

Số: 50 /2017/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 8 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị
Khu biệt thự Làng Đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ,
quận Thủ Đức**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

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

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3346/TTr-SQHKT ngày 10 tháng 7 năm 2017 về trình duyệt và ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Khu biệt thự Làng Đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Khu biệt thự Làng Đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 09 tháng 9 năm 2017.

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 quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Thới và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VB QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH TP.HCM;
- Ủy ban MTTQ VN TP.HCM;
- VPUB: Các PVP;
- Trung tâm Công báo TP;
- Các phòng Chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐT-N) D. *đg*

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



Trần Vĩnh Tuyền

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

QUY CHẾ

**Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Khu biệt thự Làng Đại học Thủ Đức,
phường Bình Thọ, quận Thủ Đức**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 50 /2017/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

Chương I CÁC QUY CHẾ CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, phát triển đô thị trong quá trình tổ chức thực hiện đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu biệt thự Làng Đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức đã được phê duyệt.

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

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc này là những quy định bắt buộc đối với các đối tượng là tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan Khu biệt thự Làng Đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức.

Điều 3. Những nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc trong phạm vi khu vực quy hoạch

1. Tất cả việc xây dựng các công trình và nhà ở riêng lẻ trong khu vực 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 xem xét kỹ trên cơ sở đảm bảo đồng bộ giữa quy mô dân số và phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và bảo vệ môi trường, cảnh quan.

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

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

5. Các công trình xây dựng mới trong khu vực bảo tồn không gian kiến trúc cảnh quan Khu biệt thự Làng Đại học cần đáp ứng các yêu cầu về chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, hình thức kiến trúc để không làm phá vỡ không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng của khu vực.

6. Tầng cao công trình trong khu vực được quản lý theo Quy chuẩn Việt Nam 03:2012/BXD.

Điều 4. Hành vi nghiêm cấm và khuyến khích

1. Nghiêm cấm

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

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

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

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ Quy chuẩn xây dựng (QCVN) Việt Nam.

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

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

2. Khuyến khích

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

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

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

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

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

Chương II

QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN

Điều 5. Tóm tắt một số đặc điểm hiện trạng và quy hoạch

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

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

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

- Ranh giới được giới hạn như sau:

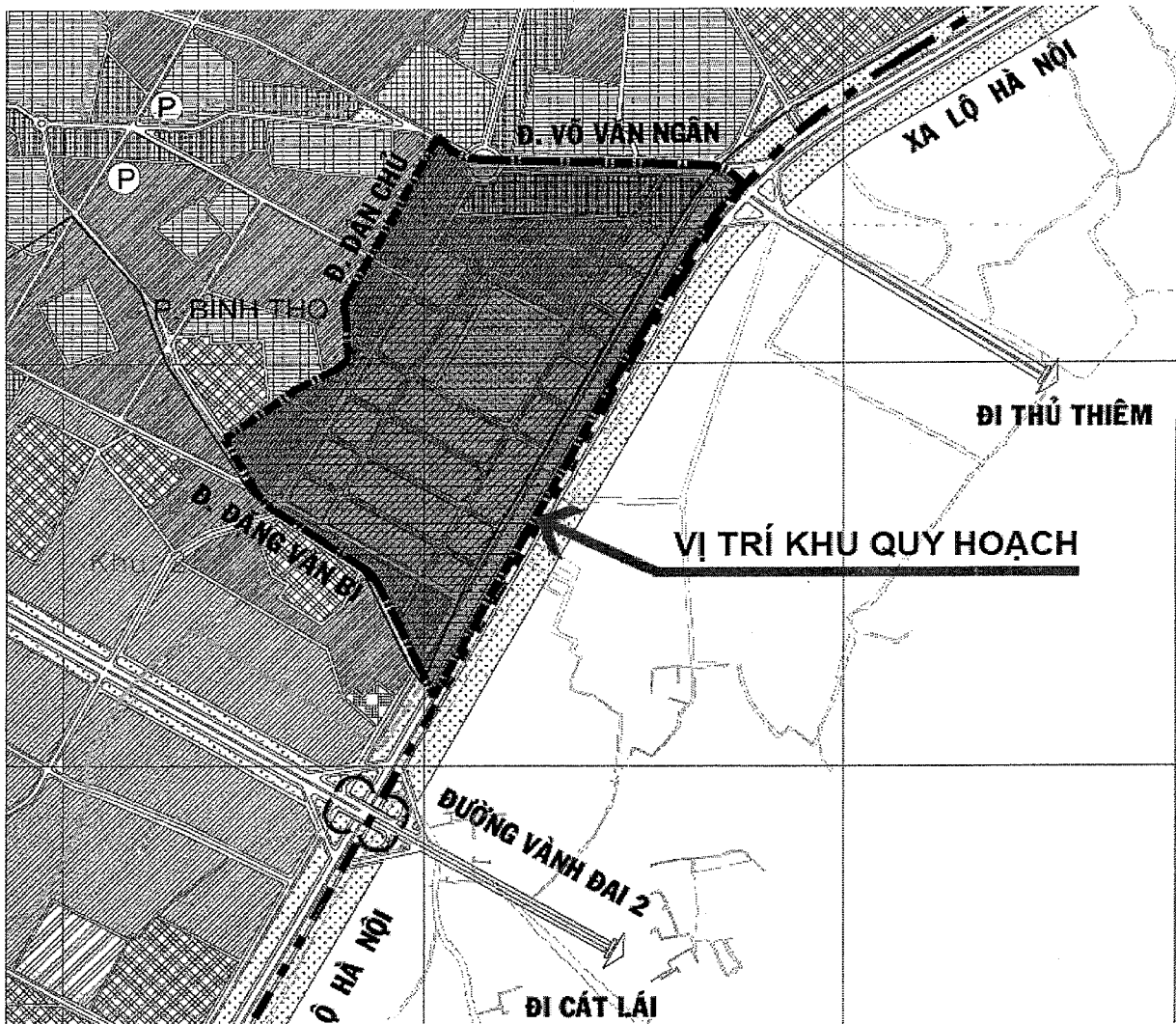
+ Phía Đông giáp : Xa lộ Hà Nội - quận 9.

+ Phía Tây giáp : đường Dân Chủ.

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

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

- Quy mô diện tích: 77,68 ha.



Vị trí khu đất quy hoạch

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

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

3. Dân số khu vực lập quy hoạch

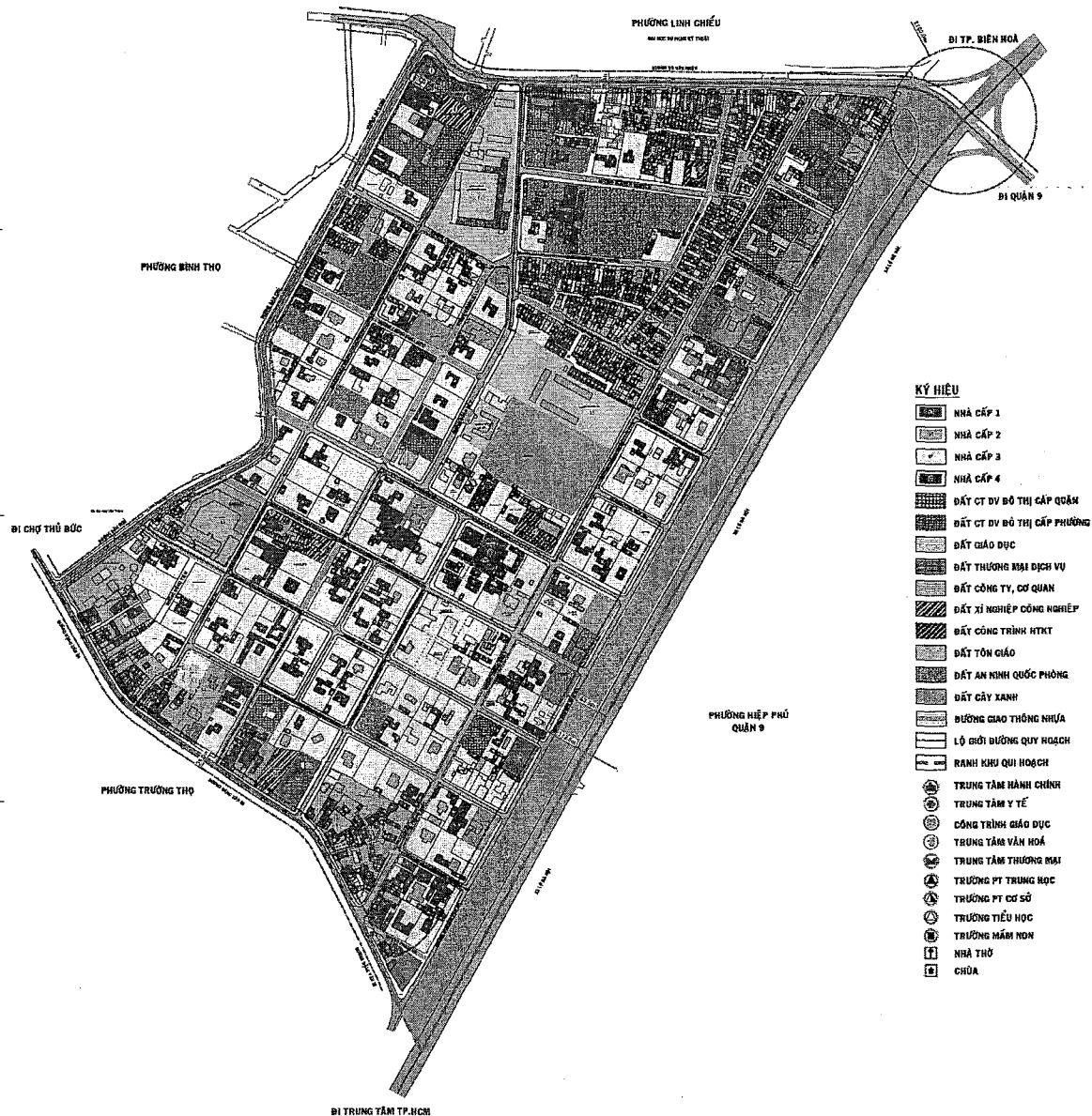
- Hiện trạng : 6.384 người.
- Dự kiến đến năm 2020 : 9.000 người.

4. Hiện trạng kiến trúc công trình của khu vực

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

5. Thống kê hiện trạng giao thông

STT	Tên đường	Lòng đường hiện hữu (mét)	Lộ giới quy hoạch (mét)
1	Xa lộ Hà Nội	46	113,5
2	Đường Võ Văn Ngân	18	30
3	Đường Đặng Văn Bi	14	25
4	Đường Hàn Thuyên (đoạn 1)	25	25
5	Đường Hàn Thuyên (đoạn 2)	10	20
6	Đường Dân Chủ	14	20
7	Đường Thống Nhất	14	20
8	Đường Nguyễn Văn Bá	16	20
9	Đường Hữu Nghị	12	16
10	Đường Nguyễn Khuyến	16	16
11	Đường Đoàn Kết	18	16
12	Đường Khổng Tử	16	16
13	Đường Hòa Bình	16	16
14	Đường Chu Mạnh Trinh	10	14
15	Đường Tagore	16	14
16	Đường Nguyễn Công Trứ	12	14
17	Đường Nguyễn Bình Khiêm	12	14
18	Đường Bác Ái	12	12
19	Đường Công Lý	12	12
20	Đường Nguyễn Trường Tộ	12	12
21	Đường Chu Văn An	12	12
22	Đường Einstein	12	12
23	Đường Lương Khải Siêu	12	12
24	Đường Độc Lập	12	12
25	Đường Hồng Đức	12	12
26	Đường Lê Quý Đôn	12	12
27	Đường Chân Lý	7	12
28	Đường Alexandre de rhode	12	12
29	Đường Phan Huy Chú	7	10
30	Đường Đồng Tiến	10	10
31	Đường Pasteur	7	10



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

Điều 6. Phân vùng theo các khu vực đặc trưng

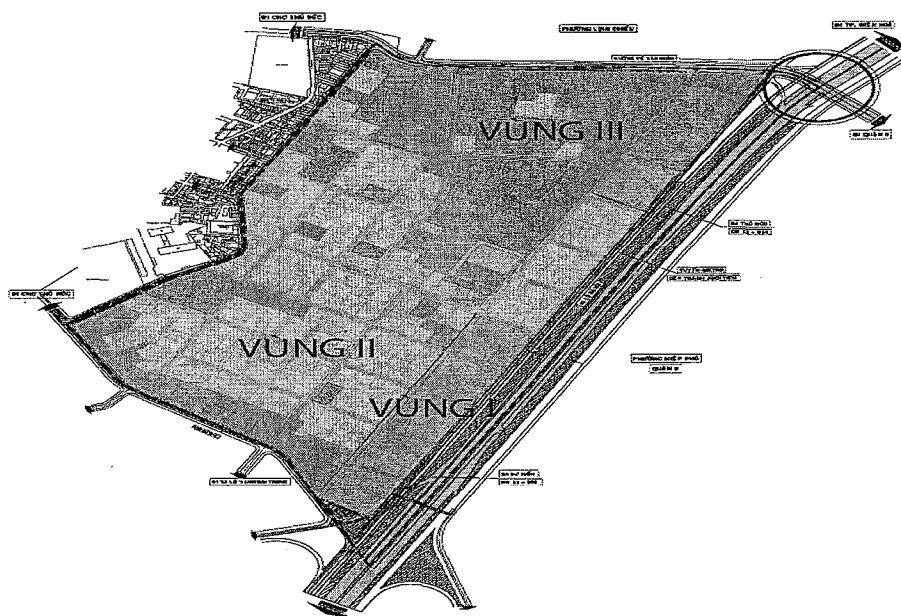
- Vùng I: là vùng định hướng quy hoạch các công trình cao tầng, từ 8 - 22 tầng bao gồm các khu hỗn hợp, khu công trình công cộng,... Cụ thể là khu dọc tuyến Xa lộ Hà Nội được định hướng hình thành các công trình hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ, cao ốc văn phòng, tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cho toàn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

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

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

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

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



Bản đồ phân vùng theo khu vực đặc trưng

Điều 7. Quản lý kiến trúc cảnh quan các trục đường và không gian mở, không gian công cộng

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

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

3. Đối với khu vực nhà ga dọc tuyến Xa lộ Hà Nội:

- Theo thiết kế đô thị được duyệt, dọc tuyến Xa lộ Hà Nội có 09 nhà ga metro. Mỗi nhà ga metro đóng vai trò như trung tâm công cộng của một khu vực đô thị dọc tuyến. Tại khu biệt thự Làng Đại Học Thủ Đức, nhà ga được đặt tại vị

trí khu hỗn hợp ĐV57 (giới hạn bởi đường Nguyễn Văn Bá, đường Nguyễn Bình Khiêm, đường Thống Nhất và đường Nguyễn Công Trứ). Theo đó, áp dụng mô hình phát triển TOD (Transit Oriented Development - Phát triển theo định hướng giao thông công cộng) để thu hút sự phát triển của các công trình đa chức năng, đáp ứng yêu cầu về kết nối giao thông và không gian công cộng để thu hút người dân sử dụng metro.

- Bảo đảm phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, xử lý ô nhiễm môi trường.

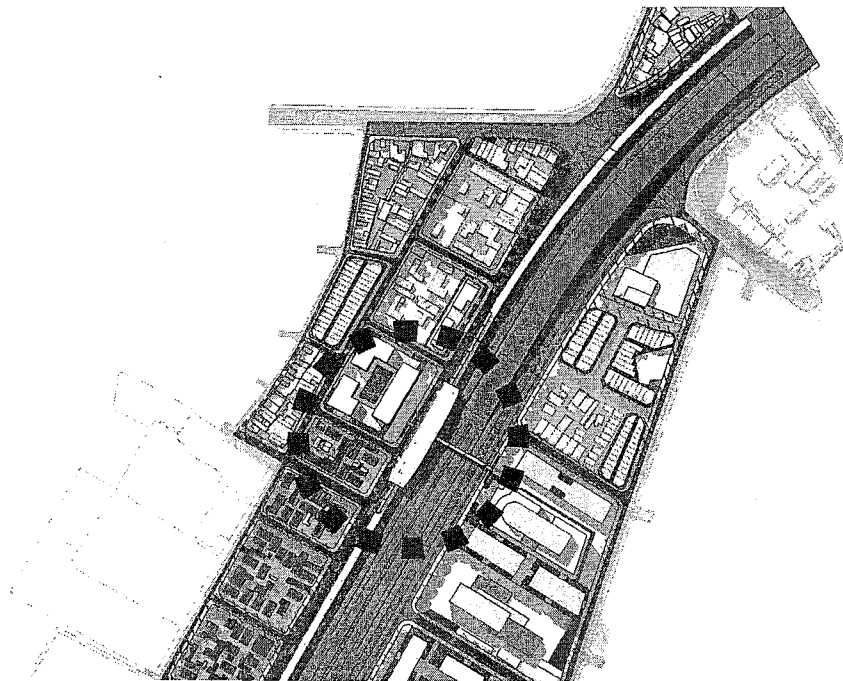
- Tổ chức hệ thống giao thông công cộng liên kết khu vực ga metro với các khu vực nội quận và các quận lân cận.

- Bảo đảm diện tích gửi xe phù hợp, đáp ứng nhu cầu của người sử dụng hệ thống Metro.

- Tổ chức hệ thống giao thông kết nối khu vực phường Bình Thới, quận Thủ Đức sang phường Hiệp Phú, quận 9 ngang qua tuyến metro bằng các cầu vượt đi bộ để đảm bảo an toàn cho người dân. Khoảng cách các cầu vượt, kích thước cầu vượt theo quy định.

- Tổ chức khoảng lùi tại các lối lên của nhà ga bằng các không gian mở, dành không gian tập kết và phân tán giao thông tại các đầu ga, kết hợp các dịch vụ cần thiết cho nhà ga.

- Hiện nay, Thiết kế đô thị Xa lộ Hà Nội được duyệt chưa có nghiên cứu đề xuất cụ thể. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cần tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc Thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 cho khu vực xung quanh ga metro.



Vị trí nhà ga Metro trên tuyến Xa lộ Hà Nội

Điều 8. Quản lý đối với cảnh quan công viên, cây xanh:

1. Tận dụng quỹ đất trống nhằm phân bổ diện tích công viên cây xanh kèm các sân chơi thể dục thể thao tập trung cho toàn khu. Khu công viên cây xanh có mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao: 1 tầng.

2. Mảng xanh trong khu vực phải gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây xanh để hình thành một hệ thống cây xanh liên tục.

3. Cây xanh trồng trong khu vực không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại, ảnh hưởng đến kết cấu móng, nền các công trình xây dựng và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm, không trồng cây dễ gãy đổ, không trồng cây có rễ ngang để hư hại đường, không trồng cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng, làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

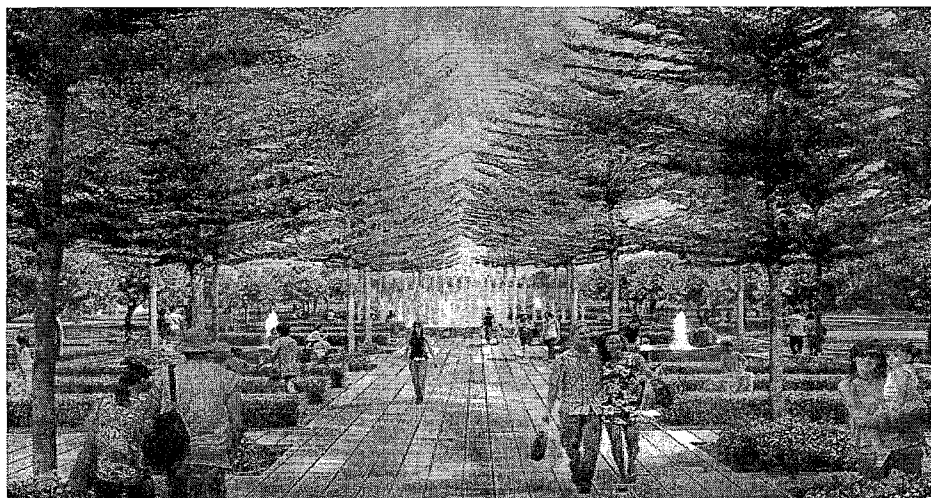
4. Chọn loại cây trồng đặc trưng, phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu; Không được trồng loại cây thuộc danh mục cây cấm trồng được ban hành theo Quyết định số 52/2013/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố.

5. Cây xanh trên dải phân cách: không bố trí cây có bóng mát tán lớn, rễ ngang. Trồng cây tầng thấp, cỏ, hoa trang trí.

6. Cây xanh đường phố: lựa chọn loại cây phù hợp với kích thước vỉa hè. Lựa chọn loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây thưa, hài hòa không gian đô thị. Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường. Thiết kế bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan. Tại các 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.

7. Xã hội hóa đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật.

8. Cần tách biệt trong công tác quản lý cây xanh đường phố và cây xanh công viên.



Minh họa cây xanh trong công viên



Minh họa công viên trong khu ở

Điều 9. Quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định chung

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

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

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

d) Quản lý đối với công trình cống, bể kỹ thuật, hào, tuy nèn kỹ thuật.

- Đối với dự án xây dựng mới các công trình khu nhà ở, khu dịch vụ, thương mại và các tuyến đường giao thông trong khu dân cư, Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn cho các chủ đầu tư để phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai việc xây dựng cống, bể kỹ thuật, hào, tuy nèn kỹ thuật.

- Đối với dự án nâng cấp, cải tạo các công trình đường bộ, Sở Giao thông vận tải có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai việc xây dựng công, bề kỹ thuật, hào, tuy nen kỹ thuật.

e) Đối với các công trình đường bộ đang khai thác, Sở Giao thông vận tải có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng lộ trình ngầm hóa các đường dây đi nổi.

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

2. Quy định về quản lý đường bộ

- Quy định mạng lưới giao thông của đồ án phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức và QCXĐ Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế (trên cơ sở quy hoạch mạng giao thông chung quận Thủ Đức kết hợp hiện trạng các trục đường đã có và địa hình khu vực).

- Hành lang bảo vệ các công trình giao thông đường phải tuân thủ theo quy định của Luật giao thông đường bộ số 23/2008/QH12 ngày 13 tháng 11 năm 2008; Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010; Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23 tháng 9 năm 2015 của Bộ Giao thông vận tải về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ và những quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Quản lý xây dựng đường phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến theo quy hoạch được duyệt. Quy hoạch cải tạo, mở rộng lộ giới các trục đường đã được duyệt theo Quyết định số 4963/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 1999 và Quyết định số 6982/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 1995 của Ủy ban nhân dân thành phố.

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

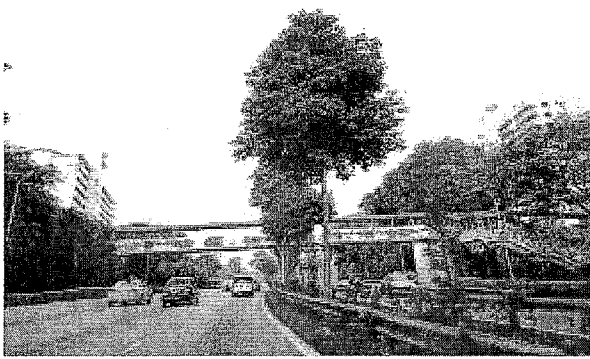
- Tổ chức đường song hành dọc theo tuyến Xa lộ Hà Nội để nối kết với các khu chức năng bên trong khu vực. Đảm bảo khoảng cách ly theo quy định.

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

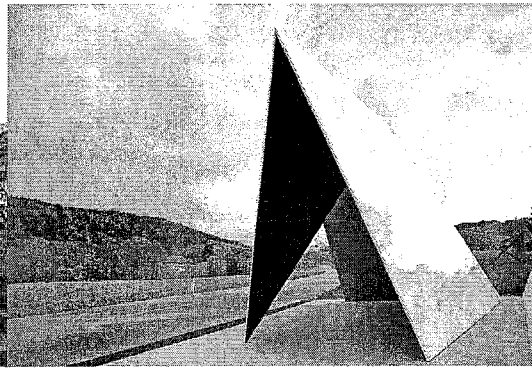
- Bố trí các cầu vượt, hầm chui hợp lý để kết nối không gian đô thị hai bên đường. Kết hợp nhà ga đường sắt đô thị, tạo lập không gian công cộng có cảnh quan đẹp, hài hòa.

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

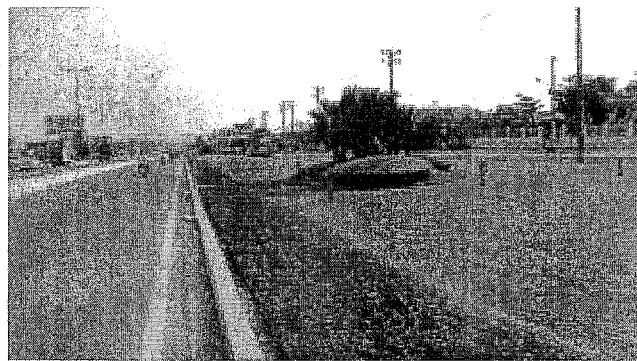
- Các ô phố dọc tuyến Xa lộ Hà Nội là các ô phố đa chức năng, được quản lý theo Thiết kế đô thị riêng tuyến Xa lộ Hà Nội được phê duyệt tại Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.



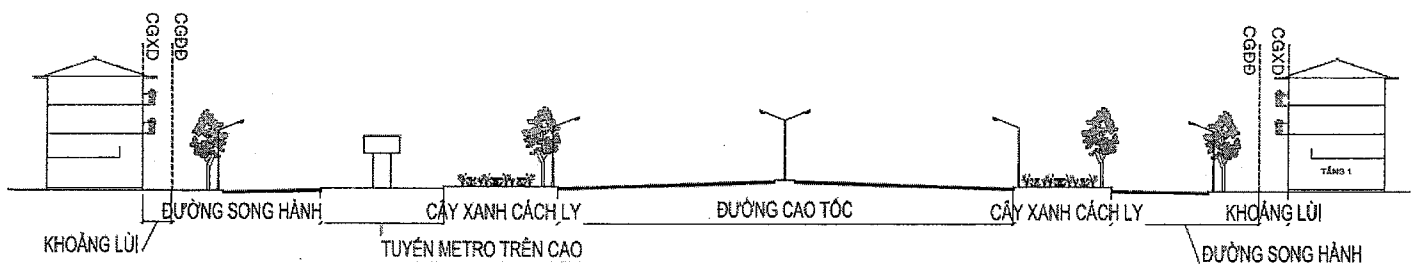
Cầu vượt

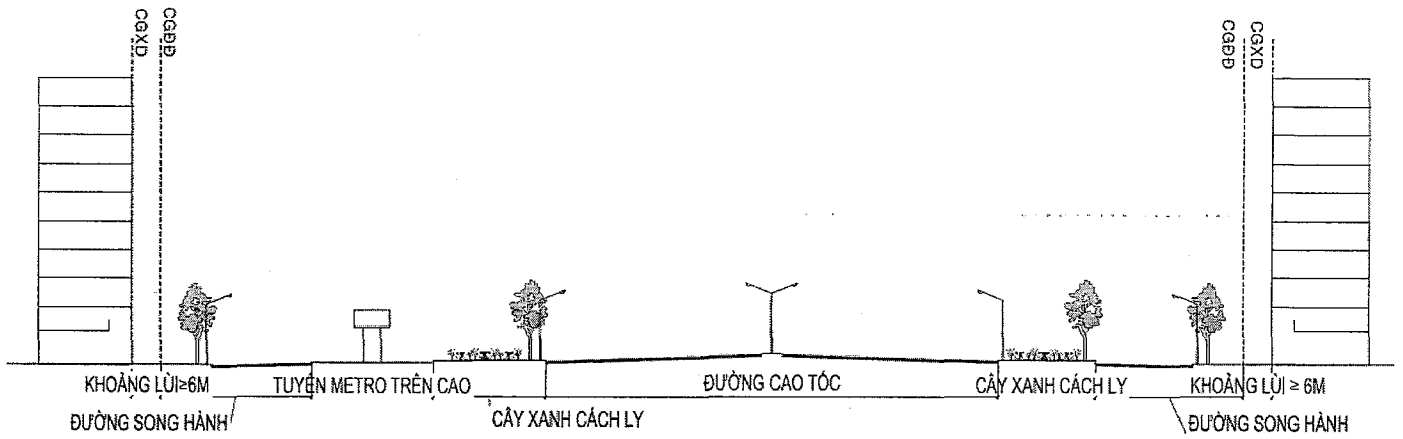


Trạm xe buýt tại Áo

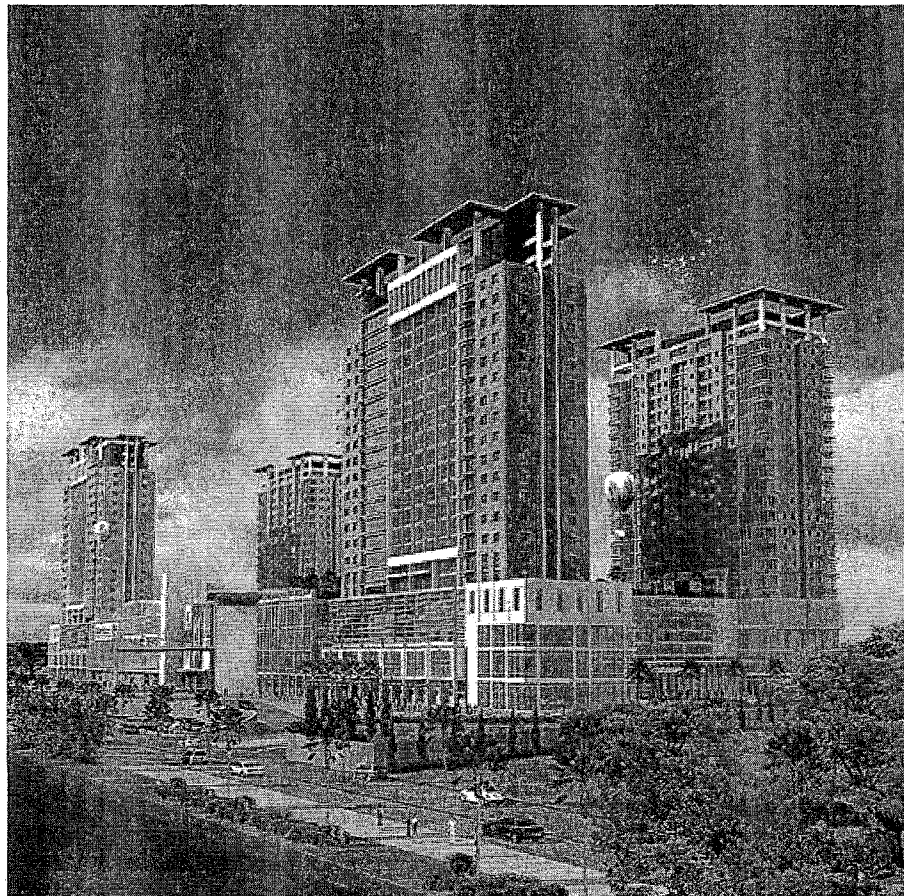


Hành lang cách ly tuyến Xa lộ Hà Nội

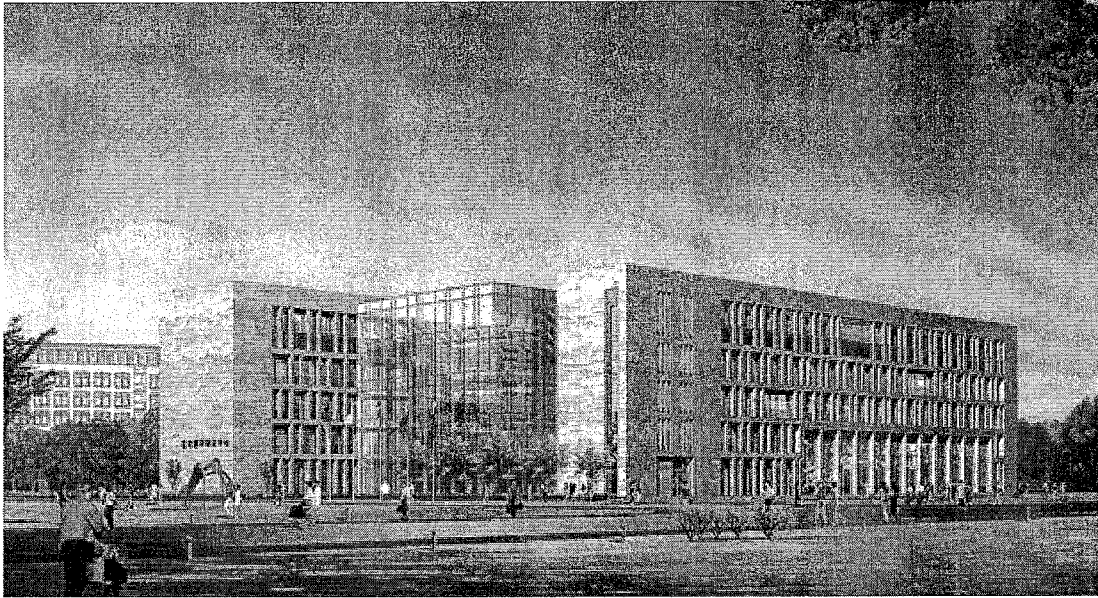




Minh họa không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến Xa lộ Hà Nội



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



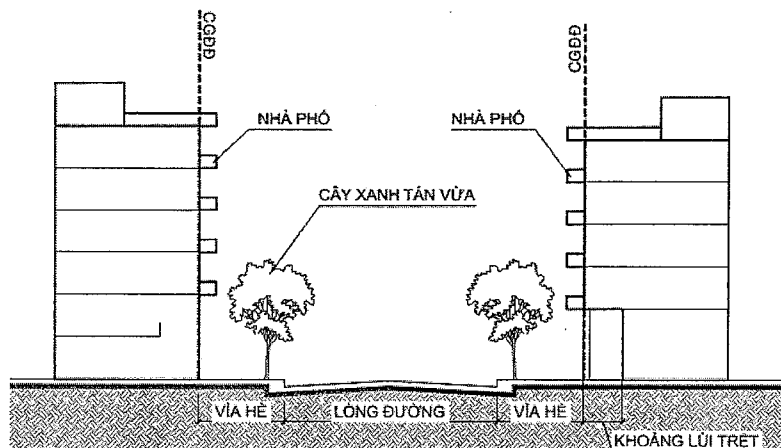
Minh họa cho khu công trình công cộng dọc Xa lộ Hà Nội (Vùng I)

b) Không gian, cảnh quan, kiến trúc tuyến đường khu vực (Lộ giới 14 - 30m)

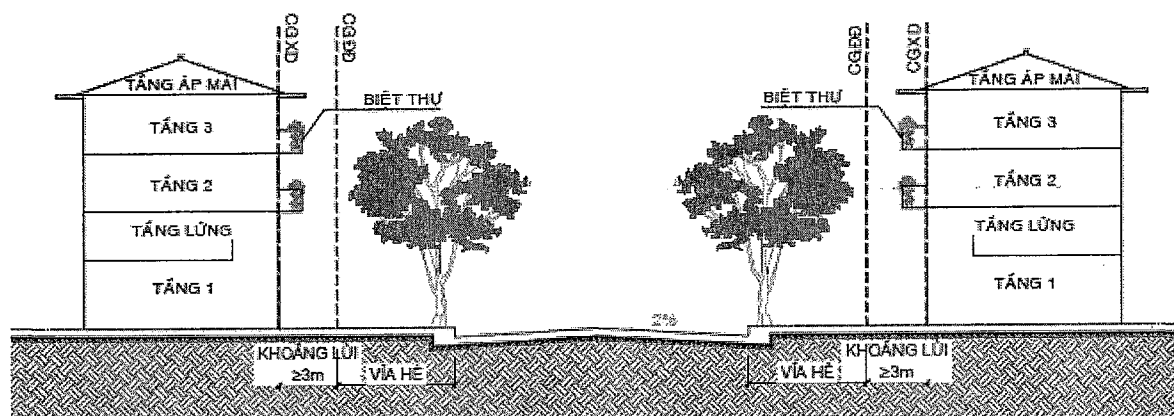
- Tổ chức các khu nhà ở, các khu công trình công cộng và thương mại dịch vụ kết hợp phát triển tuyến xe buýt.

- Tổ chức cây xanh tán lớn tạo bóng mát trên các tuyến đường có lộ giới lớn, cây xanh tán vừa và nhỏ trên các đường có lộ giới nhỏ. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị dọc các lề đường tại các khu công cộng.

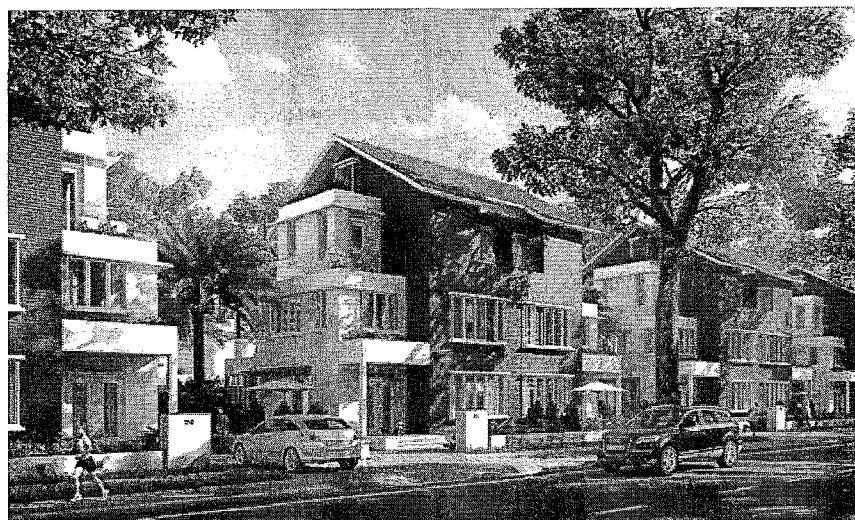
- Quản lý kiến trúc các loại hình nhà phố để đảm bảo phát triển hài hòa, đồng bộ. Khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện. Khu vực nhà phố thương mại, khuyến khích tạo khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ.



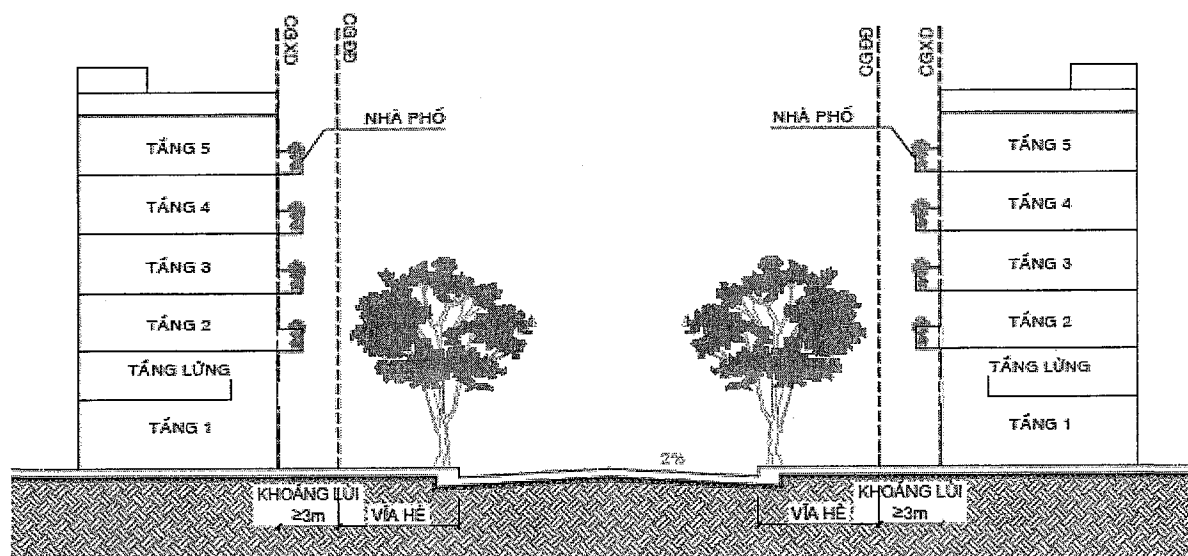
Minh họa không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường khu vực (Vùng III)



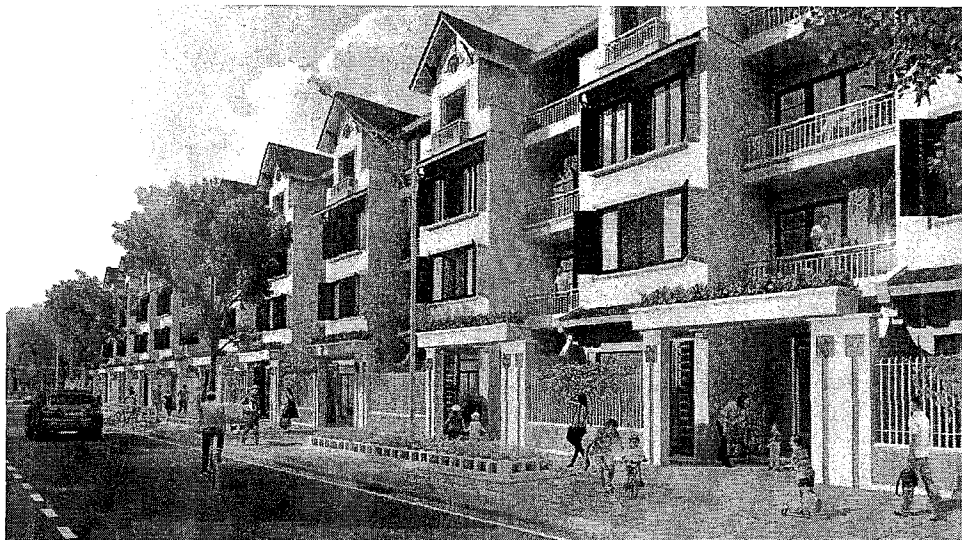
Minh họa mặt cắt biệt thự (Vùng II)



Minh họa cho khu biệt thự (Vùng II)



Minh họa mặt cắt nhà phố (Vùng II)



Minh họa cho nhà phố (Vùng II)

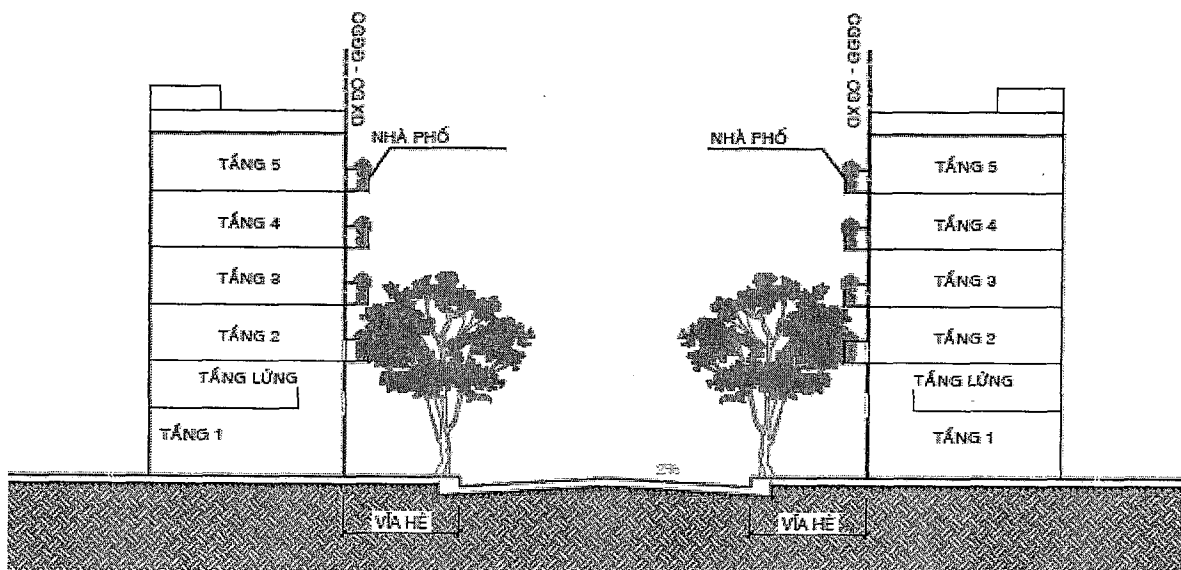
c) Không gian, cảnh quan, kiến trúc tuyến đường nhóm nhà (lộ giới $\leq 12\text{m}$)

- Tổ chức không gian khu ở, hạn chế phát triển khu ở cao tầng, các công trình công cộng và thương mại dịch vụ.

- Tổ chức cây xanh tán nhỏ tạo bóng mát trên các lề và lòng đường.

- Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị dọc các lề đường.

- Quản lý kiến trúc các loại hình nhà biệt thự thấp tầng, hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo khoảng lùi công trình để tổ chức sân trước, trồng cây xanh, hàng rào thông thoáng để tăng cường không gian mở cho các tuyến đường nhỏ.



Minh họa mặt cắt nhà phố (Vùng III)

3. Quy định vỉa hè



a) Quy định về thiết kế vỉa hè

- Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như bến xe buýt, nhà ga đường sắt đô thị, cầu vượt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên, khoảng lùi công trình.

- Yêu cầu thiết kế:

+ Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.

+ Bề mặt vỉa hè cần 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 vỉa hè.

+ Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, độ dốc của ramp dốc không quá 8%.

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

- Đối với vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường Võ Văn Ngân, đường Đặng Văn Bi nên bố trí bãi đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa. Khuyến khích công trình bố trí mái đua với độ vược 2m và cao độ 3,6m so với vỉa hè.

- Tại góc giao lộ, cần ramp dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm). Đảm bảo vạch sơn có mặt phẳng liên tục.

- 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 yêu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

- Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè, chỉ được hạ cốt vỉa hè để kết nối các lối ra vào các công trình, nhằm tạo sự liên tục của vỉa hè, cảnh quan đô thị và thuận lợi cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng

b) Quy định về chất liệu và màu sắc vỉa hè

- Đảm bảo kết cấu bền vững, ít trầy xước, bám rêu, có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc tại tuyến và khu vực dành cho người tàn tật, khiếm thị. Vật liệu thân thiện môi trường, đặc biệt là gạch không nung và có sẵn tại địa phương. Vật liệu cho phép nước mưa thấm sâu xuống tầng nước ngầm.

- Màu sắc tươi sáng, hài hòa cảnh quan đô thị, tránh sử dụng màu quá đậm, sặc sỡ. Khuyến khích lát gạch vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa khu vực.

c) Quy định về chiếu sáng vỉa hè

- Chiếu sáng tại những khu vực tập trung đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại, khu vực bên xe buýt, nhà ga đường sắt đô thị. Lưu ý các khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ, khu vực có ghé ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, lối ra vào xe cơ giới, bãi đậu xe.

- Ưu tiên công nghệ đèn Led hoặc công nghệ tương đương để tiết kiệm điện năng.

4. Quy định đối với công trình cấp điện

a) Việc thiết kế, xây dựng công trình điện lực phải phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực Thành phố và quy hoạch không gian kiến trúc đô thị, thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam hoặc tiêu chuẩn quốc tế được cơ quan 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, bảo vệ môi trường theo Luật Điện lực; Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ và những quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

b) Có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa, đảm bảo an toàn mỹ quan đô thị.

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

5. Quy định đối với công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

a) 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 trên đường, 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.

b) Nhà vệ sinh công cộng bố trí trên các tuyến đường phải đảm bảo mỹ quan, không che chắn tầm nhìn, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

c) Thùng thu rác trên tuyến đường phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

6. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông

a) Tháp truyền hình xây mới, Ăng ten phát sóng, viễn thông phải chọn vị trí thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch được duyệt.

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

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

d) Quản lý xây dựng, lắp đặt công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) được thực hiện theo Thông tư liên tịch số 15/2016/TTLT-BTTTT-BXD ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Thông tin và Truyền thông và Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

7. Quy định về môi trường:

a) Tuân thủ các tiêu chí đánh giá các thành phần môi trường, bao gồm: môi trường đất; môi trường nước; môi trường không khí, tiếng ồn; môi trường sinh thái và đa dạng sinh học; và ứng phó với biến đổi khí hậu.

b) Thực hiện quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và vệ sinh môi trường) nhằm giảm thiểu khí thải, tiếng ồn phát sinh từ các phương tiện giao thông, đáp ứng nhu cầu nước sạch và thoát nước.

c). Phân loại chất thải rắn tại nguồn và tổ chức hệ thống thu gom chất thải rắn sinh hoạt, dịch vụ và du lịch; củng cố và duy trì các dịch vụ thu gom chất thải rắn sinh hoạt công cộng, vệ sinh đường phố.

d) Ứng dụng các mô hình phát triển thân thiện môi trường.

Chương III

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

Điều 10. Nhà ở dạng nhà liên kế trong khu vực hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang:

1. Nhà ở liên kế trong khu vực được áp dụng theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007, 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 ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 3783/QĐ-SQHKT ngày 03 tháng 11 năm 2014 của Sở Quy hoạch - kiến trúc về Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu biệt thự làng đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức.

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

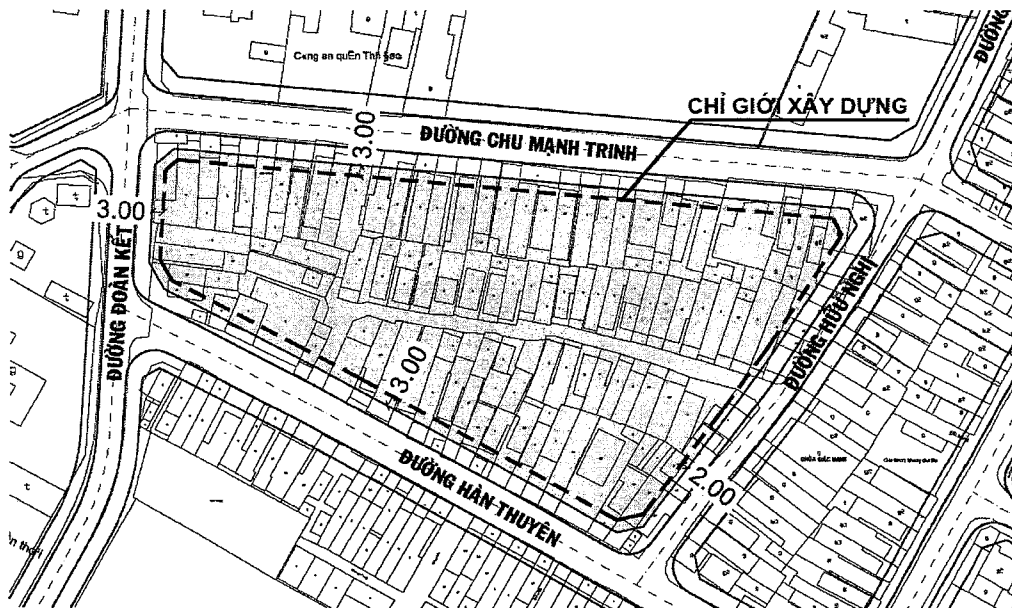
- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất, tối đa không quá 4 lần, riêng trục đường Võ Văn Ngân và đường Đặng Văn Bi là 4,5 lần.

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

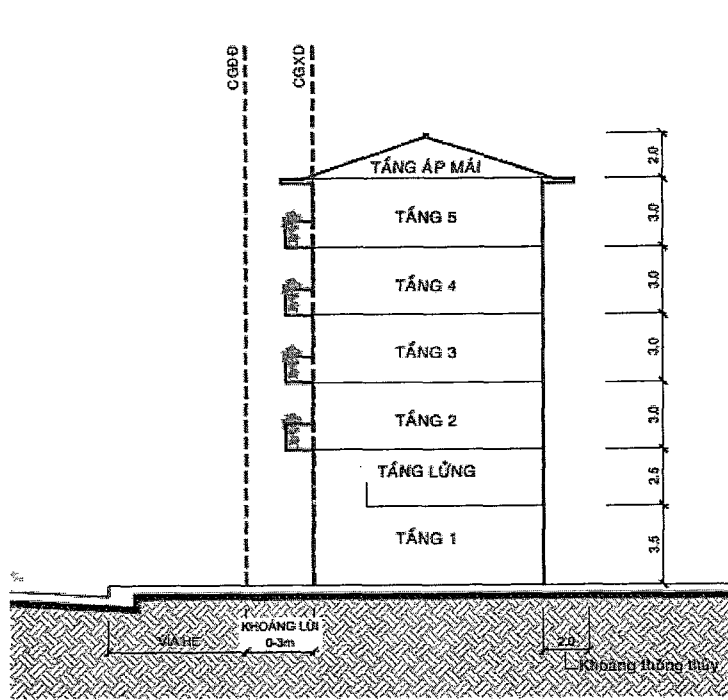
- Khoảng lùi: các khoảng lùi so với ranh lộ giới đường của các nhà liên kế: $\geq 0\text{m}$.

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

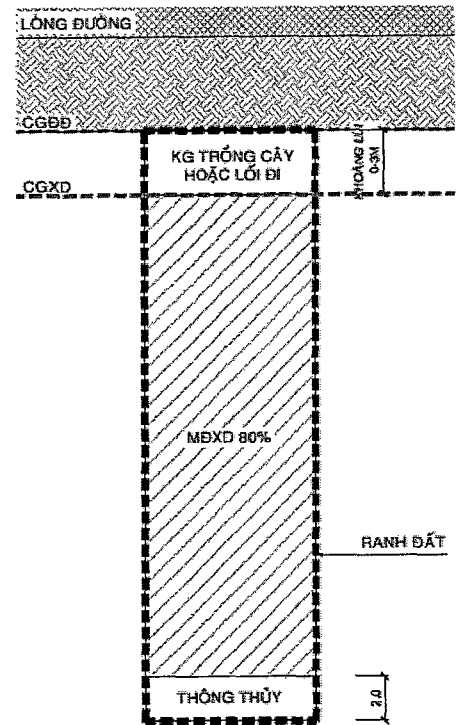
Ghi chú: Trường hợp các văn bản, quy định, quy phạm pháp luật về các nội dung nêu trên có thay đổi, các nội dung có liên quan của Quy chế này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các văn bản, quy định, quy phạm pháp luật hiện hành.



Minh họa chỉ giới xây dựng khu phố điển hình



Minh họa mặt cắt nhà phố



Minh họa mặt bằng nhà phố



Minh họa một dãy phố liên kế

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

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

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

Điều 11. Nhà ở dạng biệt thự trong khu vực hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang:

1. Quy định về quy hoạch - kiến trúc và không gian

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

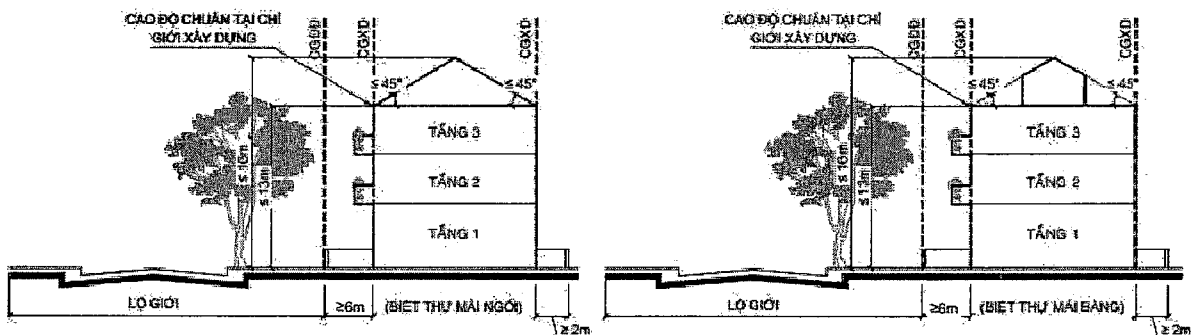
- Đối với lô đất biệt thự $\leq 500 \text{ m}^2$: mật độ xây dựng $\leq 50\%$.
- Đối với lô đất biệt thự $> 500 \text{ m}^2$: mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

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

c) Chiều cao công trình:

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 16m.
- Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 13m.

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



Minh họa tầng cao, chiều cao và mái biệt thự

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

e) Hệ số sử dụng đất:

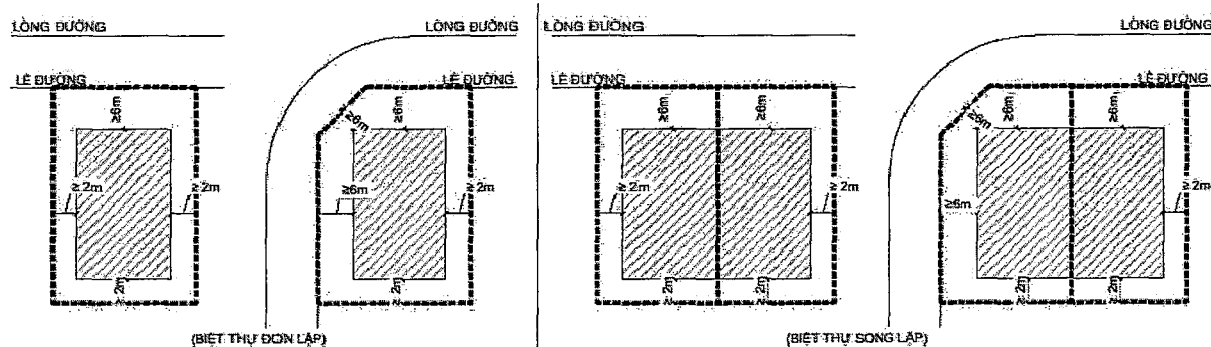
- Đối với các biệt thự xây mới, tùy theo mật độ xây dựng đã được quy định tương ứng với diện tích các lô đất (40%, 50%), hệ số sử dụng đất tương ứng ($\leq 1,7$ lần; 2,2 lần).

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

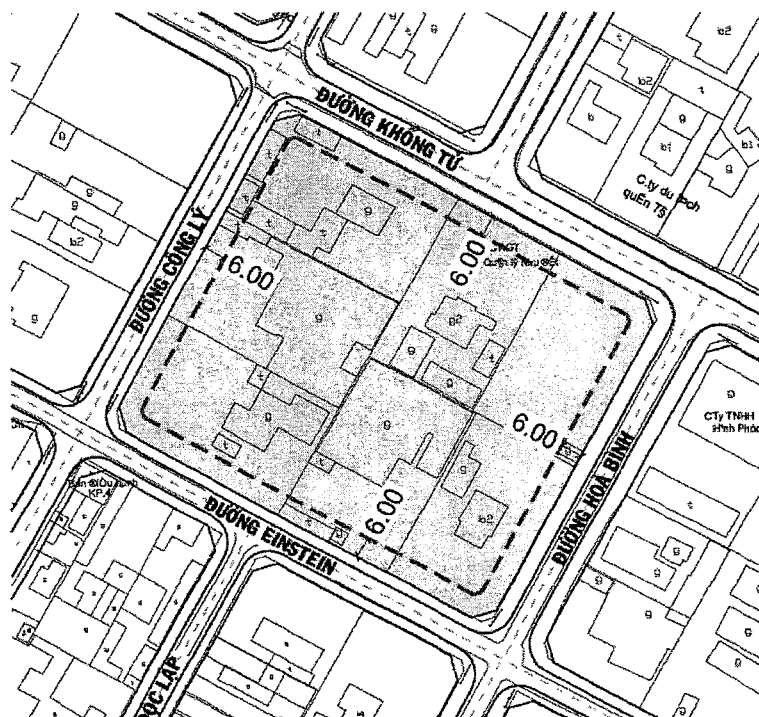
g) Khoảng lùi:

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

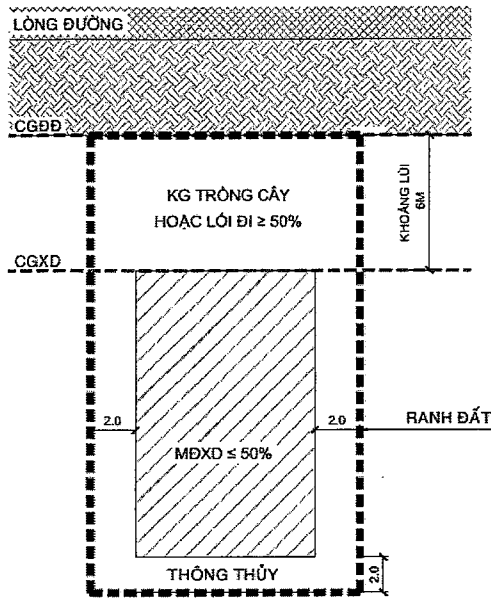
- So với ranh đất: tối thiểu 2m, riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.



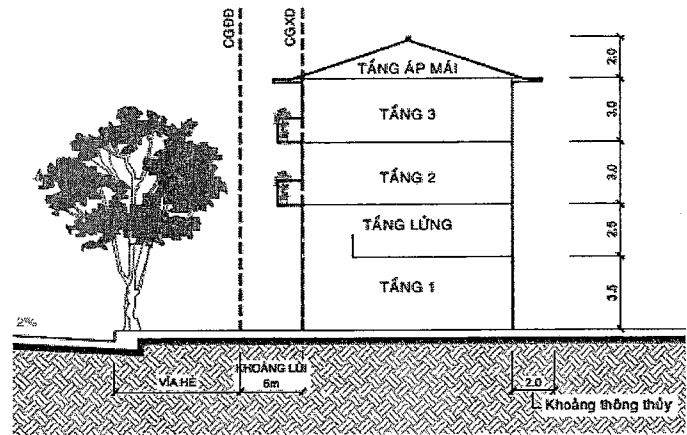
Minh họa chỉ giới xây dựng biệt thự



Minh họa chỉ giới xây dựng khu phố điển hình



Minh họa mặt bằng biệt thự



Minh họa mặt cắt biệt thự

h) Trường hợp công trình thêm tầng hầm: phải đảm bảo theo quy định sau:

- Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chính trang thực hiện theo các quy định quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

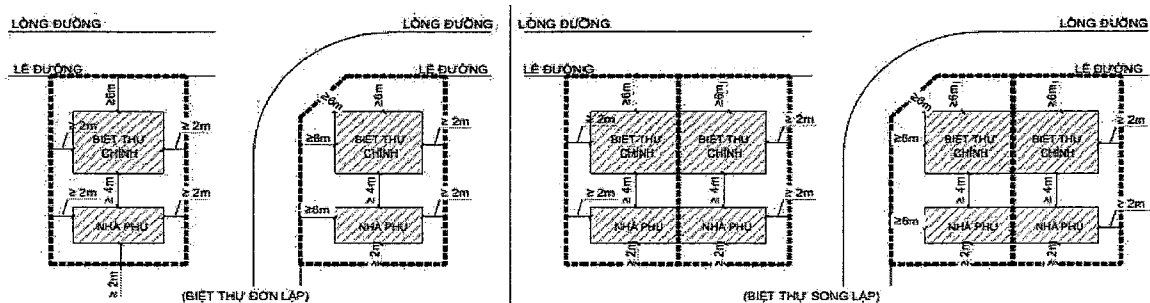
- Đỉnh ramp dốc phải lùi tối thiểu 03m so với ranh lộ giới đường.

i) Trường hợp lô đất có 02 khối công trình trở lên:

- Nhà phụ biệt thự:

+ Nhà phụ được xây dựng phía sau biệt thự chính, có khoảng lùi tối thiểu 4m so với biệt thự chính.

+ Trường hợp biệt thự có vị trí ngay góc lộ giới, vị trí nhà phụ đặt theo hướng phía sau mặt đứng chính biệt thự và có khoảng lùi so với ranh lộ giới (phía còn lại) tối thiểu bằng khoảng lùi của biệt thự chính so với ranh lộ giới phía đó.



Minh họa nhà phụ biệt thự

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

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

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

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

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

Trong khu vực quy hoạch nhà ở có 205 lô đất biệt thự, diện tích mỗi lô đất biệt thự trong khu vực khoảng 400 m² đến 1.600 m², diện tích lô trung bình khoảng 800m². Do hiện trạng các lô đất khá phức tạp, để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng của người dân và thuận lợi cho việc quản lý, các lô đất biệt thự hiện trạng có thể được chia tách như sau:

a) Nguyên tắc

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

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

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

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

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

- Đối với các lô đất chưa đủ điều kiện được chia tách theo quy định chia tách chung (tại mục b, khoản 2, Điều này) nhưng có tổng diện tích từ 700 m² đến dưới 800 m², chiều rộng lô đất tiếp giáp mặt đường từ 20m đến dưới 24m: có thể được chia thành 02 lô và phải xây dựng theo dạng biệt thự song lập.

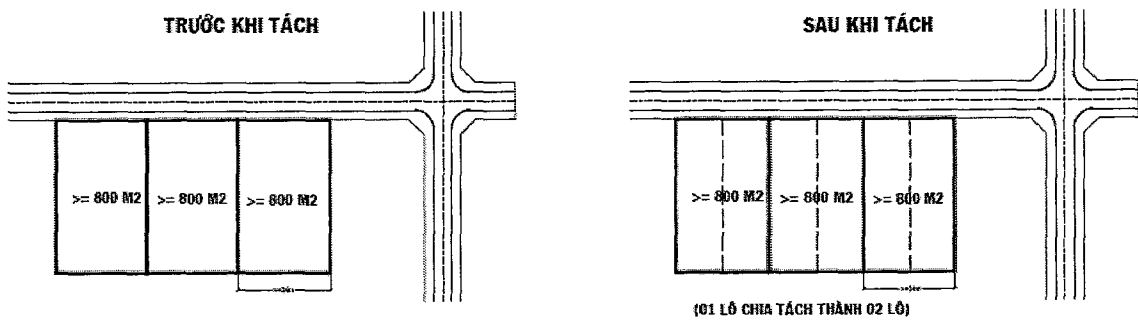
- Các lô đất có công trình không thuộc danh mục di tích cấp quốc gia hoặc cấp thành phố, các công trình được cơ quan có thẩm quyền xác định thuộc nhóm 3 theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

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

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

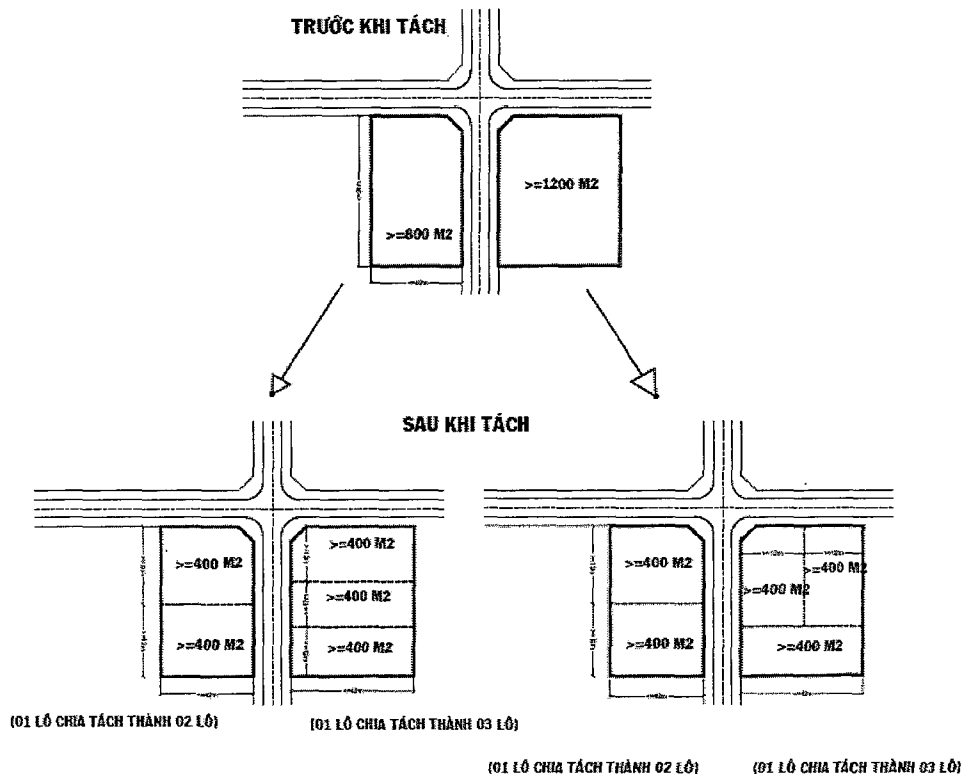
- Lô đất có 01 mặt tiền : có thể chia thành 02 lô.
- Lô đất có 02 mặt tiền trước và sau : có thể chia thành 02 lô hoặc 04 lô.
- Lô góc 02 mặt tiền : có thể chia thành 02 lô hoặc 03 lô.
- Lô góc 03 mặt tiền : có thể chia thành 02 lô hoặc 04 lô.

LÔ MỘT MẶT TIỀN



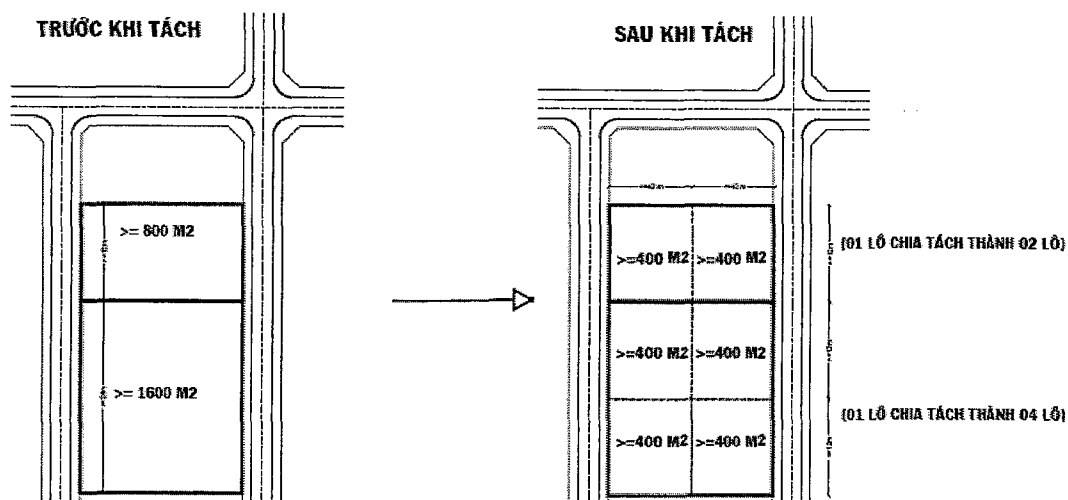
Minh họa lô đất trước và sau khi tách cho loại biệt thự 1 mặt tiền

LÔ GÓC HAI MẶT TIỀN



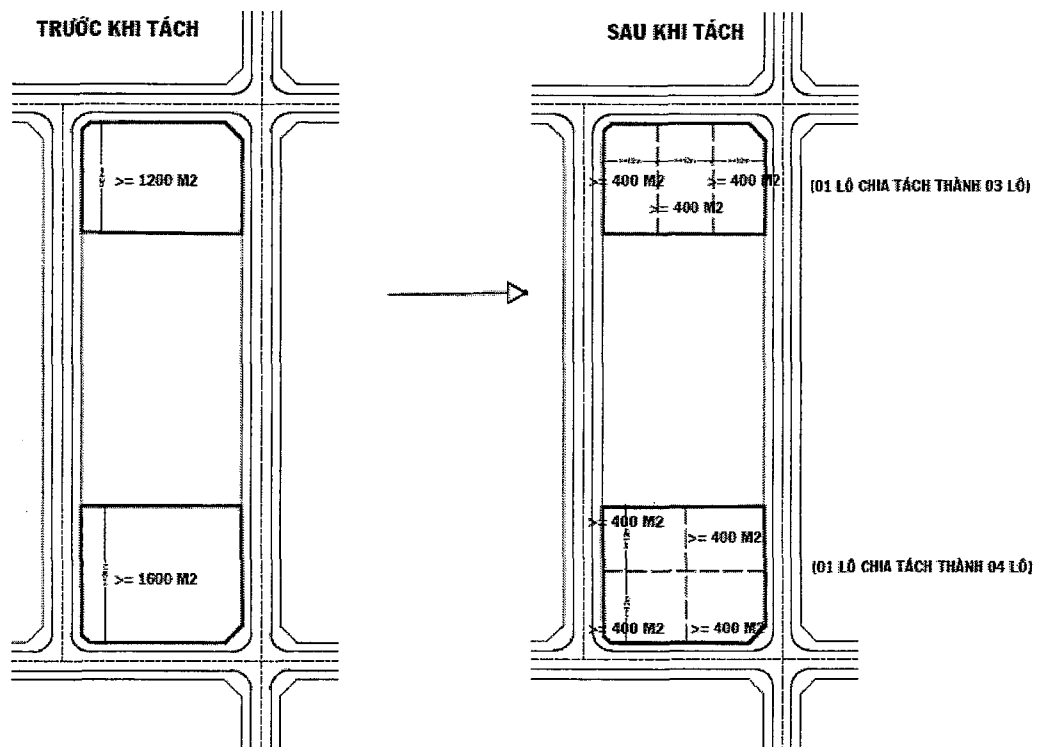
Minh họa lô đất trước và sau khi tách cho loại biệt thự 02 mặt tiền (lô góc)

LÔ HAI MẶT TIỀN - LOẠI MẶT TIỀN TRƯỚC SAU



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

LÔ GÓC BA MẶT TIỀN (HÌNH CHỮ U)



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

Điều 12. Công trình xây dựng dạng hỗn hợp

1. Quy định về không gian kiến trúc, cảnh quan

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

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

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

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

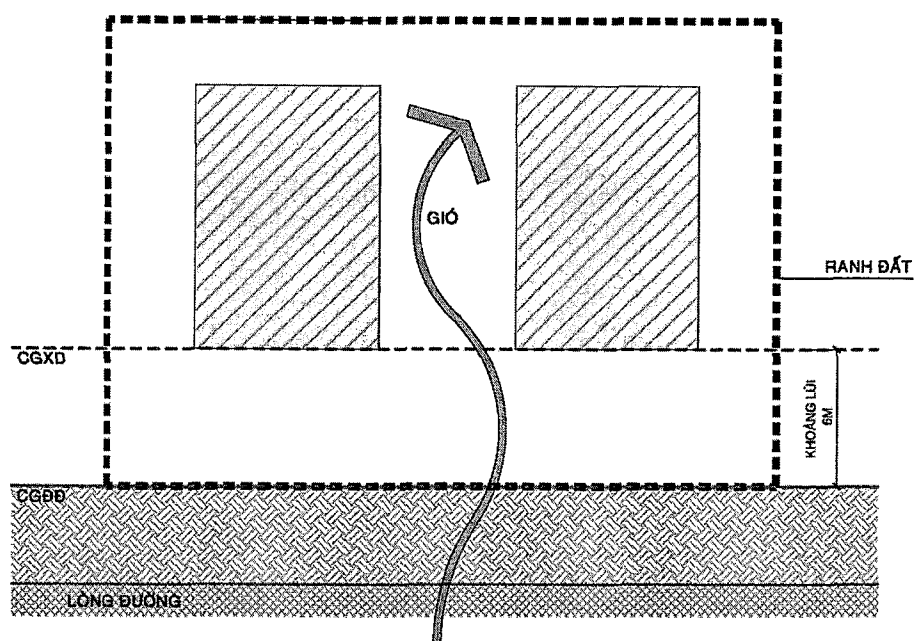
e) Các khu vực cao tầng dọc các trục Xa lộ Hà Nội (từ 8 - 22 tầng), đường Đặng Văn Bi, đường Dân Chủ và đường Võ Văn Ngân, bố trí cao tầng theo không gian đóng và mở sao cho không che chắn về hướng gió và tầm nhìn.

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

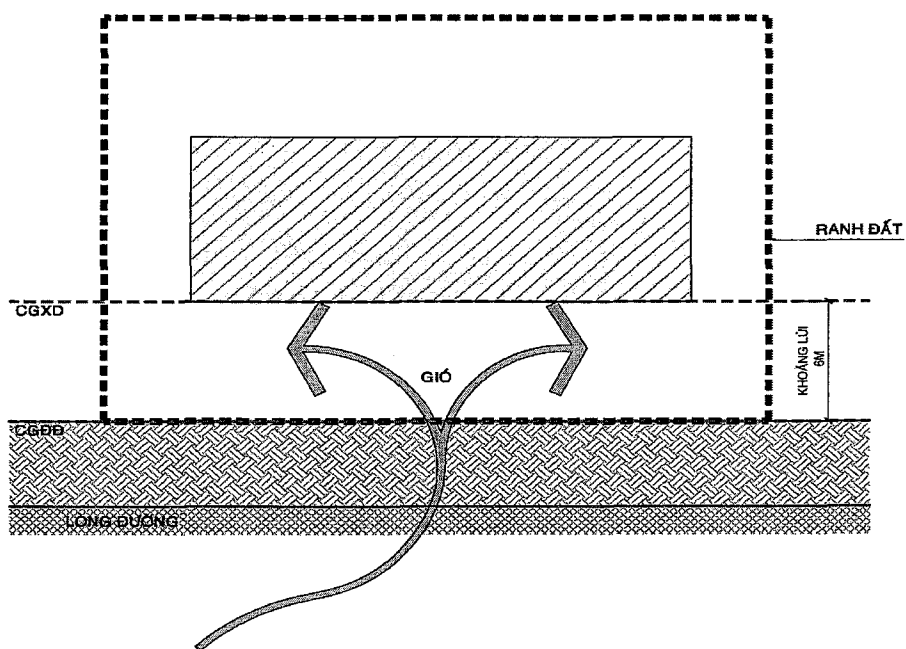
h) Tổ chức không gian mở, các không gian tập kết và phân tán giao thông tại các đầu ga metro, hạn chế xây dựng tường rào, tạo điều kiện cho người dân dễ tiếp cận khu hỗn hợp.

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

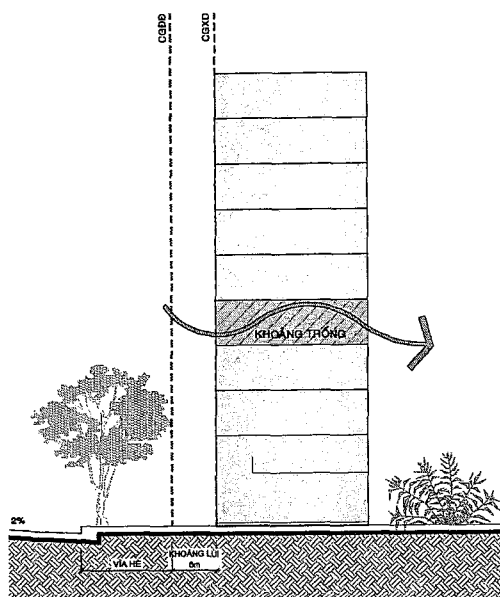
k) Khuyến khích trồng cây dọc đường của khu hỗn hợp là cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức quảng trường.



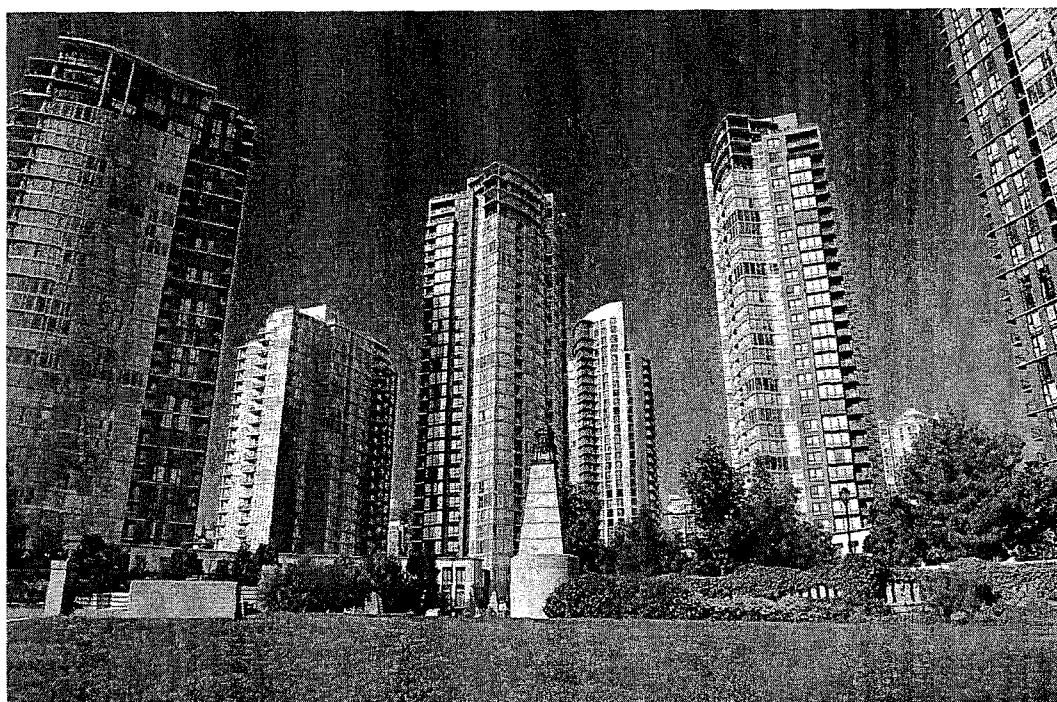
Minh họa các khối công trình trong khu hỗn hợp **nên** bố trí có khoảng mở để lưu thông gió và tầm nhìn thoáng



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



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



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

2. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất

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

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

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

3. Khoảng lùi

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

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

4. Điểm nhấn

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

Điều 13. Các loại hình công trình công cộng

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

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

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

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

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

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

7. Khuyến khích:

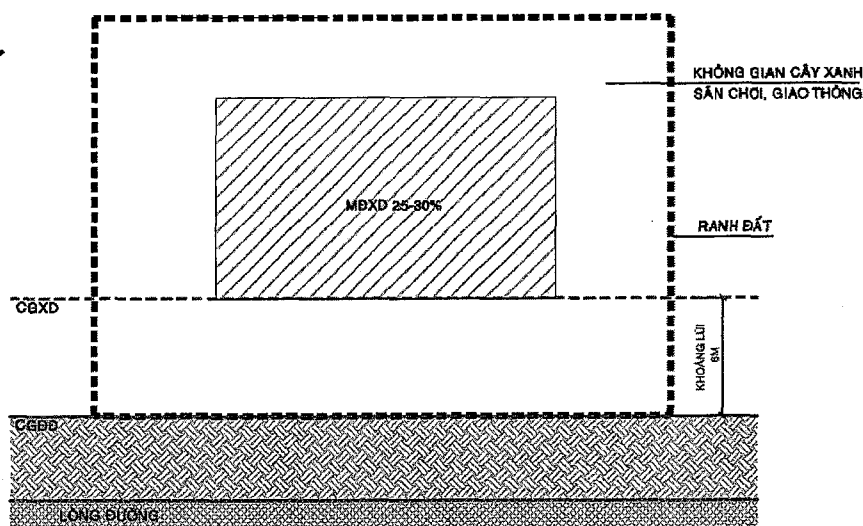
- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Khuyến khích loại hình kiến trúc hiện đại kết hợp phát huy các giá trị truyền thống, phù hợp với điều kiện cảnh quan và không gian đô thị, môi trường tự nhiên và tập quán sinh hoạt.

- Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, phát triển nén, cao tầng dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, nhà ga;

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh, phát triển theo hướng năng lượng xanh.

- Hạn chế: xây dựng công trình có sự thay đổi lớn về quy hoạch - kiến trúc so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch. Đối với loại công trình này cần phải có ý kiến của cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có thẩm quyền và phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch đô thị theo quy định.



Minh họa tỷ lệ bố trí mặt bằng trường mầm non

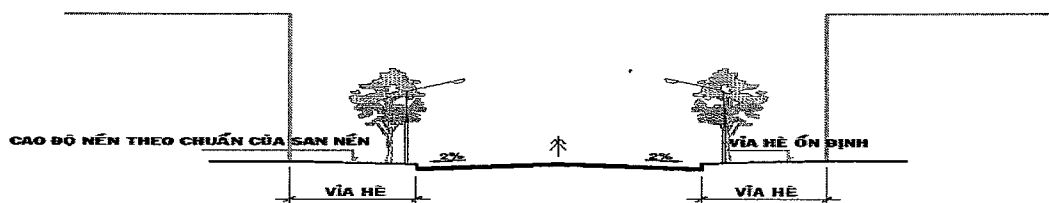
Điều 14. Các loại hình kiến trúc khác

1. Quy định về kiến trúc:

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

b) Việc thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo công trình phải đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn mặt tiền nhà trên từng tuyến đường theo quy định. Cốt cao độ nền xây dựng trong khu vực được xác định theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu biệt thự Làng Đại học Thủ Đức được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7335/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 (nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật).

c) Để bộ mặt đường phố chính được phong phú, mặt bằng và mặt đứng chính của mỗi căn hộ được thiết kế theo yêu cầu chủ công trình nhưng để đảm bảo thống nhất và hài hoà chung, các công trình phải được thiết kế có chiều cao từng tầng, chiều cao ô-văng, sân ô, cửa đi, cửa sổ theo đúng kích thước quy định theo QCVN 03:2012/BXD.



Minh họa cao độ nền

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

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

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

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

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

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

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

a) Màu sắc

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

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

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

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

b) Vật liệu bên ngoài công trình

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

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

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

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

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

3. Quy định về tường rào

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

4. Quy định về kết cấu

Kết cấu của những công trình cao tầng bằng bê tông cốt thép, khung thép hoặc các vật liệu khác; tuy nhiên, cần bảo đảm bền vững - mặt ngoài nên ốp đá thiên nhiên hoặc sơn màu sáng.

5. Quy định về bảng hiệu

Thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố và các quy định quản về chuyên ngành có liên quan.

6. Quy định về các thiết bị lắp đặt bên ngoài công trình

a) Có các giải pháp kiến trúc để che chắn tất cả các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật,...), đảm bảo phải được giấu khỏi tầm nhìn, hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

b) Khuyến nghị xây tường cùng vật liệu với mặt tiền phía dưới và thẳng hàng với mặt tiền công trình trên cùng độ cao với thiết bị đặt ở các góc công trình.

c) Các quy định khác liên quan chức năng từng công trình không quy định tại Quy chế này phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

CHƯƠNG IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Trách nhiệm của Sở Quy hoạch - Kiến trúc

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc là cơ quan tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố thống nhất việc quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố. Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức là cơ quan đầu mối và phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, các Sở ngành, các tổ chức, các cá nhân có liên quan để tổ chức thực hiện công tác quản lý quy hoạch đô thị, quản lý xây dựng và triển khai thực hiện quy hoạch tại Khu biệt thự Làng đại học Thủ Đức thuộc phường Bình Thọ, quận Thủ Đức.

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức tổ chức thực hiện Quy chế này nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc chia tách thửa, cấp giấy phép xây dựng và tăng cường quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị khu vực theo quy hoạch.

3. 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.

4. Chủ trì, phối hợp và hướng dẫn cho Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức lập kế hoạch về thiết kế đô thị cho các khu vực cần thiết, xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo.

5. Phối hợp với các Sở, Ban ngành và Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất việc thực hiện Quy chế này.

6. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền. Đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét giải quyết đối với các 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 hoặc có vướng mắc do tính chất đặc thù của từng loại hình công trình.

Điều 16. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức

1. Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức chịu trách nhiệm quản lý về quy hoạch, không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị, tổ chức thực hiện các quy định của Quy chế và xử lý vi phạm liên quan trên địa bàn quản lý.

2. Theo thẩm quyền được giao, cơ quan cấp giấy phép quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ theo Quy chế này.

3. Đề xuất và có kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch đối với khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; các khu vực ưu tiên lập quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế đô thị riêng.

4. 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; về việc 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 trong quá trình thực hiện Quy chế.

5. Lập kế hoạch đầu tư nhằm 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 trên địa bàn quản lý.

6. Chịu trách nhiệm chính và phối hợp với 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, hạ tầng xã hội thuộc các dự án đầu tư phát triển đô thị trong phạm vi quản lý.

7. Chủ động rà soát và đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố công nhận di tích đối với các công trình có giá trị đặc biệt về lịch sử, kiến trúc.

8. Đối với việc chia tách thửa biệt thự: Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cần lấy ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch - kiến trúc của quận Thủ Đức (gồm các phòng, ban chuyên môn liên quan và Ủy ban nhân dân phường Bình Thọ); tại các kỳ họp có mời thêm đại diện các cơ quan: Sở Quy hoạch - Kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền về phân loại biệt thự (Hội đồng phân loại biệt thự) và các Sở, ngành liên quan (tùy thuộc vào các trường hợp cụ thể) để xem xét và có ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch - kiến trúc của quận Thủ Đức về việc chia tách biệt thự là cơ sở để Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức xem xét quyết định.

Điều 17. Trách nhiệm của cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, cơ quan cấp giấy phép xây dựng, các Tổ chức, cá nhân sở hữu công trình

1. Các đơn vị quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý dự án, quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có trách nhiệm tham mưu giúp Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức trong việc quản lý, tổ chức thực hiện theo đúng Quy chế này.

2. Cơ quan có thẩm quyền về cấp phép xây dựng (hoặc thẩm định thiết kế cơ sở) có trách nhiệm kiểm tra các tiêu chuẩn thiết kế (phòng cháy, chữa cháy, môi trường, chỉ tiêu thiết kế,...) phù hợp với chức năng cụ thể đối với từng công trình, đảm bảo không tăng dân số khu vực theo quy hoạch được duyệt.

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

4. Đối với những công trình chưa được quy định trong Quy chế này và thuộc diện cần phải cấp Giấy phép quy hoạch, phải lập thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép quy hoạch theo quy định làm cơ sở tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 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.

5. Tổ chức, cá nhân sở hữu công trình trong Khu biệt thự Làng Đại học có trách nhiệm giữ gìn không gian kiến trúc cảnh quan theo phong cách biệt thự, tuân thủ theo Quy chế này và các quy định hiện hành có liên quan.

Điều 18. Tổ chức cấm mốc giới

1. Sau khi quy hoạch phân khu được duyệt, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt; triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa trên địa bàn thuộc trách nhiệm quản lý của mình theo hồ sơ cấm mốc giới được phê duyệt; tổ chức nghiệm thu và bàn giao cho chính quyền phường có liên quan để tổ chức bảo vệ sau khi hoàn thành cấm mốc ngoài thực địa; hàng năm, phối hợp với chính quyền phường tổ chức kiểm tra, bổ sung, khôi phục các mốc giới bị mất hoặc sai lệch so với hồ sơ cấm mốc giới được phê duyệt.

2. Các mốc giới cần cấm ngoài thực địa gồm: mốc tim đường, mốc chỉ giới đường đỏ, mốc ranh giới khu vực cấm xây dựng theo hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt.

Điều 19. Tổ chức Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho những vị trí cần thiết, khu vực đặc thù

Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc đề xuất và tổ chức lập Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho những vị trí cần thiết, khu vực đặc thù, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành theo quy định.

Điều 20. Điều khoản chuyển tiếp

- Những dự án, công trình đã được cấp giấy phép xây dựng được 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.

- Những dự án công trình trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chấp thuận tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình, 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 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 21. Theo dõi, đôn đốc thực hiện điều chỉnh khi cần thiết

1. Quá trình thực hiện Quy chế này nếu có vướng mắc cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức chủ động phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các cơ quan liên quan xem xét để tham mưu và đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo.

2. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt Quy chế này cho phép.

3. Mọi vi phạm các khoản của Quy chế này tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Vĩnh Tuyền