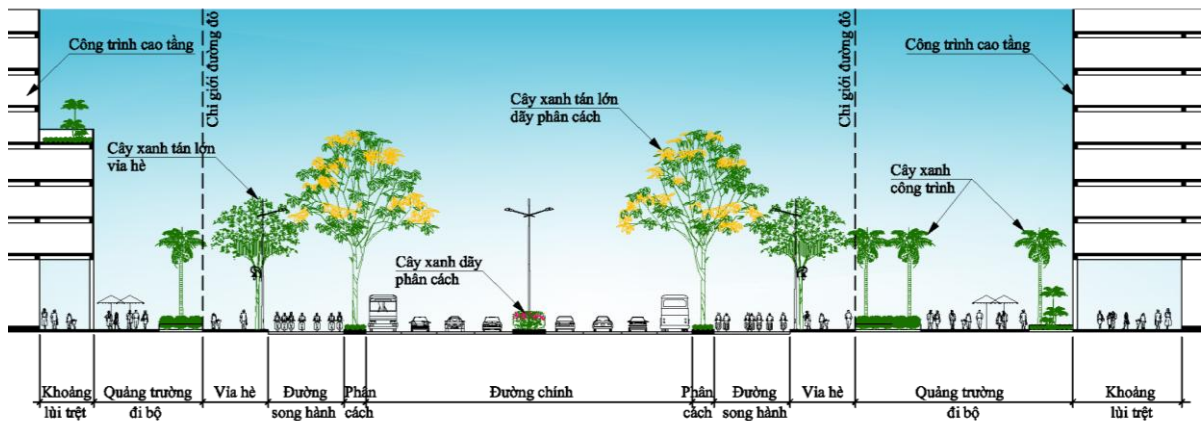
Hình 48-1 Minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường cao tốc

2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường chính (xem hình 48-2)

a) Về không gian đô thị: Trên các tuyến đường trục chính đô thị, đường chính đô thị có lộ giới từ 30m - 150m, tổ chức mô hình đô thị nén với các trung tâm chức năng lớn của thành phố, các khu phức hợp đa chức năng, các khu dân cư cao tầng với mật độ cư trú cao kết hợp với các tuyến xe buýt tốc độ cao,

đường sắt nội đô, đường sắt đô thị. Tổ chức đường song hành dọc theo tuyến đường để vừa bảo đảm giao thông trên tuyến đường chính, vừa nối kết thuận tiện với các khu chức năng đô thị. Bố trí các cầu vượt hoặc hầm chui hợp lý để kết nối không gian đô thị hai bên tuyến đường.

b) Về cảnh quan đô thị: bảo vệ và tôn tạo cảnh quan tự nhiên trong khoảng cách ly đối với các tuyến đường, tổ chức cây xanh bóng mát phù hợp với yêu cầu an toàn của đường chính đô thị, cây xanh cảnh quan hai bên hành lang cách ly và cây xanh đô thị trên các tuyến đường song hành tiếp cận khu dân cư. Tổ chức các khu vực điểm nhấn về cảnh quan tại các giao lộ như cây có hoa, tượng đài cửa ngõ đô thị. Bảo vệ và tạo lập mới không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi, gò, sông rạch, quảng trường, công trình kiến trúc điểm nhấn trên tuyến đường. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú tại các trung tâm giao thông công cộng.



Hình 48-2 Minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường chính

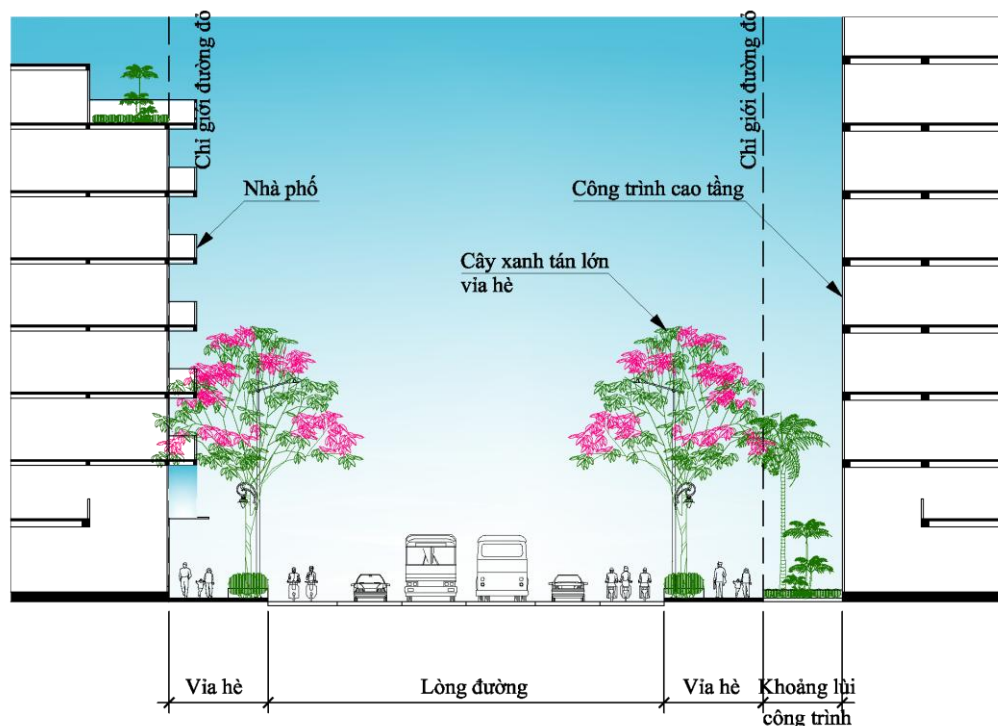
c) Về kiến trúc đô thị: hạn chế phát triển loại hình nhà ở riêng lẻ, nhà liên kế, nhà phố trên các trục đường chính đô thị. Tổ chức các cụm kiến trúc cao tầng, kiến trúc công cộng quy mô lớn tập trung tại các khu vực trung tâm chuyên ngành như khu công nghệ cao, khu đại học, khu thể dục thể thao, các khu trung tâm đa chức năng tại các đầu mối giao thông công cộng, nút giao thông lớn tạo điểm nhấn trong không gian đô thị. Các công trình cao tầng cần thiết kế hiện đại và có khoảng lùi lớn so với lộ giới các tuyến đường.

3. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường liên khu vực, đường chính khu vực (xem hình 48-3)

a) Về không gian đô thị: trên các tuyến đường liên khu vực, đường chính khu vực có lộ giới từ 22m - 50m, tổ chức mô hình đô thị đa chức năng, thương mại dịch vụ kết hợp với việc phát triển các tuyến giao thông công cộng chính như xe buýt, đường sắt đô thị.

b) Về cảnh quan đô thị: tổ chức cây xanh tán lớn tạo bóng mát trên các tuyến đường có lộ giới lớn. Kết hợp với các bến, nhà ga đường sắt đô thị theo quy hoạch, các quảng trường trước các trung tâm thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng dọc tuyến, tạo lập các không gian công cộng có cảnh quan đẹp, hài hòa. Bảo vệ và tạo lập mới tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như sông rạch, quảng trường, công viên, công trình kiến trúc điểm nhấn trên tuyến đường. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú dọc theo hệ phố các tuyến đường, tại các trung tâm giao thông công cộng.

c) Về kiến trúc đô thị: quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.



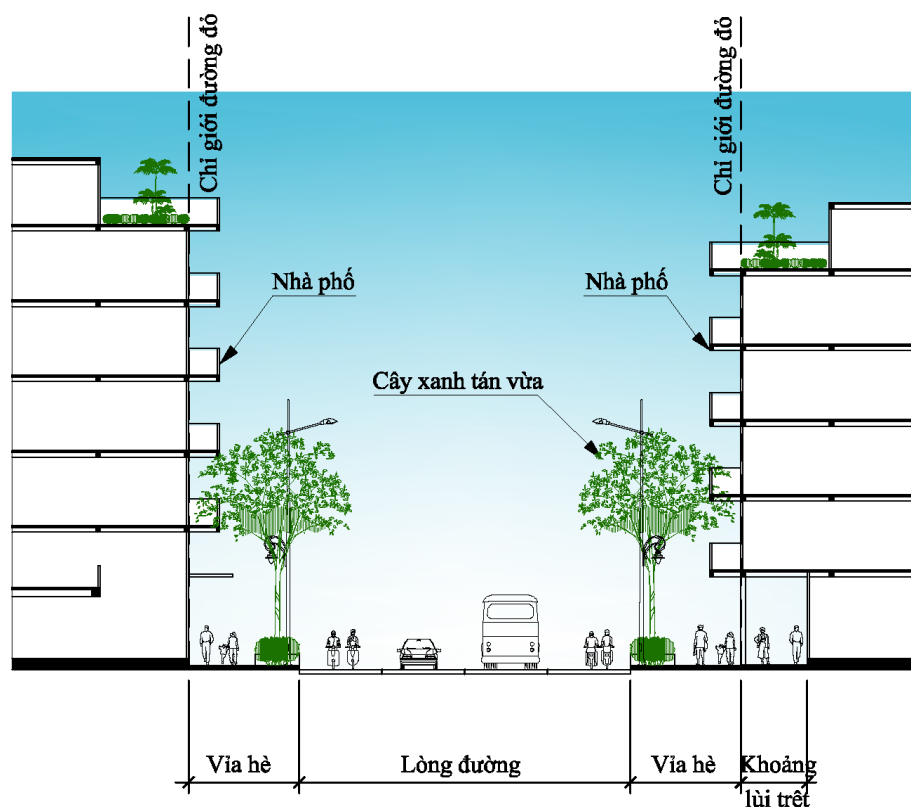
Hình 48-3 Minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đường liên khu vực

4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường khu vực và đường phân khu vực (xem hình 48-4)

a) Về không gian đô thị: trên các tuyến đường khu vực và đường phân khu vực có lộ giới từ 13m - 25m, tổ chức các khu chức năng đô thị chủ yếu bao gồm khu ở, khu công cộng, khu hành chính, khu giáo dục.

b) Về cảnh quan đô thị: tổ chức cây xanh tán vừa và nhỏ hài hòa với tỷ lệ của khu đô thị và thân thiện với tỷ lệ con người, tạo bóng mát trên vỉa hè và lòng đường. Tổ chức các khu vực cảnh quan đô thị nhỏ, gần gũi như công viên trong khu dân cư, vườn hoa, sân chơi, quảng trường nhỏ kết hợp với các bến xe buýt, liên kết với các tuyến giao thông công cộng lớn. Bảo vệ và tạo lập các tuyến giao thông kết nối và tạo lập mới tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như sông rạch, quảng trường, công viên, công trình kiến trúc công cộng. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú dọc theo hè phố các tuyến đường tại các trung tâm công cộng.

c) Về kiến trúc đô thị: quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, ở những đoạn phố thương mại dịch vụ, khuyến khích tạo được khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.



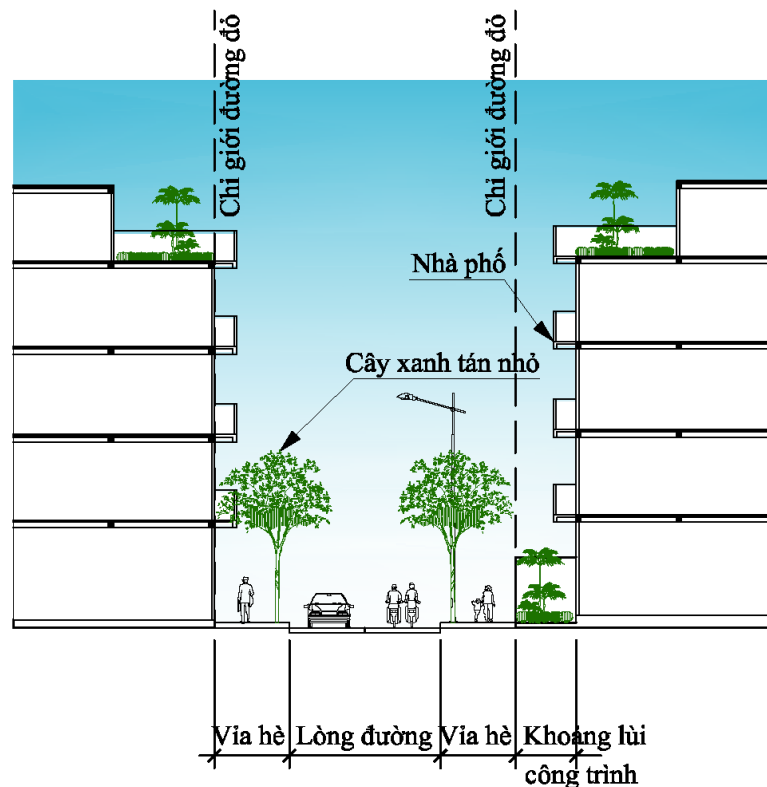
Hình 48-4 Minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường khu vực

5. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường nhóm nhà, đường hẻm nhỏ (xem hình 48-5).

a) Về không gian đô thị: trên các tuyến đường nhóm nhà, đường hẻm có lộ giới từ 7-15m, tổ chức không gian khu ở thấp tầng. Hạn chế phát triển các khu ở cao tầng, các công trình công cộng và thương mại dịch vụ.

b) Về cảnh quan đô thị: tổ chức cây xanh tán nhỏ hài hòa với tỷ lệ của khu dân cư và thân thiện với tỷ lệ con người, tạo bóng mát trên vỉa hè và lòng đường. Tổ chức các khu vực cảnh quan đô thị nhỏ, gần gũi như công viên trong khu dân cư, vườn hoa, sân chơi nhỏ. Bảo vệ và tạo lập các tuyến giao thông đi bộ kết nối và mới, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như sông rạch, quảng trường, công viên, công trình kiến trúc công cộng. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú dọc theo hè phố các tuyến đường, tại các trung tâm công cộng.

c) Về kiến trúc đô thị: quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển thấp tầng, hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được khoảng lùi của công trình để tổ chức sân trước, trồng cây xanh, hàng rào thưa thoáng để tăng cường không gian mở cho các tuyến đường nhỏ.



Hình 48-5 Minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường nhóm nhà

Điều 49. Vĩa hè (hè phố)

Việc thiết kế và xây dựng hè phố phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn.

1. Thiết kế vĩa hè (hè phố):

a) Thiết kế vĩa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như các bến xe buýt, bến đường sắt đô thị, cầu vượt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên, khoảng lùi của công trình công cộng và thương mại dịch vụ.

b) Hè phố hay vĩa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với các yêu cầu sau đây:

- Bề mặt vĩa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vĩa hè.

- Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vĩa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vĩa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 8%.

- Không cho phép mọi kết cấu kiến trúc của các công trình nhô ra không gian vĩa hè trong khoảng cao độ 3,5m trở xuống.

c) Đối với những vĩa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bó vĩa.

d) Đối với vĩa hè có chiều rộng trên 3m trên các tuyến đường thương mại dịch vụ, khuyến khích các công trình bố trí mái đua với độ vươn 2m và cao độ 3,6m so với vĩa hè.

đ) Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

e) Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

g) Cao độ vĩa hè không cao quá 12,5cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vĩa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vĩa hè lân cận đó. Đối với các trục đường đi bộ kết hợp với quảng trường đa chức năng, vĩa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp.

h) Lối vào bãi gửi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính.

i) Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn.

k) Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc, hoa văn bảo vệ và trang trí gốc cây xanh phù hợp với nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

2. Chất liệu của vỉa hè:

Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các nội dung sau:

- Bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu.

- Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm.

- Thiết kế vỉa hè cần bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người tàn tật, đặc biệt là người khiếm thị.

3. Màu sắc của vỉa hè:

Màu sắc của vỉa hè cần tươi sáng, hài hòa với cảnh quan đô thị, tránh sử dụng màu quá đậm, sặc sỡ.

Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

4. Chiều sáng vỉa hè:

Chiều sáng vỉa hè cần phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

- Chiều sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại.

- Lưu ý chiều sáng các khu vực bến xe buýt, bến đỗ của đường sắt đô thị, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

Điều 50. Cây xanh đường phố

Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị trên địa bàn Thành phố.

Khi chuẩn bị triển khai các dự án xây dựng và cải tạo các tuyến đường, chủ đầu tư phải phối hợp từ đầu với Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức thiết kế cây xanh đường phố, trình duyệt trước khi triển khai. Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm đường ống - hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị tán lớn, rễ sâu.

1. Cây xanh trên giải phân cách:

Trên giải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2m, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kế trồng cây xanh bóng mát tán lớn, rễ cọc. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí.

2. Cây xanh trên vỉa hè:

Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây thưa, hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường.

Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường,

Thiết kế nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi 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.

Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

Điều 51. Bến bãi đường bộ

Việc quy hoạch và đầu tư xây dựng bến bãi đường bộ phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch ngành giao thông và quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

1. Quy định chung:

Các bến, bãi đường bộ cần bảo đảm các nguyên tắc sau:

a) Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông công cộng.

b) Bảo đảm thuận tiện cho người đi bộ, hành khách cũng như việc tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển hàng hóa.

c) Hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến các khu dân cư và các khu vực đô thị kế cận, giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường.

d) Bảo đảm an toàn giao thông

đ) Tổ chức không gian công cộng thuận tiện, an toàn, vệ sinh và đẹp.

2. Quy định về không gian đô thị:

a) Công trình bến bãi phải đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối giao thông thuận lợi và không ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, có xem xét đến tương quan giữa bến bãi với khu vực xung quanh.

b) Bảo đảm kết nối giao thông chặt chẽ và bố trí khoảng cách ly với các khu vực đô thị kế cận theo đúng quy định.

c) Bố trí các cầu vượt, đường đi bộ thuận tiện cho người đi bộ tiếp cận bến bãi.

3. Quy định về cảnh quan đô thị:

a) Thiết kế các quảng trường giao thông an toàn cho người đi bộ, hành khách, vệ sinh, văn minh. Bố trí nhiều tiện ích công cộng trong khu vực quảng trường như bảng hướng dẫn thông tin, thùng rác, ghế ngồi, tiểu cảnh.

b) Tổ chức cây xanh cách ly phù hợp, giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị. Tăng cường cây xanh trong khu vực sân bãi nhằm cải thiện môi trường.

4. Quy định về kiến trúc đô thị:

a) Khuyến khích các công trình kiến trúc bến bãi đường bộ sử dụng kết cấu không gian lớn, giảm thiểu cột, tăng cường linh động để tổ chức giao thông và không gian công cộng cho hành khách.

b) Khuyến khích các công trình sử dụng giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu sử dụng năng lượng.

c) Khuyến khích thi tuyển kiến trúc các công trình có chất lượng cao về thẩm mỹ, tạo nên các điểm nhấn trong không gian đô thị.

Điều 52. Cảng, bến đường thủy

Việc quy hoạch và đầu tư xây dựng cảng, bến đường thủy phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch hệ ngành giao thông và quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan.

1. Quy định chung:

Các cảng, bến đường thủy cần bảo đảm các nguyên tắc sau:

- a) Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông vận tải đường sắt và đường bộ.
- b) Bảo đảm thuận tiện cho xe vận tải tiếp cận để xếp dỡ và trung chuyển hàng hóa.
- c) Hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, cảnh quan sông nước, đến các khu dân cư và các khu vực đô thị kế cận về giao thông, tiếng ồn, khói bụi, bức xạ nhiệt.
- d) Bảo đảm an toàn giao thông đường thủy, đường bộ.

2. Quy định về không gian đô thị:

- a) Công trình cảng, bến đường thủy phải đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối giao thông thuận lợi và không ảnh hưởng đến việc hoạt động bình thường của hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, có xem xét đến tổng quan với khu vực xung quanh.
- b) Bảo đảm kết nối giao thông chặt chẽ và bố trí khoảng cách ly với các khu vực đô thị kế cận theo đúng quy định.

3. Quy định về cảnh quan đô thị:

- a) Tổ chức cây xanh cách ly phù hợp, giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị.
- b) Khuyến khích xây dựng hàng rào cao, tường đặc để giảm ảnh hưởng tiếng ồn đến các khu vực đô thị kế cận. Tổ chức cây xanh cảnh quan dọc theo ranh đất giáp các trục đường lớn để bổ sung cho cảnh quan đô thị nói chung.

4. Quy định về kiến trúc đô thị:

- a) Khuyến khích các công trình kiến trúc bên bãi đường bộ sử dụng kết cấu không gian lớn, giảm thiểu cột, tăng cường linh động để tổ chức giao thông và không gian công cộng cho hành khách đường thủy.
- b) Khuyến khích các công trình sử dụng giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu sử dụng năng lượng.
- c) Đối với nhà ga hành khách đường thủy, khuyến khích thi tuyển kiến trúc các công trình có chất lượng cao về thẩm mỹ, tạo nên các điểm nhấn trong không gian đô thị.

Điều 53. Công trình đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật

1. Đối với các công trình giao thông và khu đô thị mới:

Chủ đầu tư các khu đô thị mới, khu nhà ở mới và các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình cống, 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.

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.

2. Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo:

a) Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng các trục đường cấp đô thị theo quy hoạch (đủ quy mô theo lộ giới quy hoạch) thì chủ đầu tư thực hiện dự án phải có trách nhiệm thực hiện hạ ngầm các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật.

b) Các tổ chức và cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật được Nhà nước khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đầu tư theo các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Quy định về cảnh quan đô thị:

a) 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 đô thị, cải thiện môi trường đô thị. Không tổ chức quảng trường, sân chơi. Các công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật.

b) 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.

Điều 54. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

1. Quy định chung:

a) Khi xây dựng mới tháp truyền hình trong đô thị phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt.

b) Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép.

c) Dây điện thoại, dây thông tin phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

d) 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.

2. Quản lý xây dựng, lắp đặt công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động:

a) Xây dựng, lắp đặt các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (sau đây gọi tắt là trạm BTS) được thực hiện theo Thông tư liên tịch số 12/2007/TTLT-BXD-BTTTT ngày 11 tháng 12 năm 2007 của Bộ Xây dựng, Bộ Thông tin và Truyền thông hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động ở các đô thị và các quy định pháp luật có liên quan.

b) Việc xây dựng, lắp đặt các trạm thu, phát sóng thông tin di động 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 và đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành.

c) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

3. Khu vực phải xin phép khi xây dựng các trạm BTS:

a) Các quận nội thành;

b) Trung tâm các xã, thị trấn thuộc huyện;

c) Các khu quy hoạch đô thị mới và khu dân cư mới;

d) Các khu công nghiệp, cụm công nghiệp;

đ) Khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; khu tưởng niệm, đền thờ;

e) Khu vực sân bay, khu vực quốc phòng, an ninh;

g) Công trình công cộng.

Điều 55. Quy định đối với 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 cống, 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. Bờ hồ, bờ sông qua đô thị phải kè mái; nếu có rào chắn, lan can phải có giải pháp kiến trúc hợp lý; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, mỹ quan, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

3. Nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố, đường phố phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

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

Điều 56. Quy định đối với 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 đô thị, thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hoặc tiêu chuẩn nước ngoài, quốc tế 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 quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

2. Đối với khu vực nội thành hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

3. Đối với khu vực đô thị mới phát triển, bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

4. Về cảnh quan đô thị: tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị. Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực, trên hành lang an toàn điện.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 57. Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung Thành phố Hồ Chí Minh nhằm đảm bảo cho công tác quy hoạch và xây dựng trên địa bàn Thành phố được triển khai đồng bộ, hài hòa về không gian, kiến trúc và cảnh quan; phù hợp với quy hoạch chung Thành phố đã được duyệt. Quy chế cũng là cơ sở pháp lý để triển khai cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ theo quy định.

Việc tổ chức thực hiện quy chế được triển khai như sau:

1. Về cấp giấy phép xây dựng:

a) Đối với những công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế này, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các quận, huyện theo thẩm quyền, căn cứ quy chế, quy hoạch được duyệt để cấp giấy phép xây dựng theo các quy định hiện hành.

b) Đối với những công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này, nhất thiết phải lập thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch làm cơ sở tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình; lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

c) Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất trái với Quy chế này, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân các quận, huyện cần thông qua Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch cùng cấp tư vấn, phản biện để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

2. Về triển khai các quy chế riêng:

a) Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Ban Quản lý các khu đô thị mới phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng cho những khu vực đặc thù, trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

b) Trong quá trình quản lý, Ủy ban nhân dân các quận, huyện chủ động đề xuất lập bổ sung Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng cho những khu vực đô thị có yêu cầu quản lý đặc thù.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể:

a) Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ động tiếp tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

b) Tiếp tục đề xuất nghiên cứu, soạn thảo các quy định chi tiết cho các nội dung quản lý quy hoạch, kiến trúc khác trên địa bàn Thành phố.

Điều 58. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch Thành phố

1. Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch Thành phố có vai trò tư vấn, phản biện cho Ủy ban nhân dân Thành phố một cách toàn diện đối với công tác quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. 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, biên soạn quy chế, quy định về quy hoạch, kiến trúc.

3. Hội đồng tham gia tư vấn, góp ý kiến cho các công việc cụ thể như sau:

- Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng của các khu vực đô thị đặc thù;
- Quy định cụ thể về quản lý các khu vực, các loại công trình kiến trúc;
- Công trình mang ý nghĩa đặc biệt, quan trọng về kinh tế, văn hóa, xã hội và môi trường;
- Công trình có quy mô lớn, tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn Thành phố;
- Công trình đặt tại vị trí nhạy cảm, ảnh hưởng lớn tới kiến trúc cảnh quan đô thị;
- Các công trình đặc biệt chưa có trong quy hoạch xây dựng được phê duyệt; chưa được quy định cụ thể trong Quy chế này.

Điều 59. Trách nhiệm của Sở Quy hoạch - Kiến trúc

Sở Quy hoạch - Kiến trúc giúp Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị và thực hiện các nhiệm vụ sau:

1. Tổ chức hướng dẫn các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các quận, huyện tổ chức thực hiện Quy chế này nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc cấp giấy phép xây dựng và tăng cường quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo quy hoạch chung Thành phố.

2. Rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị; tiếp tục đề xuất nghiên cứu, soạn thảo các quy định chi tiết cho các nội dung quản lý quy hoạch, kiến trúc khác trên địa bàn Thành phố.

3. Chủ trì và phối hợp, hướng dẫn các Ban Quản lý các khu đô thị lớn, Ủy ban nhân dân các quận, huyện nhanh chóng lập kế hoạch và triển khai soạn thảo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng cho các khu vực đặc thù rà soát, bổ sung danh mục các khu vực cần lập quy chế riêng.

4. Chủ trì và phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện đẩy nhanh tiến độ lập thiết kế đô thị riêng các khu vực quan trọng, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị riêng các khu vực đặc thù và các trục đường.

5. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và các quận, huyện xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị

6. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, công nghệ thông tin địa lý (GIS) vào công tác quản lý quy hoạch và kiến trúc cảnh quan đô thị.

7. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

8. Tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc xin ý kiến các bộ, ngành có liên quan trong quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc theo đề nghị của các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố.

9. Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thi hành Quy chế này.

Điều 60. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị và các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng theo chuyên ngành do Sở quản lý.

2. Tổ chức hướng dẫn và thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo Quy chế này và các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

3. Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc liên tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị; tiếp tục đề xuất nghiên cứu, soạn thảo các quy định chi tiết cho các nội dung quản lý quy hoạch, kiến trúc khác trên địa bàn Thành phố và quy định chi tiết về quy trình cấp giấy phép xây dựng cho phù hợp với đặc điểm, tình hình của Thành phố.

4. Thực hiện thanh tra, kiểm tra, kịp thời phát hiện các công trình xây dựng không thực hiện đúng Quy chế này.

Điều 61. Trách nhiệm của Sở Giao thông vận tải

1. Tổ chức triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trong phạm vi quản lý, bảo đảm phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy chế này.

2. Tăng cường phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc để triển khai đồng bộ các dự án xây dựng giao thông và phát triển đô thị; nâng cao chất lượng thiết kế kiến trúc và cảnh quan các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị có yêu cầu cao về thẩm mỹ như cầu, nhà ga, bến cảng, nút giao thông lớn, cầu vượt, cây xanh cảnh quan các trục đường lớn.

3. Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc liên tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị; khẩn trương đề xuất nghiên cứu, soạn thảo các quy định chung, chi tiết cho các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn Thành phố để bảo đảm hiện đại, đồng bộ và mỹ quan.

4. Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân các quận, huyện lập kế hoạch đầu tư tăng cường cảnh quan đường phố, không gian công cộng như bổ sung cây xanh trên các trục đường phố, hoàn thiện các công viên, xây dựng các quảng trường, cây xanh dọc hành lang các công trình hạ tầng kỹ thuật.

5. Hướng dẫn các quận, huyện, chủ đầu tư các khu đô thị về thiết kế, thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, cảnh quan, cây xanh đô thị, đảm bảo đồng bộ và mỹ quan.

6. Chịu trách nhiệm chính và phối hợp Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân các quận, huyện xây dựng quy định về nghiệm thu chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị thuộc các dự án đầu tư phát triển đô thị; thường xuyên phối hợp kiểm tra, rà soát chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trong các dự án đầu tư phát triển đô thị.

Điều 62. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Trực tiếp xem xét, quyết định theo thẩm quyền về các nội dung liên quan đến quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường. Thẩm định và đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng theo thẩm quyền;
2. Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất. Kiểm tra tiến độ đầu tư các dự án đã có quyết định giao đất, cho thuê đất;
3. Thực hiện công tác lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất;
4. Thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất, xây dựng đúng mục đích được duyệt. Xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý nếu vượt thẩm quyền.

Điều 63. Trách nhiệm Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng kế hoạch, khoanh vùng sản xuất nông nghiệp ổn định, quy hoạch, bố trí dân cư, di dân tái định cư trong nông nghiệp, nông thôn; xây dựng mô hình nông thôn mới.
2. Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch nông thôn mới.

Điều 64. Trách nhiệm của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch

1. Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư chuyên ngành về văn hóa, thể thao, du lịch của Thành phố theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân Thành phố.
2. Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý về quy hoạch, kiến trúc các công trình quảng cáo.
3. Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về di sản văn hóa, hoạt động bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích trên địa bàn Thành phố theo thẩm quyền.
4. Chủ trì và phối hợp với các Sở, ngành, quận, huyện xây dựng quy hoạch quảng cáo ngoài trời trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

Điều 65. Trách nhiệm của Sở Thông tin và Truyền thông

1. Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư chuyên ngành về thông tin và truyền thông ở địa phương theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân Thành phố.
2. Tổ chức thực hiện cấp quang hóa và ngầm hóa đường cáp để đảm bảo chất lượng dịch vụ và mỹ quan đô thị. Triển khai thực hiện đề án dùng chung hạ tầng viễn thông, đưa vào sử dụng tổng đài tiếp nhận thông tin về quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị.

3. Xây dựng và triển khai thực hiện quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong đầu tư xây dựng và thuận tiện cho việc thiết lập cơ sở hạ tầng viễn thông và cung cấp, sử dụng dịch vụ viễn thông trong quy hoạch xây dựng công trình giao thông, khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao.

4. Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Sở Xây dựng để xác định phạm vi các khu vực phải xin giấy phép xây dựng đối với các trạm BTS loại 2 trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến cho các tổ chức, cá nhân có liên quan hiểu rõ mục đích, yêu cầu của việc xây dựng, lắp đặt các trạm BTS. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra việc thực hiện các quy định về cấp phép xây dựng các trạm BTS.

5. Đảm bảo an toàn, an ninh thông tin; ứng dụng công nghệ thông tin trong giáo dục, trong doanh nghiệp; ứng dụng GIS trong quản lý đô thị.

6. Sở Thông tin và Truyền thông chủ động phối hợp các cơ quan truyền thông triển khai kế hoạch tuyên truyền, thông tin kịp thời, chính xác các nội dung chủ yếu của Quy chế này để cộng đồng doanh nghiệp, các tầng lớp nhân dân hiểu và tích cực hưởng ứng, triển khai thực hiện.

Điều 66. Trách nhiệm của các sở, ngành và tổ chức liên quan

1. Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở - ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm công bố công khai những quy định 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 để nhà đầu tư biết và thực hiện đúng theo quy định.

2. Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ công cộng, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

3. 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.

Điều 67. Trách nhiệm của Ban Quản lý đầu tư và xây dựng các Khu đô thị mới, Khu Công nghiệp, Khu Chế xuất, Khu Công nghệ cao Thành phố

1. Tổ chức triển khai các công trình, dự án trong phạm vi quản lý bảo đảm phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và Quy chế này.

2. Tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng, quy chế riêng cần phải được lập trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với quy chế chung của Thành phố và tôn trọng những đặc thù của khu vực quản lý.

3. Xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị những khu vực có ý nghĩa quan trọng trong phạm vi quản lý.

4. Tăng cường phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc nhằm nâng cao chất lượng thiết kế kiến trúc và cảnh quan các công trình thông qua tổ chức thi tuyển quy hoạch và thiết kế kiến trúc.

5. Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc liên tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

6. Lập kế hoạch đầu tư tăng cường chất lượng cảnh quan, không gian các công trình công cộng như cây xanh đường phố, công viên, quảng trường, cây xanh dọc hành lang các công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn quản lý.

7. Chịu trách nhiệm chính và phối hợp Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông vận tải, tổ chức 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.

Điều 68. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận - huyện

1. Ủy ban nhân dân quận, huyện chịu trách nhiệm toàn diện về quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; tổ chức thực hiện các quy định của Quy chế và xử lý các sai phạm liên quan trên địa bàn quản lý.

2. Theo thẩm quyền được giao, tổ chức cấp giấy phép quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ theo Quy chế này.

3. Tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng đối với khu vực có ý nghĩa quan trọng và các thị trấn thuộc huyện, quy chế riêng phải được lập trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với quy chế chung của Thành phố.

4. Đề xuất và có kế hoạch triển khai đối với các khu vực đô thị cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; đề xuất các khu vực ưu tiên lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng, quy chế riêng.

5. Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc quản lý về chất lượng thiết kế kiến trúc và cảnh quan các công trình thông qua tổ chức thi tuyển quy hoạch và thiết kế kiến trúc.

6. Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc liên tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

7. Lập kế hoạch đầu tư tăng cường chất lượng cảnh quan, không gian đô thị đối với các công trình công cộng như cây xanh đường phố, công viên, quảng trường, tượng đài; cây xanh dọc hành lang các công trình hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ kênh rạch trên địa bàn quản lý.

8. Chịu trách nhiệm chính và phối hợp Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông vận tải, tổ chức nghiệm thu chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội thuộc các dự án đầu tư phát triển đô thị trong phạm vi quản lý.

Điều 69. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn

1. Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn tổ chức kiểm tra, 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 quy định của pháp luật.

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

3. Niêm yết 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.

4. Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế đến các cơ quan, đơn vị, đoàn thể, khu dân cư và các hộ gia đình trên địa bàn.

Điều 70. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng công trình kiến trúc đô thị

1. Tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định quản lý đô thị liên quan khác.

2. 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.

3. Xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp 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 giấy 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.

4. Chịu trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn 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 công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa với không gian và cảnh quan đô thị khu vực.

5. 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.

6. 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.

7. Chịu trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đô thị theo quy định.

8. Trường hợp không tuân thủ Quy chế quản lý kiến trúc đô thị, vi phạm trong xây dựng sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 71. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế

1. Tuân thủ các điều kiện về hành nghề theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án có thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

3. Tuân thủ các quy định về quản lý đô thị theo quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 72. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

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

2. 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.

3. 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.

4. Tuân thủ các quy định tại giấy phép xây dựng và các quy định về kiến trúc đô thị hiện hành có liên quan.

Điều 73. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp

1. 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, nông thôn; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; các đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình có ý nghĩa quan trọng của Thành phố theo quy định của pháp luật;

2. Nghiên cứu, lý luận và phê bình về quy hoạch - kiến trúc, nâng cao trình độ chuyên môn cho hội viên và những người tham gia hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan;

3. Tuyên truyền phổ biến chính sách, luật pháp, những kiến thức, kinh nghiệm về lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc và quản lý phát triển đô thị, xây dựng đô thị mang tính hiện đại và giữ gìn bản sắc dân tộc.

Điều 74. Giám sát cộng đồng về quy hoạch và kiến trúc đô thị

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

2. Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có trách nhiệm và được quyền phản ánh các sai phạm, vi phạm Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung trong khu vực lên chính quyền đô thị trực tiếp quản lý.

3. Căn cứ để giám sát là: Các tài liệu văn bản quy phạm pháp luật liên quan về quy hoạch và kiến trúc đô thị, các đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung đã ban hành, bản vẽ xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố.

Điều 75. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Thanh tra xây dựng các cấp có nhiệm vụ kiểm tra tình hình thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền tại địa bàn phụ trách; báo cáo cơ quan quản lý trực tiếp.

2. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 76. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác:

a) Trường hợp phát hiện Quy chế có nội dung khác biệt với các quy định của văn bản quy phạm pháp luật khác thì cơ quan, người phát hiện thực hiện việc rà soát, kiểm tra văn bản theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, kiểm tra lại quy chế.

b) Cơ quan rà soát văn bản phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các cơ quan có liên quan kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý văn bản theo quy định của pháp luật. Quy định điều chỉnh, bổ sung nội dung của quy chế cần được ban hành bằng hình thức văn bản theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung:

a) Điều chỉnh một phần: Trong trường hợp một phần đối tượng điều chỉnh của Quy chế không còn hoặc có nội dung chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội mà không cần thiết ban hành Quy chế mới để thay thế thì ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung.

b) Điều chỉnh toàn diện: Quy chế được đề nghị bãi bỏ, ban hành Quy chế mới được áp dụng trong trường hợp toàn bộ hoặc phần lớn nội dung của Quy chế chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội.

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các sở - ban - ngành, quận - huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Quy hoạch - Kiến trúc để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Hữu Tín