

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
QUẬN TÂN PHÚ**

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

Số: 07/2009/QĐ-UBND

*Tân Phú, ngày 05 tháng 11 năm 2009*

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Ban hành Quy định về quản lý kiến trúc đô thị trên trục đường Lũy Bán Bích quận Tân Phú**

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2008 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2007 của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu;

Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị;

Căn cứ Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND;

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 1220/TTr-QLĐT ngày 04 tháng 11 năm 2009,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định về quản lý kiến trúc đô thị trên trục đường Lũy Bán Bích, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh (đoạn từ cầu Tân Hóa đến giao lộ Âu Cơ và Lũy Bán Bích).

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 07 ngày, kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Thủ trưởng các phòng, ban liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Sơn Nhì, phường Tân Thành, phường Phú Thọ Hòa, phường Phú Thạnh, phường Hòa Thạnh, phường Hiệp Tân, phường Tân Thới Hòa và các cá nhân, cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Huỳnh Văn Hạnh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**QUẬN TÂN PHÚ**

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

## **QUY ĐỊNH**

**Về quản lý kiến trúc đô thị trên trục đường Lũy Bán Bích quận Tân Phú**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 07/2009/QĐ-UBND  
ngày 05 tháng 11 năm 2009 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú)

### **Chương I** **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Quy định này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng cải tạo, tôn tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan trên trục đường Lũy Bán Bích, quận Tân Phú đề phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 của các phường trên địa bàn quận Tân Phú đã được phê duyệt.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

#### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

- Phạm vi áp dụng của Quy định này là các công trình xây dựng trên trục đường Lũy Bán Bích quận Tân Phú (đoạn từ cầu Tân Hóa đến giao lộ Âu Cơ và Lũy Bán Bích), trừ các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng mới.

- Các cá nhân, tổ chức có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị trên trục đường Lũy Bán Bích phải thực hiện theo các quy định này.

#### **Điều 2. Tóm tắt một số đặc điểm hiện trạng**

##### **1. Vị trí, giới hạn và quy mô**

- Trục đường Lũy Bán Bích là một trong những trục đường quan trọng, nối các tỉnh phía Đông và phía Tây của thành phố Hồ Chí Minh. Đoạn đường Lũy Bán Bích trên địa bàn quận Tân Phú đi qua các phường Tân Sơn Nhì, phường Tân Thành, phường Phú Thọ Hòa, phường Phú Thạnh, phường Hòa Thạnh, phường Hiệp Tân và phường Tân Thới Hòa.

- Phạm vi giới hạn thiết kế là từ cầu Tân Hóa đến giao lộ Âu Cơ - Lũy Bán Bích, với chiều dài toàn tuyến 4.280m.

## 2. Đặc điểm về hiện trạng kiến trúc cảnh quan và quỹ đất sử dụng

- Hiện trạng khu vực hai bên trục đường Lũy Bán Bích phần lớn là nhà ở, với số lượng nhà cấp 03 và cấp 04 chiếm đa số, một phần nhỏ là nhà cấp 02 với tầng cao xây dựng trung bình từ 01 - 02 tầng.

- Trên toàn trục đường, phần lớn là các công trình nhà xưởng, thương mại, dịch vụ, tôn giáo,... được xây dựng xen kẽ với các dãy nhà phố. Đặc biệt chỉ có một vài khu vực tập trung nhà xưởng sản xuất dày đặc như khu vực địa bàn phường Tân Thành, phường Hòa Thạnh và phường Tân Thới Hòa.

### Điều 3. Quy định về lộ giới, hành lang thương mại

- Lộ giới quy định là 23m, gồm lề đường 04m và lòng đường 15m.

- Chiều rộng hành lang thương mại là 3,5m tính từ ranh lộ giới hai bên đường về phía các công trình xây dựng. Hành lang thương mại chỉ áp dụng cho tầng trệt, các tầng còn lại của công trình vẫn được xây dựng theo quy định hiện hành.

*(Hành lang thương mại theo Quy định này là hành lang đi bộ tách biệt với lề đường để khách hàng có thể tiếp cận với các cửa hàng thương mại, dịch vụ dọc theo trục đường).*

## Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 4. Các yêu cầu đối với chủ đầu tư khi xây dựng công trình

Chủ đầu tư khi xây dựng công trình phải thực hiện đúng và đầy đủ các yêu cầu trong Quy định này nhằm đảm bảo công trình đạt được các mục đích sau:

- Tạo ra một không gian kiến trúc đẹp và ấn tượng cho trục đường thương mại quan trọng của Quận, đồng thời kết hợp hài hòa giữa nét kiến trúc hiện đại và truyền thống của các công trình.

- Tăng giá trị sử dụng và thẩm mỹ cho khu vực, dẫn đến tăng giá trị kinh tế cho các khu đất trên tuyến đường và khu vực.

- Thiết kế các không gian, chiều cao, chi tiết kiến trúc, màu sắc vật liệu,... hài hòa cho từng công trình và giữa các công trình với nhau (*cổng, hàng rào, ban công, lan can, ...*) có tỷ lệ tương xứng và đồng nhất trên toàn tuyến. Hạn chế sự phát triển tự phát, khác biệt về hình khối và màu sắc kiến trúc.

## **Điều 5. Quy định chung về hình khối và màu sắc kiến trúc đô thị**

Tầng cao xây dựng tối đa cho các công trình nhà liên kế trên toàn tuyến đường là 08 tầng và sân thượng.

Chiều cao tầng trệt (*tầng 01, chỉ cho phép bố trí một tầng lửng*) với chiều cao tối đa là 7,0m so với cao độ vỉa hè. Các tầng lầu có chiều cao tối đa mỗi tầng là 3,4m. Trên phần sân thượng được bố trí mái che cầu thang với chiều cao tối đa không quá cao độ chuẩn của một tầng là 3,4m. Đối với công trình có quy mô cao nhất là 08 tầng, dàn hoa, mái che cầu thang nếu có thì chiều cao tối đa là 3,0m (*tính từ sàn sân thượng*).

Phần mái che cầu thang phải cách ranh đất mặt hậu tối thiểu 02 mét. Trường hợp bố trí mái che cầu thang là mái dốc thì có thể bố trí không có khoảng lùi phía sau.

Để đảm bảo không gian đô thị thông thoáng và mỹ quan, công trình xây dựng chỉ có thể đưa ban công ra khỏi ranh lộ giới tối đa 1,4m. Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (*bao gồm lam trang trí, ô kính, tay vịn, ...*) không được vượt quá 50% diện tích bề mặt.

Trường hợp công trình có tầng hầm, phải đảm bảo phần nổi của tầng hầm (*tính đến sàn tầng trệt*) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định và vị trí đường xuống tầng hầm (*ram dốc*) cách ranh lộ giới tối thiểu 3,5m.

Mặt ngoài nhà (*gồm mặt tiền và mặt bên*) không được phép sử dụng các gam màu nóng, gam màu chói như màu đỏ, đen, cam, vàng, xanh lá, ... trên toàn bộ mặt tường, chỉ được phép sử dụng những màu này với tỷ lệ không quá 30% diện tích mặt ngoài nhà. Đồng thời, chủ đầu tư không được sử dụng các vật liệu phản quang quá 70% diện tích mặt ngoài.

Trong trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức thoáng, nhẹ, mỹ quan. Chiều cao tối đa tường rào là 2,6 mét (*tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng*). Phần tường rào tiếp giáp đường phố và hẻm từ độ cao 0,6 mét trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần diện tích trống thoáng này tối thiểu phải chiếm 60% diện tích mặt đứng của tường rào.

Ngoài phần kết cấu chính, chủ đầu tư có thể bố trí lắp đặt các thiết bị điện cơ, bảng quảng cáo ở các mặt nhà, nhưng phải thỏa các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành và không được gây ảnh hưởng và cản tầm nhìn của dãy nhà.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên các tuyến phố sẽ phải đi ngầm đối với các dự án

cải tạo toàn diện và lắp đặt mới. Hệ thống đèn chiếu sáng phải được bố trí trải đều trên toàn tuyến và chỉ được bố trí cột đèn tại vị trí giữa hai nhà liền kề.

Việc cải tạo chỉnh trang nhà liền kề trong khu vực hiện hữu sẽ được áp dụng theo quy định của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy định về kiến trúc nhà liền kề trong khu đô thị hiện hữu và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND.

**Điều 6.** Các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng mới sẽ áp dụng theo quy định riêng của dự án đó.

### Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 7.** Quy chế này áp dụng trong việc cấp phép xây dựng, hướng dẫn về quy hoạch - kiến trúc công trình, triển khai thiết kế đô thị và cấp chứng chỉ xây dựng trên tuyến đường Lũy Bán Bích quận Tân Phú đoạn từ cầu Tân Hóa đến giao lộ Âu Cơ - Lũy Bán Bích.

**Điều 8.** Mọi hành vi vi phạm Quy định này, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, Phòng Quản lý đô thị và Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân quận để nghiên cứu, giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH

Huỳnh Văn Hạnh