

Số: 27 /2024/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 02 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Thực hiện Quyết định số 1762/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tiền Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Thực hiện Nghị quyết số 14/NQ-HDND ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy tại Tờ trình số 103/TTr-UBND ngày 11/7/2024 về việc trình phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang và Báo cáo thẩm định số 2658/BC-SXD ngày 06/8/2024 của Sở Xây dựng.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2850/TTr-SXD ngày 20/8/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục KTVBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT.HĐND tỉnh;
- Các Ban: PC, KTNS, VHXH;
- UB MTTQVN tỉnh TG;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND: CVP, các PCVP;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Báo Ấp bắc;
- Đài PTTH tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, P.KT(Hoàng).

4

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



Phạm Văn Trọng

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

(Kèm theo Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về quản lý kiến trúc thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Trong địa giới hành chính của thị xã Cai Lậy, được xác định tại quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đến năm 2035, bao gồm: 16 đơn vị hành chính với 06 phường (Phường 1, Phường 2, Phường 3, Phường 4, Phường 5, Phường Nhị Mỹ) và 10 xã (Tân Bình, Mỹ Phước Tây, Mỹ Hạnh Đông, Mỹ Hạnh Trung, Tân Phú, Tân Hội, Nhị Quý, Thanh Hòa, Phú Quý, Long Khánh) với quy mô diện tích tự nhiên 14.101,24ha.

Đối với khu vực, dự án, công trình đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đồ án thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động quản lý, xây dựng, thiết kế công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn thị xã Cai Lậy.

Điều 2. Mục tiêu

1. Mục tiêu chung

a) Xác định mục tiêu của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị để quản lý và thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi lập quy chế.

b) Quản lý kiến trúc đô thị, các công trình xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi lập quy chế.

c) Bổ sung, cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà nước về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng phù hợp với điều kiện thực tế của thị xã Cai Lậy.

2. Mục tiêu cụ thể

a) Quy chế này quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

b) Những công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong thị xã đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì thực hiện 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; trường hợp có điều chỉnh thì phải thực hiện theo Quy chế này.

d) Đối với khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đồ án thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận.

đ) Đối với các khu di tích, danh lam thắng cảnh thì thực hiện quản lý kiến trúc theo quy định của Quy chế này và các quy định có liên quan.

e) Trường hợp các quy định của các chuyên ngành khác chưa quy định hoặc chưa bổ sung kịp vào quy chế này thì thực hiện theo quy định chuyên ngành đó.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Công trình kiến trúc là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc.

2. Công trình kiến trúc có giá trị là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Công trình điểm nhấn là công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu vực hoặc thu hút nhiều hoạt động công cộng đô thị.

4. Chiều cao công trình xây dựng

a) Chiều cao (tối đa) công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc); đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

b) 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, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí (giàn hoa, vật liệu nhẹ,...) thì không tính vào chiều cao công trình.

5. Số tầng nhà

a) Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao

che lòng cầu thang bộ/giêng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có); đồng thời, có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công.

c) Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật.

d) Các công trình khác: tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

6. Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

7. Nhà ở liền kề 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.

8. Nhà phố liền kề (nhà phố) là loại nhà ở liền kề, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liền kề mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác.

9. Nhà liền kề có sân vườn là loại nhà ở liền kề, 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.

10. Nhà liền kề có khoảng lùi là có khoảng lùi đối với ranh lộ giới đường xác định theo hiện trạng hoặc bản đồ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch hiện hành.

11. Biệt thự là công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng độc lập hoặc bán độc lập, có sân vườn xung quanh (tối thiểu 3 mặt công trình) có lối ra vào riêng biệt.

12. Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

13. Công trình hỗn hợp là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau.

14. Khoảng lùi là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

15. 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.

16. Hệ số sử dụng đất là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô.

17. Mật độ xây dựng thuần (net-tô)

a) Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

b) Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

18. Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

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.

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.

21. Tầng lửng là tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

22. Tầng kỹ thuật

a) Tầng hoặc một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái, tầng trên cùng hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà.

b) Trường hợp chỉ có một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà thì phần diện tích này không tính vào hệ số sử dụng đất của công trình.

23. 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 gập, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.

24. Không gian xây dựng ngầm đô thị là không gian xây dựng công trình dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và

tuynel kỹ thuật.

25. Công trình ngầm đô thị là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuynel kỹ thuật.

26. 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.

27. 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.

28. Di tích lịch sử - văn hoá 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 hoá, khoa học.

29. 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.

30. Đô thị mới là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.

31. 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.

32. 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 hóa nội dung Quy hoạch chung.

33. 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 hóa nội dung của Quy hoạch phân khu hoặc Quy hoạch chung.

34. Khu vực phát triển đô thị là khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt.

35. 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.

36. Hành lang bảo vệ an toàn là khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

37. Hành lang bảo vệ trên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công

cộng: hành lang bảo vệ trên bờ là chiều rộng khu đất nằm dọc hai bên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công cộng; được tính từ mép bờ cao quy hoạch vào bên trong phía đất liền.

38. 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 cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật khác.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị

1. Các nguyên tắc chung

a) Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, bản Quy chế này và các quy định khác có liên quan.

b) Phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị thị xã Cai Lậy; đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

c) Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới. Xây dựng nền kiến trúc tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

d) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn thị xã Cai Lậy bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

đ) Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

e) Phù hợp điều kiện thực tế của thị xã Cai Lậy.

g) Việc xây dựng công trình phải được quản lý chặt chẽ đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo đảm chức năng hoạt động hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

h) Thiết kế kiến trúc công trình cần đảm bảo giá trị kiến trúc của công trình (được xem xét trên các lĩnh vực: tư tưởng, văn học, hội họa, điêu khắc, âm nhạc, truyền thông, ánh sáng, vật liệu).

i) Đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt. Đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị áp dụng theo quy định của Quy chế này và các văn bản pháp luật hiện hành để cấp giấy phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch. Trường hợp đặc biệt báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

a) Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý

đặc thù

- Các trục đường chính.
- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.
- Khu trung tâm công cộng, quảng trường.
- Công viên lớn: các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch đã được duyệt.
- Các khu vực cửa ngõ đô thị.

b) Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng: việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.

- Các trục đường chính, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

+ Các trục đường chính: tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính. Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối.

+ Các tuyến phố đi bộ: bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường ngoài công trình dưới dạng cửa sổ, cửa kính dọc theo tuyến phố đi bộ tối thiểu bằng 80%, khuyến khích tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

+ Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: sử dụng các hình thức kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động, phù hợp với chức năng của trục đường.

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn: cần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các

công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thị xã; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, bến cảng: kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

c) Các yêu cầu khác

- Khuyến khích hình thành hệ thống hành lang đi bộ có mái che, kết nối với các công trình công cộng, đầu mối giao thông công cộng.

- Đối với các công trình (dân dụng, hạ tầng, đầu tư công) được xây dựng mới, có đông người sử dụng, thiết kế cần thể hiện được giá trị kiến trúc, đổi mới sáng tạo, yếu tố tiên tiến hơn các công trình tương tự đã được xây dựng.

- Kiến trúc công trình cần đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu.

- Nhằm cải tạo chỉnh trang đô thị, bổ sung cây xanh, không gian mở, tăng cường kết nối giao thông công cộng, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị, khuyến khích thiết kế thân thiện môi trường.

- Việc sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- Đối với những khu vực đô thị có ý nghĩa quan trọng như: khu trung tâm đô thị; khu vực đô thị hiện hữu cần cải tạo; khu vực đô thị xung quanh công trình bảo tồn; khu vực cửa ngõ; khu vực quảng trường công cộng; các trục đường chính; các công trình di tích, văn hóa, lịch sử cần lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) để quản lý và tổ chức triển khai các dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp đô thị.

- Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500). Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

Theo quy định tại khoản d Điều 2 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị quy định các đối tượng phải lập thiết kế đô thị riêng bao gồm: thiết kế đô thị cho một tuyến phố; thiết kế đô thị cho các ô phố, lô phố, cụ thể:

- QL.1 (đoạn từ tuyến tránh ĐT.868 đến sông Ba Rài).
 - Tuyến ĐT.868 (đường 30 Tháng 4) (đoạn từ QL.1 đến đường Tứ Kiệt).
 - Công viên Trần Hữu Tám.
 - Công viên và quảng trường Tứ Kiệt (phía sau trụ sở UBND thị xã).
4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang
- Đường Tứ Kiệt và khu dân cư hai bên đường.
 - Chỉnh trang khu dân cư K1 (diện tích khoảng 1,15 ha; Tứ cận: QL.1, ĐT.868 (QL.30C), Đường Võ Thanh Tâm, Đường Thái Thị Kiều).
 - Chỉnh trang khu dân cư dọc bờ Đông sông Ba Rài, phía Nam QL.1.

Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

1. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc
 - a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.
 - b) Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên.
 - c) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của thị xã.
 - d) Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị, các trục đường và trên các tuyến đường chính của thị xã được xác định trong đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt:
 - Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của thị xã.
 - Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của thị xã.
 - Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thị xã.
 - đ) Các công trình hạ tầng giao thông và công trình đầu mối của quốc gia và cấp đô thị (bến cảng đường thủy nội địa, trạm trung chuyển giao thông công cộng, các nút giao thông giữa các tuyến đường cấp đô thị) phải được lập thiết kế đô thị, tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn các phương án kiến trúc trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.
2. Việc thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Điều 17 Luật Kiến trúc năm 2019 và các quy định có liên quan.
3. Người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định hình thức thi tuyển phương án kiến trúc, quyết định thành lập Hội đồng thi tuyển phương án kiến trúc.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

1. Định hướng chung

a) Định hướng chung về kiến trúc cho toàn thị xã

Giải pháp chung phát triển không gian cho thị xã là “đô thị xanh”, thích ứng với biến đổi khí hậu:

- Duy trì các hành lang thoát nước từ hệ thống kênh hiện hữu.
- Duy trì các không gian chứa nước, trữ nước.
- Các giải pháp tăng cường diện tích bề mặt có khả năng thấm thấu và bốc hơi nước, giảm thiểu bê tông hóa bề mặt đô thị.

Giải pháp cụ thể cho một số khu đô thị mới theo mô hình thích ứng với biến đổi khí hậu (BĐKH):

- Phát triển tại các khu vực có cốt nền tự nhiên thấp.
- Không tôn nền cao toàn bộ khu vực phát triển mới.
- Phát triển mô hình nhà ở thích nghi với nước.
- Duy trì các kênh rạch hiện hữu hoặc đào các kênh rạch mới.

Phát triển theo Cụm Liên Kết Ngành:

- Nhóm các cơ sở có cùng lĩnh vực ở gần nhau để tăng cường liên hệ, hợp tác.
- Tổ chức không gian trung tâm với chất lượng kiến trúc - cảnh quan cao.
- Tích hợp đầy đủ các dịch vụ, tiện ích đô thị.

Giải pháp cụ thể phát triển theo cụm liên kết ngành:

- Hình thành các cluster về: cluster hành chính văn hóa dịch vụ tổng hợp; cluster công nghiệp - logistics xanh.

Tăng cường kết nối đô thị với dòng sông, kênh rạch:

- Tạo các không gian mở, không gian xanh, công cộng hướng về hệ thống sông Ba Rài, kênh Lộ Dây Thép.
- Cải tạo các khu vực hiện hữu thành các tiểu trung tâm hỗn hợp.
- Xanh hóa bờ sông Ba Rài, kênh Nguyễn Văn Tiếp.

Tăng cường kết nối trung tâm đô thị hiện hữu với các trung tâm phát triển mới:

- Kết nối bằng các trục giao thông mới, cầu mới: kết nối bằng sự liên tục của hệ cây xanh - mặt nước.

Nâng cao chất lượng không gian cảnh quan, môi trường sống trong đô thị:

- Phát triển các trục đô thị mới với các công trình chức năng hỗn hợp, kiến trúc hiện đại, đồng bộ, được kiểm soát tốt.

- Chính trang các trung tâm đô thị hiện hữu theo mô hình đô thị nên được áp dụng một cách phù hợp vào bối cảnh một đô thị đã có mật độ xây dựng khá cao nhưng lại phát triển một cách dàn trải, thấp tầng.

- Tiếp tục gia tăng mật độ dân cư một cách hợp lý tại các khu vực phù hợp.
- Đa dạng hóa các tiện ích đô thị (chức năng hỗn hợp).
- Thiết kế hướng đến việc sử dụng các biện pháp di chuyển thân thiện với môi trường (đi bộ, xe đạp, phương tiện công cộng).

- Đảm bảo chất lượng môi trường sống và nâng cao khả năng chống chịu cho đô thị: bổ sung các không gian xanh, không gian công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Từng bước di dời các cơ sở sản xuất kinh doanh gây ô nhiễm môi trường ra khỏi các khu dân cư.

Bảo tồn cảnh quan tự nhiên – bản sắc sông nước, hệ sinh thái nông nghiệp:

- Bảo tồn các khu vực bờ sông tự nhiên.
- Gia cố bờ sông, tránh xói lở đất bằng các giải pháp tự nhiên, phi công trình.

Bảo tồn không gian nông nghiệp đan xen và bao quanh thị xã:

- Gìn giữ các không gian sản xuất nông nghiệp.
- Gìn giữ nền sản xuất và các nông, thủy sản địa phương.
- Phát triển du lịch trải nghiệm sinh thái nông nghiệp.
- Duy trì sinh kế của một bộ phận lớn dân cư.

Tuân thủ khoảng lùi công trình, bố trí cây xanh cảnh quan để giảm thiểu ảnh hưởng về khói bụi và tiếng ồn đến công trình.

Hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, kết nối với các dự án lân cận. Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị 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 khuyết tật.

b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm

Hệ thống trung tâm được bố trí tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối thuận lợi với các khu chức năng đô thị khác, khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên và thuận lợi trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn thị xã.

Trung tâm hành chính, văn hóa:

- Trung tâm hành chính: bố trí tại vị trí mới tại phía Nam thị xã. Xây dựng trung tâm hành chính thị xã phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết. Xem xét về quy mô, diện tích để có hướng dành quỹ đất để bố trí trụ sở mới của một số cơ quan và cải tạo nâng cấp trụ sở cũ, bảo đảm đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ với công trình có quy mô kiến trúc hiện đại, có đầy đủ các tiện ích sử dụng và chú trọng tiện ích dành cho người khuyết tật. Hình thức

kiến trúc hiện đại, thân thiện môi trường, hài hòa với cảnh quan chung.

- Trung tâm văn hóa: hệ thống các công trình văn hóa hiện hữu (trung tâm văn hóa thể thao, nhà truyền thống, thư viện) tiếp tục duy trì nâng cấp. Tổ chức thêm một trung tâm văn hóa gắn với trung tâm hành chính mới.

Trung tâm y tế, giáo dục:

- Về y tế: tiếp tục nâng cấp, cải tạo hoàn chỉnh bệnh viện đa khoa khu vực Cai Lậy và phát triển mới 01 bệnh viện cho thị xã Cai Lậy; đồng thời nâng cấp, cải tạo các trạm y tế cấp phường, xã hiện có, bổ sung xây mới các cơ sở y tế tại các khu đô thị mới.

- Về đào tạo: hệ thống cơ sở giáo dục tại thị xã Cai Lậy được hình thành rộng khắp và khá đầy đủ các cấp. Do đó tiếp tục duy trì và nâng cấp trên cơ sở các trường hiện hữu để đảm bảo nhu cầu đào tạo nhân lực lao động có tay nghề cho thị xã.

Trung tâm thương mại dịch vụ:

- Quy mô các công trình thương mại định hướng phát triển với tổng diện tích khoảng 30ha.

- Trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp được phân bố trên cơ sở khai thác lợi thế về giao thông kết nối với các vùng chức năng của thị xã; tại cửa ngõ phía Bắc dọc theo trục đường nối từ tuyến đường cao tốc Hồ Chí Minh - Cần Thơ vào thị xã; tại hai bên trục đường tránh QL.1 đoạn qua thị xã Cai Lậy; tại cửa ngõ phía Bắc dọc theo tuyến ĐT.868 vào trung tâm thị xã; trên tuyến tránh QL.1.

- Hệ thống chợ, siêu thị và trung tâm thương mại xây dựng để cung ứng cho hệ thống thị trường hàng tiêu dùng nội thị thị xã và các khu vực lân cận. Mạng lưới trung tâm thương mại sẽ là hạt nhân để hình thành một trục thương mại kết nối các khu vực đô thị trung tâm với các loại hình tổ chức thương mại được đầu tư hiện đại, có đầy đủ các chức năng dịch vụ để trở thành không gian thương mại chính của thị xã.

- Công trình siêu thị dự kiến xây dựng mới ở vị trí 02 cửa ngõ đô thị (phía Đông và Đông Nam), và 01 siêu thị trên QL.1, thuộc Phường 4.

- Công trình trung tâm thương mại được bố trí tại trung tâm của 03 khu đô thị (Khu đô thị số 02 - khu đô thị hiện hữu cải tạo phía Đông; Khu đô thị số 03 - khu đô thị hành chính phức hợp; Khu đô thị số 04 - khu đô thị hỗn hợp dịch vụ mới).

- Các trung tâm thương mại kết hợp với các trục phố thương mại, dịch vụ để hình thành mô hình chuyên kinh doanh các loại hàng hoá theo khu vực. Tổ chức các khu vực xây dựng các văn phòng làm việc của các công ty đặt trụ sở đầu mối và chi nhánh tại trung tâm các khu vực phát triển mới nhằm thu hút tài chính và các dịch vụ đi kèm.

- Mạng lưới chợ nội thị (trên cơ sở đầu tư nâng cấp các chợ hiện nay trong nội thị cũ, chợ xây mới trong các đô thị mới).

- Xây dựng các công trình công cộng dịch vụ và các công trình hạ tầng xã

hội phục vụ cho dân cư nhằm tạo dựng các khu ở đồng bộ, hiện đại nhằm tạo dựng các lõi xanh, sinh thái và là nơi sinh hoạt cộng đồng hấp dẫn cho cư dân tại khu vực lõi trung tâm các khu ở mới.

Trung tâm thể dục thể thao (TDTT): ngoài việc nâng cấp chỉnh trang hệ thống các trung tâm TDTT hiện hữu của thị xã sẽ phát triển thêm một khu trung tâm TDTT mới bao gồm tổ hợp sân vận động, nhà thi đấu đa năng và các công trình dịch vụ hỗ trợ với tổng quy mô khoảng 20 ha tại phía Đông Nam của thị xã; gắn kết với trục đường tránh ĐT.868 và trục không gian nổi từ trung tâm hành chính văn hóa mới.

Công viên cây xanh trung tâm: tổ chức 02 công viên cây xanh tập trung cho thị xã. Khu thứ 01 bố trí gắn với khu trung tâm hành chính mới của thị xã và khu thứ 02 tại phía Bắc Lộ Dây Thép.

Các khu dân cư:

- Khu vực dân cư cũ (thuộc các phường nội thị cũ): cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Hạn chế không di dời dân cư, khuyến khích cải tạo xây dựng theo mật độ xây dựng và tầng cao trung bình.

- Các khu đô thị mới: phát triển các khu nhà ở mới theo hướng hiện đại, tầng cao phù hợp với tổ chức không gian đô thị trong từng khu vực.

- Tiết kiệm quỹ đất xây dựng nhằm đảm bảo tính chất đô thị xanh, tạo nhiều mảng xanh, thoáng nhằm tạo không gian thâm thấu, trữ nước, làm mát đô thị, thích ứng biến đổi khí hậu, nước biển dâng và các hiện tượng thời tiết cực đoan, do đó tại các khu đô thị mới cần có mật độ xây dựng phù hợp, khuyến khích phát triển nhà ở gắn kết với địa hình tự nhiên, gắn kết với các hoạt động công cộng đô thị, tạo dựng không gian mở, không gian cây xanh kết hợp mặt nước và không gian quảng trường đô thị.

- Định hướng đến năm 2035, các khu dân cư được phát triển tại 5 khu vực:

+ Khu 01: khu đô thị hiện hữu cải tạo phía Tây, thuộc địa giới hành chính Phường 1, Phường 2, một phần Phường 3 và một phần xã Tân Bình. Quy mô đất đơn vị ở: 132,25ha, dân số 25.000 người.

+ Khu 02: khu đô thị hiện hữu cải tạo phía Đông, thuộc địa giới hành chính Phường 4, phường Nhị Mỹ, một phần Phường 3, một phần các xã Tân Hội và xã Mỹ Hạnh Trung. Quy mô đất đơn vị ở khoảng 144,76ha, dân số 30.000 người.

+ Khu 03: khu đô thị hành chính phức hợp mới, thuộc địa giới hành chính của một phần Phường 4, một phần Phường 5, một phần các xã Long Khánh và xã Phú Quý. Quy mô đất đơn vị ở khoảng 102,53ha, dân số khoảng 20.000 người.

+ Khu 4: khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ mới, thuộc địa giới hành chính của Phường 5 và một phần xã Long Khánh. Quy mô đất đơn vị ở: 137,12ha, dân số 25.000 người.

+ Khu 5: khu nhà ở nông thôn hiện trạng cải tạo thuộc địa giới hành chính các xã Mỹ Phước Tây, Mỹ Thạnh Trung, Mỹ Hạnh Đông, Tân Phú, một phần xã

Tân Bình, Tân Hội, Nhị Quý, Phú Quý, Long Khánh. Bổ sung các khu vực chức năng như khu công cộng, khu cây xanh cảnh quan, khu thương mại dịch vụ, khu dân cư phục vụ phát triển cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, tuyến tiểu thủ công nghiệp. Quy mô đất đai đơn vị ở khoảng 508,07ha, dân số: 80.000 người.

c) Định hướng chung kiến trúc khu vực giáp ranh nội ngoại thị

Tạo ra sự chuyển tiếp về mặt không gian, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc giữa đô thị và nông thôn, cụ thể là các cửa ngõ đô thị.

Các khu dân cư nông thôn hiện có sẽ được cân đối giữ lại và cải tạo để đáp ứng yêu cầu sản xuất nông, ngư nghiệp ngoại thành (ngoại thị) nhằm cải thiện đời sống theo hướng xây dựng vùng nông thôn mới văn minh, hiện đại.

Mật độ ở của toàn đô thị chỉ tiêu đạt trung bình (220 người/ha).

Các chỉ tiêu sử dụng đất và mật độ ở trong các khu đô thị sẽ khác nhau tùy theo tính chất, đặc điểm xây dựng từng khu vực.

Quy hoạch chi tiết các khu dân cư, khoanh vùng cải tạo, chỉnh trang khu vực làng xóm cũ, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị, thực hiện quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

d) Định hướng chung kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị

Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hòa với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái.

Bảo đảm kế thừa giá trị kiến trúc truyền thống, bản sắc văn hóa dân tộc; ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương và giải pháp kỹ thuật xây dựng tiên tiến.

Bảo đảm tiêu chuẩn về nhà ở, không gian sống, không gian văn hóa phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán sinh hoạt, thuần phong mỹ tục của cộng đồng các dân tộc.

Đối với khu vực thường xảy ra thiên tai, khuyến khích áp dụng mẫu thiết kế kiến trúc cho công trình công cộng và nhà ở nông thôn bảo đảm yêu cầu về thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

Bảo vệ phát huy không gian kiến trúc truyền thống, bảo vệ di tích văn hóa lịch sử. Kiến trúc các công trình công cộng, nhà ở theo tuyến, nhà ở phân tán phải phù hợp quy hoạch, địa hình tự nhiên, tạo điểm nhấn, phân bố không gian hợp lý (giữa khu vực sản xuất, dân sinh, công trình công cộng, cây xanh).

Các không gian sinh hoạt văn hoá truyền thống mang tính tín ngưỡng như đình làng, đền, chùa, cùng không gian phụ trợ, bao gồm: sân đình giếng làng, ao làng được bố trí hài hòa với không gian ở và không gian sản xuất nghề truyền thống.

Vùng nông nghiệp tạo thành mảng xanh đẹp, cải thiện vi khí hậu cho đô thị, đồng thời kết hợp phát triển du lịch sinh thái.

Đường ngõ thôn xóm, đường từ xã ra cánh đồng phải đáp ứng yêu cầu phục vụ

cho cơ giới hóa nông nghiệp, sử dụng các phương tiện giao thông cơ giới nhẹ hoặc phương tiện giao thông thô sơ, đáp ứng theo tiêu chí xây dựng nông thôn mới.

Các công trình phục vụ sản xuất như kho nông sản, kho giống, kho phân hóa học và thuốc trừ sâu, kho nông cụ vật tư, trạm xay sát, xưởng sửa chữa cơ khí nông cụ phải bố trí liên hệ thuận tiện với đường giao thông nội đồng.

đ) Định hướng chung kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu

Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là bổ sung giao thông công cộng; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe. Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị. Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị. Các công trình công cộng xây dựng trong khu hiện hữu có thể xem xét gia tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng để đáp ứng nhu cầu sử dụng. Hạ tầng và tiện ích đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập, nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

Khu đô thị hiện hữu tập trung chủ yếu ở trung tâm tại khu vực các Phường 1, Phường 2, Phường 4, Phường 5, một phần Phường 3 và phát triển tuyến tính dọc theo một số trục giao thông thủy, bộ chính như QL.1, ĐT.868,...

Kiến trúc trong các khu vực này phát triển với mật độ xây dựng khá cao nhưng dàn trải, thấp tầng, thiếu điểm nhấn.

Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị hiện hữu này là:

+ Cải tạo, tăng tầng cao công trình tại một số vị trí thích hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điểm nhấn kiến trúc trong đô thị. Tuy nhiên, việc nâng tầng cao xây dựng cần đi đôi với việc hoàn thiện, nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cân đối với khả năng đáp ứng của các cơ sở hạ tầng này, tránh gây quá tải cho các hệ thống hạ tầng trong các khu vực đô thị hiện hữu.

+ Chỉnh trang mỹ quan đô thị bằng việc đồng bộ hóa chiều cao tầng nhà tại mặt đứng tuyến phố, kiểm soát kiến trúc, màu sắc, vật liệu cũng như các yếu tố trên mặt đứng tuyến phố như mái đua, mái vẩy, biển hiệu quảng cáo.

+ Nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị thông qua việc cải tạo và xây mới các không gian công cộng, không gian xanh đô thị, tăng cường các tiện ích đô thị kết hợp phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch.

+ Tăng cường kết nối các khu vực đô thị hiện hữu với sông Ba Rài, kênh Lộ Dây Thép và các kênh rạch khác trong đô thị.

+ Tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng chỉnh trang, cải tạo khu vực đô thị cũ. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ, trọn ô phố, hạn chế các dự án quy mô nhỏ.

+ Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ để có các lô đất lớn hơn hoặc

hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực.

+ Khuyến khích kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ. Khi cải tạo các đường phố phải xây dựng hệ thống tuy-nen ngầm để lắp đặt đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp quy hoạch, quy định về cao độ nền xây dựng; các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; chiều cao công trình; số tầng cao, góc vát tầm nhìn. Đồng thời bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

Thực hiện theo lộ trình di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, kho tàng gây ô nhiễm và cơ sở đào tạo, y tế, cơ quan không phù hợp với quy hoạch ra các khu vực mới theo chủ trương của Chính phủ, thị xã; đồng thời nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch để sử dụng quỹ đất sau khi di dời theo hướng: chuyển đổi cơ sở khám chữa bệnh gây ô nhiễm thành cơ sở nghiên cứu - khám chữa bệnh chất lượng cao phục vụ trực tiếp dân cư trong khu vực; chuyển cơ sở công nghiệp, văn phòng, trụ sở cơ quan sang xây dựng mới các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội (bãi đỗ xe, vườn hoa, cây xanh, các công trình văn hóa, thể dục thể thao, sân bãi quảng trường) để phục vụ đô thị và khu vực, hoàn thiện hệ thống công sở của thị xã hoặc để xây dựng khách sạn chất lượng cao, công trình thương mại; ưu tiên phát triển đồng bộ hệ thống giáo dục phổ thông, các tiện ích công cộng chất lượng cao khác, hoặc các công trình văn hóa, thể dục thể thao, sân bãi quảng trường để phục vụ đô thị và khu vực, không sử dụng để phát triển nhà ở.

Quy hoạch hệ thống không gian mở và tuyến đi bộ kết nối các khu ở, công trình công cộng, thương mại và dịch vụ, quảng trường và công viên.

Quản lý hệ thống mặt nước, cây xanh đường phố, công viên, vườn hoa; cây xanh trong khuôn viên các công trình, hệ thống hồ, không gian mặt nước hiện có. Xác định và quản lý hành lang xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thị xã đảm bảo mỹ quan đô thị.

e) Định hướng chung kiến trúc khu vực phát triển mới

Không gian khu đô thị mới là các khu vực phát triển đô thị mới lan tỏa từ khu vực đô thị hiện hữu lên phía Bắc và xuống phía Nam gắn với các trục đường hiện hữu (ĐT.868), các tuyến đường đã được đầu tư xây dựng và các trục giao thông định hướng phát triển mới (trục đường số 1, số 4) và sang hướng Đông và hướng Tây (dọc theo trục QL.1, trục Đường Áp Bắc, trục đường tránh QL.1 hiện hữu).

Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị mới này là phát triển với mật độ xây dựng trung bình tại các vị trí gần trung tâm hiện hữu, giảm dần mật độ khi tiếp cận gần các diện tích đất nông nghiệp để đảm bảo sự chuyển tiếp hài hòa về mặt cảnh quan.

Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, hài hòa với cảnh quan

chung, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu dân cư đô thị.

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, sinh động, tạo nhịp điệu 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. Kiến tạo các không gian công cộng đô thị, bán công cộng có chất lượng, có giá trị về mặt cảnh quan.

Tại các vị trí giao thoa với các trục đường chính phát triển các trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ với mật độ thấp dành nhiều không gian cho không gian mở cùng với các tổ hợp công trình cao tầng tạo điểm nhấn cho đô thị.

Tại các khu vực tiếp giáp với đất nông nghiệp cần phát triển các mô hình khu đô xanh, thích ứng với BĐKH, trong đó, dành nhiều không gian xanh, không gian thấm thấu để việc phát triển đô thị theo hướng bền vững tránh gây ảnh hưởng tiêu cực và làm tăng rủi ro ngập cho các khu vực xung quanh.

Triển khai thực hiện chương trình phát triển đô thị, kế hoạch thực hiện, kế hoạch sử dụng đất của thị xã; kiểm soát phát triển xây dựng khu đô thị mới, kiểm soát dân số và phân bố dân cư theo quy hoạch.

Ban hành kế hoạch và lập các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị; quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối với các ô quy hoạch, các khu nhà ở, hai bên các trục đường hướng tâm, đường vành đai và đường trục chính của đô thị phục vụ xây dựng, cải tạo chỉnh trang và quản lý đô thị.

Các khu đô thị mới có quy chế quản lý riêng được ban hành theo quy định pháp luật và thực tế công tác quản lý đô thị.

Xác định và quản lý hành lang xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thị xã đảm bảo mỹ quan đô thị; xây dựng hệ thống tuy-nen, hào kỹ thuật ngầm để bố trí các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

Kiểm soát mật độ xây dựng, tầng cao và kiến trúc công trình theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý khu đô thị mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các cơ sở sản xuất hiện hữu, tiểu thủ công nghiệp làng nghề chưa có điều kiện di dời, tiếp tục vận hành thì phải được xác định cụ thể về danh mục, thời hạn di dời, đồng thời tổ chức giám sát chặt chẽ hoạt động của các cơ sở này từ đầu tư đến sản xuất, vận hành.

Nghiêm cấm xây dựng các công trình nhà ở tranh tre, nứa lá, vách tôn trong khu vực quy hoạch nhà ở mới.

g) Định hướng kiến trúc khu vực điểm dân cư nông thôn

Các điểm dân cư nông thôn gắn với sản xuất nông nghiệp (khu vực ngoại thị): đây là vùng không gian kiến trúc cảnh quan chiếm đa số diện tích thị xã Cai

Lậy, phân bố tại các xã Tân Bình, xã Mỹ Phước Tây, xã Mỹ Hạnh Đông, xã Mỹ Hạnh Trung, xã Tân Phú, xã Tân Hội, xã Nhị Quý, xã Phú Quý, xã Long Khánh và xã Thanh Hòa. Bổ sung các khu vực chức năng như khu công cộng, khu cây xanh cảnh quan, khu thương mại dịch vụ. Quy mô đất đai đơn vị ở khoảng 508,07ha, dân số: 80.000 người.

Đặc trưng khu vực phát triển gồm các khu trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn bám theo các trục đường tỉnh và đường huyện gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp (đặc trưng văn hóa nông nghiệp vùng đồng bằng sông Cửu Long).

Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nông thôn ngoại thị theo hướng phát triển bền vững, đảm bảo kết nối thuận lợi hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sinh hoạt và sản xuất nông nghiệp. Kiểm soát sự phát triển cân bằng các khu dân cư nông thôn và sản xuất nông nghiệp.

Các điểm dân cư tập trung được cải tạo và xây dựng mới theo mô hình xã nông thôn mới, tập trung dân cư cao, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tiếp cận tốt tới các khu vực đô thị. Tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

Hạn chế mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp, đặc biệt đất nông nghiệp năng suất cao. Tạo lập cảnh quan nông thôn hài hòa và có bản sắc.

Cần duy trì, khôi phục và tôn tạo được các hệ sinh thái tự nhiên cũng như những cảnh quan đặc trưng tự nhiên được tạo bởi địa hình, các vùng lâm nghiệp, nông nghiệp, hành lang ven sông và các dải ven biển. Xây dựng mô hình ở phù hợp với đặc thù nhiều sông nước, điều kiện địa hình, địa chất thủy văn, đảm bảo phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sống đô thị. Cải tạo nâng cấp hạ tầng xã hội và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng phát triển văn minh, hiện đại, thân thiện môi trường.

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 Tây Nam Bộ nói riêng.

Hạn chế san lấp sông rạch, không chế chỉ giới xây dựng. 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.

Khuyến khích các hoạt động đầu tư, thiết kế và xây dựng nhà vườn khu vực ngoại thị, tạo ra một phong cách sống cân bằng với thiên nhiên.

Định hướng kiến trúc không gian đô thị được quy định cụ thể hơn tại cái đồ án quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết các điểm dân cư nông thôn, các quy định quản lý kèm theo đồ án và quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị được bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

- Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình thực hiện đúng quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Tuân thủ thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

- Tạo không gian nổi bật được đặt tại vị trí các khu, trục trung tâm các đơn vị ở, các trục đường chính, cửa ngõ của đô thị với những hình ảnh đặc trưng về không gian kiến trúc nội ngoại thất về tầng cao và khối tích công trình. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mỗi dòng thời tạo không gian linh hoạt rộng cho những sự kiện đa năng cả ngày và đêm. Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng được hợp khối thống nhất. Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng trước công chúng. Tạo không gian quảng trường rộng trước các tòa nhà.

Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh tự nhiên như mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông:

- Bao gồm khu vực công viên cây xanh ven sông Ba Rài, kênh Lộ Dây Thép.

- Bảo vệ cảnh quan ven sông và cảnh quan khu vực đô thị ven sông:

+ Tuân thủ theo luật pháp hiện hành của Luật Bảo vệ môi trường.

+ Không gian ven sông cần phải được bảo vệ và dành cho các hoạt động công cộng, phục vụ cho mọi tầng lớp nhân dân thị xã Cai Lậy và khách du lịch.

+ Không gian mở và tăng khả năng tiếp cận cho mọi đối tượng sử dụng, góp phần nâng cao môi trường sống, tạo điểm nhấn thị xã ven sông Ba Rài.

+ Điều tiết không gian xây dựng đô thị ven sông về chiều cao và mật độ để đảm bảo cho các lớp không gian đô thị phía sau về tầm nhìn hướng ra sông Ba Rài, kênh Lộ Dây Thép và cải tạo vi khí hậu từ các luồng thoáng hướng từ sông Ba Rài vào sâu trong khu vực đô thị.

- Quản lý xây dựng ven bờ các dòng chảy qua đô thị:

+ Đối với các công trình xây dựng mới thì xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo hình khối kiến trúc, màu sắc và chiều cao thích hợp, không gây tác động xấu đến môi trường cảnh quan mặt nước, không được lấn chiếm khoảng lưu không và diện tích mặt nước.

+ Đối với công trình hiện hữu chỉ được phép cải tạo sửa chữa không thay đổi quy mô.

Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

- Xây dựng mới các công viên quy mô lớn 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, kết nối thành hệ thống bằng các dải cây xanh dọc

sông rạch và các trục giao thông chính, các trục cảnh quan. 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. Bảo vệ và cải tạo hệ thống sông rạch, xây dựng hành lang cây xanh và công trình bảo vệ chống xói lở sông rạch để phát triển bền vững. Các công viên cần góp phần chống ngập thông qua kết hợp chức năng thu nước, thấm nước, giảm ngập nước. Các công viên quy mô lớn cần có thêm chức năng hồ điều tiết.

- Quản lý thực hiện theo quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa trên địa bàn thị xã đảm bảo duy trì, phát triển hệ thống cây xanh hiện có kết hợp cải tạo chỉnh trang hệ thống công viên, vườn hoa gắn với không gian mặt nước, liên kết với không gian cây xanh của Vành đai xanh, Nêm xanh.

- Ban hành danh mục và kế hoạch quy hoạch cải tạo chỉnh trang hoàn thiện hệ thống công viên hiện hữu; phát triển đồng bộ hệ thống công viên, cây xanh đô thị trong khu vực đô thị mới theo các cấp, phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, gắn với các công trình sân bãi tập luyện thể dục thể thao và khu vui chơi giải trí phục vụ mọi đối tượng tầng lớp Nhân dân.

- Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thị xã, 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.

- 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.

- 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.

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

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

- Khoanh vùng bảo vệ theo quy hoạch đối với hệ thống sông hiện có trong đô thị theo nguyên tắc tuân thủ quy định của Luật Đê điều, các văn bản quy phạm có liên quan.

- 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.

- Trồng 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.

- 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.

- Hệ thống không gian cây xanh mặt nước: tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, hạn chế điều chỉnh quy hoạch đất cây xanh, mặt nước sang đất khác.

b) Về kiến trúc

Các công trình xây dựng mới cần bảo đảm giữ gìn và phát huy truyền thống văn hóa của địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực, duy trì các loại nhà ở nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, khuyến khích xây dựng nhà vườn, nhà biệt thự, hạn chế nhà chia lô bảo đảm phù hợp với không gian cảnh quan của khu vực và giá trị văn hóa, phong tục tập quán của nhân dân địa phương.

Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

- Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Không gian kiến trúc cần có một số nguyên tắc thống nhất (về màu sắc, tầng cao, vật liệu) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố.

- Sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện, không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân trong khu vực và ảnh hưởng đến lưu thông trên tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương và các vật liệu thân thiện với môi trường.

- Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa 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 khuyết tật.

Đối với các công trình có chức năng sử dụng hỗn hợp (nhà ở kết hợp công trình công cộng, khách sạn, trụ sở cơ quan): khoảng cách giữa các công trình cao tầng được thiết kế đảm bảo thông thoáng; tạo tính dẫn hướng đến các không gian mở hoặc không gian trung tâm công cộng; hình thức kiến trúc theo hướng hiện đại, hợp khối, khuyến khích xây dựng công trình sử dụng vật liệu xanh; màu sắc sáng nhẹ, có thể cho phép một số mảng màu có gam mạnh như đỏ, vàng, xanh.

Trên các tuyến giao thông, phải tạo được không gian mở và khoảng lùi công trình phù hợp theo quy chuẩn quy định để giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi, an toàn giao thông.

Đối với các dãy nhà ở thấp tầng (nằm dọc tuyến đường) phải thực hiện quản lý xây dựng đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất về hình thức kiến trúc mặt ngoài (màu sắc sáng màu như: trắng vàng nhẹ, ghi nhẹ), tầng cao, ban công, hình thức mái công trình, biển quảng cáo.

Đối với trục không gian theo hướng Bắc Nam: bao gồm 02 trục đường là

ĐT.868 hiện hữu và đường tránh đường tỉnh 868 mới được đầu tư xây dựng:

- Mục đích:

+ Mở hướng phát triển về hướng Bắc và hướng Nam đô thị để tạo động lực phát triển đô thị.

+ Hình thành các chức năng đô thị hóa khu vực phía Đông gắn với trục đường tránh đường tỉnh 868 và phía Nam gắn với ĐT.868.

- Các giải pháp cụ thể:

+ Quản lý chặt chẽ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trên 2 tuyến đường để đảm bảo các chức năng khi xây dựng, phát triển tạo dựng được sự đồng bộ trên toàn tuyến.

+ Tăng cường tiện ích đô thị dọc trục đường (chiếu sáng, cây xanh, biển quảng cáo).

+ Các công trình khi tiến hành xây dựng, cải tạo, chỉnh trang theo hướng tạo dựng, gia tăng không gian thoáng, mở về hướng trục đường. Khuyến khích hợp khối và tăng khoảng lùi xây dựng các công trình hiện trạng cải tạo và đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 3 m với các khu vực xây dựng nhà ở mới và tối thiểu 10 m với các khu vực xây dựng các chức năng khác.

Đối với trục không gian theo hướng Đông Tây: bao gồm 02 trục đường chính là tuyến đường QL.1 và tuyến đường tránh QL.1 hiện hữu.

- Mục đích:

+ Đối với tuyến QL.1 hiện hữu - cải tạo chỉnh trang để trở thành trục cảnh quan trung tâm cho đô thị.

+ Đối với tuyến đường tránh QL.1 hiện hữu - tạo động lực phát triển vùng phía Nam thị xã đồng thời đến giai đoạn dài hạn sẽ trở thành trục cảnh quan cho đô thị.

- Các giải pháp cụ thể:

+ Quản lý chặt chẽ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trên 2 tuyến đường để đảm bảo các chức năng khi xây dựng, phát triển tạo dựng được sự đồng bộ trên toàn tuyến.

+ Tăng cường tiện ích đô thị dọc trục đường (chiếu sáng, cây xanh, biển quảng cáo).

+ Các công trình khi tiến hành xây dựng, cải tạo, chỉnh trang theo hướng tạo dựng, gia tăng không gian thoáng, mở về hướng trục đường.

+ Đối với trục QL.1 hiện hữu khuyến khích hợp khối và tăng khoảng lùi xây dựng các công trình hiện trạng cải tạo.

+ Đối với trục đường tránh QL.1 hiện hữu cần phải lập đồ án QHPK và QHCT hoặc đồ án TKĐT riêng để đảm bảo tạo dựng được một trục không gian mới hấp dẫn, đặc trưng và khai thác tối đa lợi thế của tuyến đường mới được đưa

vào sử dụng.

Khu vực hiện hữu:

- 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 và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. 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.

- Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô-văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

- Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc, phân vị công trình với các công trình kế cận, trừ một số trường hợp tuân thủ theo thiết kế đô thị riêng hoặc đối với một số công trình đặc thù. Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

Khu đô thị mới:

- Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, 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.

- Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng.

- 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.

- Xây dựng hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa 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.

- 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.

Khu giáp ranh nội ngoại thị:

- Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thị. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực.

- Các quy định về quy mô công trình xây dựng có thể xem xét linh động (cụ thể theo dự án có quy hoạch chi tiết) theo hướng nội thị đô thị để thúc đẩy đô thị hóa và đầu tư phát triển, giúp đô thị có nội thị phát triển lan tỏa.

Khu vực bảo tồn:

- Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình có kiến trúc đặc thù có giá trị. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình. Quản lý chặt chẽ việc cải tạo và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong phạm vi xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử, danh thắng.

- 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.

Khu vực dự trữ phát triển: cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này; khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.

Cụm công nghiệp:

- Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết tối đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

- Kiến trúc nhà máy: hình thức đơn giản, phong cách hiện đại, đảm bảo được dây chuyền công nghệ. Trung tâm điều hành, giao dịch trung bày giới thiệu sản phẩm bố trí bên trục đường chính phía trước có quảng trường, vườn hoa. Hình thức kiến trúc công trình phải hiện đại, đơn giản, hướng chính quay về trục đường chính và là điểm đón tầm nhìn của các tuyến giao thông khu vực. Không sử dụng tường rào bảo vệ dạng tường đặc phía mặt ngoài công trình, cổng và hàng rào phía mặt ngoài các xí nghiệp công nghiệp phải có kích thước, độ cao bằng nhau trên cùng hướng tuyến.

+ Khuyến khích dành các khoảng lùi cách các lộ giới để trồng cây xanh làm sinh động hình thức kiến trúc của các công trình công nghiệp.

+ Xung quanh cụm công nghiệp có vùng cây xanh đệm ngăn cách với các khu chức năng đô thị. Yêu cầu tổ chức không gian sạch đẹp, thuận tiện cho hoạt động sản xuất.

Kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường:

- Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm. Mặt đứng công trình tiếp

giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

- Đối với các công trình hiện có: khuyến khích cải tạo khuôn viên, mặt đứng, màu sắc, tường rào công trình góp phần xây dựng hình ảnh đô thị đẹp, hiện đại. Cải tạo công trình theo hướng công trình xanh, tiết kiệm năng lượng.

- Đối với công trình xây mới cần hợp khối công trình, hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc nhẹ, sử dụng vật xanh, tiết kiệm năng lượng; dành nhiều diện tích đất cho việc tổ chức cây xanh, đường nội bộ, chỗ đỗ xe phục vụ hoạt động của công trình.

- Khuyến khích xây dựng các biểu tượng đẹp có tính nghệ thuật và thẩm mỹ cao trước các trung tâm hành chính. Khuyến khích các công trình xây dựng trong khu trung tâm hành chính có xu hướng kiến trúc mới, hiện đại sử dụng các gam màu sáng (vàng nhạt, trắng), sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, vật liệu xanh, phù hợp với đặc trưng khí hậu, môi trường và văn hóa.

Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

1. Các nội dung yêu cầu

Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương; đặc thù điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, phong tục tập quán, các giá trị kiến trúc truyền thống của địa phương; sử dụng vật liệu và kỹ thuật truyền thống, bao gồm các đặc điểm sau:

- Thị xã Cai Lậy phát triển vùng đô thị tập trung tại khu vực nội thị hiện hữu. Thúc đẩy mô hình du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp vườn cây ăn trái tại khu dân cư và cảnh quan sinh thái nông nghiệp đặc trưng, phân bố theo dạng tuyến gắn liền với trục giao thông thủy - bộ.

- Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới - cũ của đô thị thể hiện tinh thần văn minh đô thị và kế thừa truyền thống tốt đẹp của địa phương.

- Cảnh quan đô thị phải hài hòa giữa cũ và mới, giữa truyền thống với hiện đại hướng tới các xu thế phát triển chung của cả nước và thế giới về phát triển bền vững, đảm bảo thích ứng với sự biến đổi khí hậu.

- Khuyến khích các hình thức tạo dựng cảnh quan đô thị mang bản sắc địa phương góp phần giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc chung của cả nước.

- Cây xanh tạo cảnh quan cần lựa chọn những loại cây phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện khí hậu thổ nhưỡng để cây sinh trưởng tốt.

- Quản lý thực hiện bảo tồn, trùng tu, tôn tạo theo quy định của Luật Di sản văn hóa. Các phương án bảo tồn, tôn tạo phải được lập trên cơ sở ý kiến của các nhà nghiên cứu về lịch sử, văn hóa, khảo cổ, của cộng đồng, của các cơ quan quản lý nhà nước về di tích, lịch sử văn hóa; được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du

lịch và Bộ Xây dựng thẩm định theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

2. Đối với công trình kiến trúc mới, cải tạo sửa chữa

- Đảm bảo phù hợp với các định hướng quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc và các quy định về xây dựng của địa phương do các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt.

- Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng.

- Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan sông nước, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch.

- Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ văn hóa bản sắc địa phương.

- Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc, không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng của thị xã đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

- Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình.

- Các công trình di tích lịch sử văn hóa được cấp có thẩm quyền xếp hạng cần tu bổ, tôn tạo di tích để giữ gìn được kiến trúc đặc trưng của công trình đồng thời xây dựng các công trình hỗ trợ để đảm bảo cho nhu cầu sử dụng, việc xây dựng mới, cải tạo di tích cấp quốc gia và cấp tỉnh phải thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các Thông tư, Nghị định có liên quan.

- Các nhà truyền thống, đình chùa của các ấp cần huy động nguồn vốn xã hội hóa để cải tạo và nâng cấp đảm bảo giữ được bản sắc văn hóa kiến trúc hiện tại của địa phương và phù hợp với công năng sử dụng.

Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

1. Xác định một số hình thái không gian kiến trúc đô thị

Cấu trúc không gian kiến trúc đô thị được xây dựng dựa trên những đánh giá tổng hợp về hiện trạng phân bố dân cư, điều kiện địa hình, thổ nhưỡng, khí hậu, tiềm năng và định hướng phát triển kinh tế cũng như các khung hạ tầng hiện có và định hướng quy hoạch trong tương lai.

Các hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị có yêu cầu quản lý đặc thù. Có cấu trúc kết hợp giữa mô hình không gian kiến trúc tập trung và mô hình phân tán để đảm bảo sự phát triển hài hòa, cân bằng và hiệu quả, dựa

trên các khung phát triển chính.

2. Xác định khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị

a) Các công trình kiến trúc, cảnh quan tuyến phố có giá trị lịch sử, nghệ thuật: phải được khảo sát, đánh giá phân loại để thực hiện bảo tồn, tôn tạo theo quy định của Luật Di sản văn hóa và Luật Quy hoạch đô thị.

b) Hoạt động bảo tồn không được làm thay đổi tính chất, làm tổn hại đến giá trị lịch sử, văn hóa và mức độ hấp dẫn du lịch; không được chuyển đổi chức năng, mục đích sử dụng, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình kiến trúc có giá trị.

c) Thực hiện nâng cấp và bổ sung hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, cải tạo, bổ sung không gian cây xanh, dịch vụ công cộng; tận dụng tối đa các điều kiện hiện trạng, hạn chế giải tỏa và di dời dân cư.

d) Giao thông phải đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ thống giao thông khu vực và của đô thị. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian để làm ga ra, bãi đỗ xe.

đ) Quy định đối với công trình trong khu vực xung quanh công trình bảo tồn

- Không gây ảnh hưởng bất lợi đến công trình bảo tồn.
- Chiều cao tối đa của tầng trệt công trình không cao hơn chiều cao tầng trệt của công trình bảo tồn. Chiều cao tối đa toàn công trình có thể cao hơn chiều cao đỉnh mái công trình bảo tồn trong trường hợp có bố trí khoảng lùi phù hợp và đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng.
- Kiến trúc công trình phải hài hòa với công trình bảo tồn nhưng không được phép sao chép nguyên bản kiến trúc công trình bảo tồn.
- Tuân thủ các quy định cụ thể khác đối với từng lô đất và thể loại công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt.
- Tuân thủ các quy định pháp luật về Di sản văn hóa.

e) Các công trình di tích, lịch sử đã được xếp hạng trên địa bàn, thực hiện quản lý theo Luật Di sản văn hóa và các quy định có liên quan nhằm bảo tồn, phát huy những giá trị cơ bản của các di tích trong khu vực như không gian, kiến trúc, cảnh quan; việc xây dựng, tôn tạo, tu bổ di tích phải có văn bản thỏa thuận của cơ quan có thẩm quyền. Xây dựng công trình tượng đài, công trình kỷ niệm hoặc tôn tạo, tu bổ phải tuân thủ theo quy hoạch và có sự phối hợp giữa chủ đầu tư với các họa sĩ, kiến trúc sư trong quá trình thiết kế, lấy ý kiến đóng góp của Nhân dân theo quy định.

3. Quy định về không gian kiến trúc đô thị

a) Quy định đối với các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm

- Không gian khu vực di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến

trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

- Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về bảo tồn, cải tạo, xây dựng công trình di tích văn hóa lịch sử, tượng đài, công trình kỷ niệm.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi:

- + Tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, quy hoạch, dự án bảo tồn, tôn tạo di tích văn hóa lịch sử; dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt.

- + Đối với di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm thuộc khu vực chưa có quy hoạch, dự án được duyệt.

- + Áp dụng các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn, hiện hành liên quan.

- Đối với các công trình di tích văn hóa lịch sử:

- + Bảo đảm giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và các giá trị của di tích về các mặt: vị trí, cấu trúc, chất liệu, kỹ thuật truyền thống, chức năng, nội thất, ngoại thất, cảnh quan liên quan và các yếu tố khác của di tích nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị của di tích.

- + Bảo đảm sự hài hòa giữa di tích với môi trường cảnh quan đô thị xung quanh.

- + Bảo đảm phát huy giá trị di tích phục vụ nhu cầu giải trí, văn hóa du lịch của nhân dân nhưng không làm tổn hại đến giá trị của di tích.

- + Việc bảo quản, tu bổ phục hồi các công trình di tích thực hiện theo Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21 tháng 9 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Di sản văn hóa và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa và Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết về thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

- Đối với tượng đài, công trình kỷ niệm:

- + Tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với quy hoạch tượng đài và tranh hoành tráng được phê duyệt.

- + Bảo đảm sự hài hòa với cảnh quan đô thị, nâng cao giá trị văn hóa, nghệ thuật của không gian đô thị.

- + Việc đầu tư xây dựng tượng đài, công trình kỷ niệm thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng và Nghị định 113/2013/NĐ-CP ngày 02/10/2013 về hoạt động mỹ thuật.

b) Quy định đối với công trình quốc phòng, an ninh

- Được bảo vệ theo các quy định của Pháp lệnh bảo vệ công trình quốc phòng, khu quân sự; Pháp lệnh Bảo vệ công trình quan trọng liên quan an ninh quốc gia và Nghị định của Chính phủ ban hành Quy chế bảo vệ công trình quốc

phòng và khu quân sự; Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Pháp lệnh Bảo vệ công trình quan trọng liên quan an ninh quốc gia và các quy định có liên quan khác còn hiệu lực.

- Bảo đảm tính an ninh, quốc phòng, tính bí mật của công trình và đồng thời phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt.

- Bảo đảm hài hòa với không gian, kiến trúc cảnh quan chung đô thị.

- Hình thức kiến trúc, hình khối công trình và màu sắc công trình vừa phải đảm bảo tính uy nghiêm, bề thế, tính thích dụng và mỹ quan công trình.

- Đặc biệt đối với công trình quốc phòng, an ninh việc xây dựng hàng rào cần đảm bảo về hình thức và màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan đô thị theo quy hoạch được duyệt, và phù hợp với văn hóa kiến trúc địa phương.

c) Đối với khu vực dự trữ phát triển

- Tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt, không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ phát triển.

- Có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

- Khi chưa có nhu cầu sử dụng vẫn tiếp tục canh tác nông nghiệp, trồng cây xanh hoặc xây dựng các công trình tạm, cho thuê ngắn hạn, dễ dàng tháo dỡ khi cần thiết và được giao cho đơn vị quản lý cụ thể.

d) Đối với khu vực trung tâm (vị trí các công trình trọng điểm quan trọng như các khối cơ quan hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng, các công trình hỗn hợp, quảng trường, công viên cây xanh): các khối công trình quan trọng, công trình điểm nhấn cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được, giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, khuyến khích sử dụng năng lượng tiết kiệm và không gây ô nhiễm môi trường. Xây dựng quảng trường cây xanh ngay phía trước trung tâm hành chính để tổ chức, đón tiếp các hoạt động lễ hội trang trọng.

đ) Đối với khu vực trung tâm các xã (khu vực ngoại thị)

Các công trình xây dựng mới cần bảo đảm giữ gìn và phát huy truyền thống văn hóa của địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực, duy trì các loại nhà ở nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, khuyến khích xây dựng nhà vườn, nhà biệt thự, hạn chế nhà chia lô bảo đảm phù hợp với không gian cảnh quan của khu vực và giá trị văn hóa, phong tục tập quán của nhân dân địa phương.

e) Các công trình điểm nhấn

Tạo không gian nổi bật được đặt tại vị trí các khu, trục trung tâm các đơn vị ở, các trục đường chính, cửa ngõ của đô thị với những hình ảnh đặc trưng về không gian kiến trúc nội ngoại thất về tầng cao và khối tích công trình. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối đồng

thời tạo không gian linh hoạt rộng cho những sự kiện đa năng cả ngày và đêm. Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng được hợp khối thống nhất. Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng trước công chúng. Tạo không gian quảng trường rộng trước các tòa nhà.

g) Các khu vực cửa ngõ đô thị

Toàn đô thị được tổ chức 04 cửa ngõ chính:

- Cửa ngõ số 1: hướng từ phía Đông theo tuyến QL.1 vào đô thị. Tại đây sẽ tổ chức quảng trường giao thông (giữa tuyến QL.1 với tuyến đường dẫn từ đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Cần Thơ vào thị xã) với đảo tròn tự hành lớn. Xây dựng công trình biểu tượng đón tầm nhìn vào đô thị, tạo dựng hình ảnh một đô thị hiện đại, đậm đà bản sắc gắn kết với các không gian chức năng công cộng dịch vụ, thương mại.

- Cửa ngõ số 2: hướng từ phía Nam theo tuyến ĐT.868 vào đô thị. Tại đây sẽ tổ chức quảng trường giao thông (giữa tuyến đường tránh QL.1 mới với tuyến ĐT.868 vào đô thị) với đảo tròn tự hành lớn. Tạo dựng hình ảnh cửa ngõ xanh bằng việc gìn giữ cảnh quan hệ sinh thái nông nghiệp quanh khu vực.

- Cửa ngõ số 3: hướng từ phía Tây theo tuyến QL.1 vào đô thị. Tạo dựng hình ảnh một cửa ngõ đô thị năng động đang phát triển mạnh mẽ trên cơ sở cải tạo các công trình nhà ở hiện hữu thành nhà ở kết hợp với thương mại để hình thành tuyến phố thương mại, dịch vụ và khai thác quỹ đất trống phía Nam để phát triển các tổ hợp công trình thương mại dịch vụ cùng với không gian mở phía trước các tổ hợp công trình để tạo dấu ấn mới hấp dẫn.

- Cửa ngõ số 4: hướng từ phía Bắc theo tuyến ĐT.868 vào đô thị. Tạo dựng hình ảnh một cửa ngõ đô thị sầm uất, hấp dẫn trên cơ sở cải tạo các công trình nhà ở hiện hữu thành nhà ở kết hợp với thương mại để hình thành tuyến phố thương mại, dịch vụ. Đồng thời chỉnh trang không gian hai bờ sông Ba Rài bằng hệ thống kè cảnh quan kết hợp với tuyến đường để hình thành thêm không gian xanh, gia tăng không gian mở hướng vào đô thị và hướng đến dòng sông.

h) Đối với khu trung tâm công cộng, quảng trường

Hiện tại, thị xã Cai Lậy chưa có quảng trường hoàn chỉnh. Các hoạt động cần sự tập trung đông người hoặc tổ chức các sự kiện quan trọng phải mượn không gian của khu vực sân vận động thị xã hoặc trong các công trình văn hóa, công cộng nhỏ - quy mô chưa xứng tầm. Vì vậy định hướng tổ chức không gian quảng trường chính đô thị sẽ được bổ sung tại 02 khu vực (i) Phía trước trung tâm hành chính mới của thị xã; (ii) Phía trước trung tâm TĐTT mới của thị xã). Bên cạnh đó, khai thác không gian phía trước các công trình tổ hợp dịch vụ mới, công cộng mới để hình thành các quảng trường công cộng phục vụ cho các hoạt động từ cấp đô thị đến cấp khu vực.

Nguyên tắc chung để thiết kế, xây dựng các không gian công cộng:

- Các quảng trường này cần phải đảm bảo diện tích, cách tổ chức không

gian và được trang bị đầy đủ các thiết bị đô thị đồng bộ, hiện đại để có thể tổ chức các hoạt động văn hóa truyền thống cũng như hiện đại của địa phương.

- Cần xanh hóa các không gian này bằng các hình thức cây xanh đa dạng, từ các hàng cây cao tạo tuyến hoặc cho bóng mát đến các mảng cây lớn hoặc trung bình tạo khối hay các mảng hoa, cỏ thấp dạng thảm. Khuyến khích sử dụng các loại thực vật bản địa nhằm tạo được bản sắc riêng cho đô thị.

- Bố trí một số tượng đài, vật thể điêu khắc, các công trình kiến trúc nhỏ, tại các vị trí thích hợp, được chiếu sáng trang trí để tạo điểm nhấn, nâng cao chất lượng kiến trúc - cảnh quan.

- Bố trí các công trình kiến trúc nhỏ, công trình kỹ thuật phụ trợ, trang bị đầy đủ, đồng bộ các loại thiết bị đô thị (thùng rác, ghế nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, biển chỉ hướng, đèn chiếu sáng), đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ thiết yếu để các hoạt động ngoài trời của người dân và du khách được thoải mái, dễ chịu và tiện nghi.

- Quy định chặt chẽ việc gắn biển quảng cáo, hạ ngầm các đường tuyến đường dây và cột kỹ thuật (điện, cáp viễn thông) để hạn chế những ảnh hưởng tiêu cực về mỹ quan.

i) Công viên lớn

Hệ thống công viên giải trí, chuyên đề đáp ứng nhu cầu hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ ngơi của người dân trong khu vực, kết hợp khai thác dịch vụ. Công viên giải trí chính tại thị xã Cai Lậy được quy hoạch tại 02 khu vực chính:

- Khu đô thị hiện hữu cải tạo gắn với kênh Lộ Dây Thép (phía Bắc).
- Khu đô thị hành chính phức hợp mới (phía Nam).

Bên cạnh đó còn có các vườn hoa, công viên khác trong từng khu.

Hệ thống công viên, vườn hoa, quảng trường này là nơi tập trung các loại cây xanh cảnh quan mang tính biểu trưng cho đô thị, đồng thời, là nơi tổ chức các sự kiện văn hóa, lịch sử, là không gian nghỉ ngơi, giải trí, tập luyện, giao lưu cộng đồng phục vụ người dân đô thị và khách du lịch.

k) Khu vực có yêu cầu thiết kế đô thị riêng

Thiết kế đô thị riêng là trường hợp cá biệt, giúp cho các cơ quan quản lý nhà nước về đô thị có cơ sở để quản lý kiến trúc cho khu vực, tuyến phố trong khu vực đô thị, nội thị, là cơ sở để cơ quan quản lý nhà nước quản lý đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng.

- Các trục đường chính:

- + Trục không gian theo hướng Bắc Nam: bao gồm 02 trục đường là ĐT.868 (đoạn từ QL.1 đến cửa ngõ số 2) và đường tránh ĐT.868 mới được đầu tư xây dựng (đoạn từ đường Vành Đai Ngoài đến đường Vành Đai phía Nam). Mở hướng phát triển về hướng Bắc và hướng Nam đô thị để tạo động lực phát triển đô thị. Hình thành các chức năng để đô thị hóa khu vực phía Đông gắn với

trục đường tránh ĐT.868 và phía Nam gắn với ĐT.868.

+ Trục không gian theo hướng Đông Tây: bao gồm 02 trục đường chính là tuyến đường QL.1 (đoạn cửa ngõ số 1 đến cửa ngõ số 3) và tuyến đường tránh QL.1 (Đoạn từ ĐH.54 đến đường số 16). Đối với tuyến QL.1 hiện hữu - cải tạo chỉnh trang để trở thành trục cảnh quan trung tâm cho đô thị. Đối với tuyến đường tránh QL.1 hiện hữu - tạo động lực phát triển vùng phía Nam thị xã, đồng thời đến giai đoạn dài hạn sẽ trở thành trục cảnh quan cho đô thị.

Việc xây dựng công trình hai bên các tuyến đường cần tuân thủ về khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định tại QCVN 01:2021/BXD. Để quản lý chặt chẽ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trên 2 tuyến đường đảm bảo các chức năng khi xây dựng, phát triển tạo dựng được sự đồng bộ trên toàn tuyến. Tăng cường tiện ích đô thị dọc trục đường (chiếu sáng, cây xanh, biển quảng cáo,...). Các công trình khi tiến hành xây dựng, cải tạo, chỉnh trang theo hướng tạo dựng, gia tăng không gian thoáng, mở về hướng trục đường.

- Các công trình điểm nhấn:

+ Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ hỗn hợp mới (gắn với trục ĐT.868, đường tránh ĐT.868; đường nối từ cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Cần Thơ vào thị xã; đường QL.1 và đường tránh QL.1 hiện hữu).

+ Một số công trình kiến trúc cao tầng tại các cửa ngõ của đô thị.

+ Do đô thị Cai Lậy là một đô thị có kiến trúc chủ yếu là dàn trải, thấp tầng, việc đề xuất các công trình kiến trúc điểm nhấn không nên có chiều cao quá lớn để vẫn đảm bảo hài hòa với khung cảnh kiến trúc xung quanh. Thay vào đó, có thể tìm kiếm sự nổi bật thông qua hình thức kiến trúc độc đáo, khác biệt, hấp dẫn.

+ Các điểm nhấn cần tạo được dấu ấn riêng với việc khai thác các yếu tố bản sắc của địa phương.

+ Có các thủ pháp tổ chức cảnh quan, không gian đô thị để phát huy được tối đa giá trị các góc nhìn toàn cảnh từ nhiều hướng tới công trình điểm nhấn và từ điểm nhấn tới các không gian xung quanh.

+ Sử dụng hệ thống chiếu sáng mỹ thuật, trang trí tại khu vực công trình điểm nhấn để tạo được vẻ đẹp và ấn tượng về ban đêm.

- Các khu vực trung tâm đô thị, trên các trục đường chính, nút giao thông giữa các trục đường chính có lộ giới từ 16 m trở lên, các tuyến đường vành đai của thị xã và các tuyến đường ven bờ sông.

Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình

1. Quy định chung

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án Quy hoạch chung, đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông. Trường hợp không quy định trong quy hoạch chung, đề nghị thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD và thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

- Về kiến trúc công trình:

Việc bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng dọc hai bên trục đường, tuyến phố cần đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị.

Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó.

Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

Khuyến khích áp dụng các công nghệ mới trong kiến trúc công trình, hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng.

Mặt ngoài công trình (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường, tuyến phố. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư.

Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những công trình được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

- Về thiết kế cảnh quan:

Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sân đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.

Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình.

Cây xanh trong công trình cần lưu ý chọn các loại cây có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá và chống chịu tốt với điều kiện thiếu nước, ngập úng; hạn chế trồng các loại cây ăn trái; không trồng cây có rễ nông dễ ngã đổ, gây cảnh; không sử dụng loại cây có mùi hương, gai và nhựa độc. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực công. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

Công, hàng rào, nơi treo cờ Tổ quốc, biểu tượng, bảng ghi tên, địa chỉ đối với các công trình trụ sở hành chính phải được thiết kế vị trí, kích cỡ hợp lý; tạo

sự uy nghiêm, trang trọng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn; khi hư hỏng phải thay thế kịp thời.

- Về tổ chức giao thông nội bộ và kết nối:

Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định, tiêu chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật.

Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao nút giao thông.

Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc khuyến khích bố trí trong khuôn viên đất của công trình; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra vào công trình.

Via hè, lối đi bộ trên trục đường, tuyến phố chính phải bảo đảm đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc của từng tuyến phố, khu vực trong đô thị theo quy hoạch được duyệt.

Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Ngoài ra công trình kiến trúc trên các tuyến phố chính, trục thương mại dịch vụ, trục đường đi bộ phải phù hợp Quy chế này.

- Về khoảng lùi xây dựng:

Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về lộ giới, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Đồ án Quy hoạch chung thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Tiền Giang phê duyệt và các quy định tại Phụ lục II của Quy chế này.

Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định sau đây:

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	≤ 19	$19 < < 22$	$22 < < 28$	≥ 28
< 19	0	3	4	6
$19 < < 22$	0	0	3	6
> 22	0	0	0	6

Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp

ứng được yêu cầu về khoảng lùi theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng thì khoảng lùi được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố.

Đối với những tuyến đường hiện có khác chưa có quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) thì được quản lý theo hiện trạng và đồ án quy hoạch chung được duyệt.

Đối với khu vực dân cư hiện hữu, cải tạo, khoảng lùi xây dựng cho phép bằng 0m đối với công trình nhà ở, khuyến khích lùi 3,0 m đối với các công trình không phải nhà ở.

- Về khoảng lùi biên:

Áp dụng khoảng lùi biên phù hợp với từng loại hình công trình (theo mục “Quy định cụ thể”).

- Về cao độ nền xây dựng:

Cốt nền xây dựng công trình, nhà ở (cos \pm 0.00): là cốt nền tầng 1 (tầng trệt) cao hơn so với cốt vỉa hè, mặt đường hiện trạng nơi tiếp giáp để xác định khi cấp giấy phép xây dựng đối với từng trường hợp cụ thể sau:

+ So với cốt vỉa hè tiếp giáp (đối với các tuyến đường đã xây dựng vỉa hè hoàn chỉnh).

+ So với cốt tại vị trí mép mặt đường nhựa, đường bê tông xi măng (đối với các tuyến đường chưa xây dựng vỉa hè hoặc đường không có vỉa hè). Trong trường hợp này cần tính toán để xác định được cốt vỉa hè tiếp giáp.

Cốt xây dựng của công trình phải phù hợp với cốt vỉa hè hoàn thiện và cốt khống chế theo các đồ án quy hoạch xây dựng và các nội dung theo Công văn số 2659/SXD-QHHT ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Sở Xây dựng về quản lý cốt nền xây dựng đô thị.

Quy định cốt nền cụ thể như sau:

- Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, đường có vỉa hè hoàn chỉnh: cao độ hoàn thiện nền tầng trệt tại vị trí tiếp giáp chênh cao so với vỉa hè, mặt đường đan từ 0,15 m đến 0,3 m (nếu không có tầng hầm) và \leq 1,2m (nếu có tầng hầm). Đối với đường chính, những chỗ không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ hoàn thiện nền tầng trệt tại vị trí tiếp giáp chênh cao so với mép đường từ 0,3 m đến 0,45 m (nếu không có tầng hầm) và \leq 1,2m (nếu có tầng hầm).

- Đối với công trình xây dựng có khoảng lùi $1m \leq L \leq 3m$: cao độ hoàn thiện nền tầng trệt chênh cao so với cao độ tại vị trí tiếp giáp công trình từ 0,15m đến 0,45m so với mặt vỉa hè, mặt đường đan. Đối với đường chính những chỗ không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ hoàn thiện nền tầng trệt tại vị trí tiếp giáp chênh cao so với mép đường từ 0,3 m đến 0,6 m (nếu không có tầng hầm) và \leq 1,2m (nếu có tầng hầm).

- Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng từ 3,0m trở lên: cao độ hoàn thiện nền tầng trệt chênh cao so với cao độ tại vị trí tiếp giáp công trình

từ 0,15m đến 0,75m so với mặt vỉa hè, mặt đường đan. Đối với đường chính những chỗ không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ hoàn thiện nền tầng trệt tại vị trí tiếp giáp chên cao so với mép đường từ 0,3m đến 0,9m (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2m$ (nếu có tầng hầm).

- Đối với các nhà phố liên kế: bậc tam cấp, vệt dất xe không được xây dựng nhô ra quá chỉ giới đường đỏ.

2. Quy định cụ thể

a) Công trình công cộng

Công trình công cộng bao gồm: công trình giáo dục, công trình y tế, công trình thể thao, công trình văn hóa, công trình tôn giáo, công trình tín ngưỡng, công trình thương mại, dịch vụ và trụ sở làm việc, nhà ga (đường thủy, bến xe ô tô), trụ sở cơ quan nhà nước.

a.1) Đối với công trình hành chính, cơ quan

Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành.

Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của thị xã Cai Lậy.

Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: $\leq 40\%$.

Lưu ý: đối với công trình hành chính – chính trị hiện hữu đảm bảo mật độ xây dựng thuần không quá 60% (mật độ xây dựng gộp đảm bảo $\leq 40\%$).

- Tầng cao: phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt (khuyến khích không quá 5 tầng).

Trường hợp có điều chỉnh quy hoạch chung thì thực hiện theo số liệu trong điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt; trường hợp không quy định trong quy hoạch chung, đề nghị thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD và thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

- Hình khối kiến trúc, kiến trúc mang tính biểu tượng, điêu khắc:

+ Các công trình HĐND - UBND, hội trường, thị ủy bố trí phân tán trong khuôn viên của mỗi công trình. Đối với các công trình cơ quan công trình công cộng có thể sử dụng giải pháp hợp khối hoặc phân tán nhưng phải đảm bảo sự liên kết các trục cảnh quan với các công trình lân cận.

+ Các khối công trình nên sử dụng các phối hợp các khối đặc, rộng, tạo các sân trong kết hợp trồng cây xanh, hồ nước, cải tạo vi khí hậu, cảnh quan đẹp cho các công trình.

+ Công trình hội trường nằm tại vị trí điểm nhấn, trung tâm của toàn khu trung tâm hành chính. Hình thức kiến trúc của công trình có giá trị và ý nghĩa lớn cho toàn khu. Việc thiết kế kiến trúc hội trường cần phải được nghiên cứu cẩn thận và kỹ lưỡng. Việc thiết kế kiến trúc hội trường cần đặt nhiệm vụ là công trình mang tính biểu tượng cho toàn khu. Có thể sử dụng các hình ảnh

mang tính đặc trưng của địa phương để đưa vào thiết công trình.

+ Khu vực quảng trường, công viên có thể bố trí các công trình điêu khắc. Các công trình điêu khắc cần có chiều cao, khối tích phù hợp với cảnh quan chung. Công trình điêu khắc phải mang tính địa phương, có giá trị văn hóa lịch sử của khu vực.

+ Cổng, hàng rào, nơi treo cờ Tổ quốc, biểu tượng, bảng ghi tên, địa chỉ đối với các công trình trụ sở hành chính phải được thiết kế vị trí, kích cỡ hợp lý; tạo sự uy nghiêm, trang trọng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn; khi hư hỏng phải thay thế kịp thời.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:

Các công trình chính: hình thức kiến trúc phải thể hiện đặc trưng của loại hình công trình hành chính, chính trị, mang tính tôn nghiêm. Hình thức kiến trúc công trình có thể mang phong cách hiện đại hoặc kết hợp với hình thức kiến trúc truyền thống, gần gũi địa phương. Các khối công trình kiến trúc phải có sự tương đồng hài hòa. Riêng khối hội trường có thể có hình thức kiến trúc khác biệt làm điểm nhấn. Tuy nhiên, sự tương phản phải mang lại giá trị về thẩm mỹ và không gian cho toàn khu trụ sở.

+ Không sử dụng các loại hình kiến trúc lai căng, màu sắc lòe loẹt.

+ Hình thức mái công trình có thể sử dụng mái bằng hoặc mái ngói. Độ dốc mái ngói khối mái chính nên sử dụng độ dốc phù hợp, không sử dụng mái ngói có độ dốc quá cao, mái dạng tháp nhọn. Độ dốc mái sử dụng từ $30^\circ - 45^\circ$.

+ Cốt cao độ tầng trệt và chiều cao tầng các công trình trụ sở (trừ hội trường) nên có sự tương đồng nhau. Tránh sự chênh lệch cốt cao độ và chiều cao các tầng các công trình quá lớn gây mất thẩm mỹ về không gian kiến trúc chung.

+ Hình thức cửa, ban công, lô-gia: cần có sự tương đồng, hài hòa với các công trình xung quanh.

+ Bố trí mặt bằng hợp lý, ưu tiên các khu chức năng chính tránh tiếp xúc với bề mặt hứng ánh nắng mặt trời; bố trí các khu chức năng phụ như cầu thang, kho, vệ sinh ở vị trí gần mép ngoài công trình.

+ Tạo những khoảng lùi, khoảng âm như sảnh, lô-gia, khe kỹ thuật để tránh bức xạ mặt trời vào bề mặt không gian chính.

+ Dùng kết cấu chắn nắng lắp rời ngoài kết cấu bao che (tường) để giảm quá trình bức xạ và dẫn nhiệt.

+ Tổ hợp mặt đứng bằng những "kết cấu cứng" để chắn nắng; gắn liền với kết cấu chịu lực và bao che thường là ô-văng, các lam chắn nắng theo phương đứng và ngang. Loại hình kiến trúc này phù hợp với thể loại công trình hành chính, công sở. Ngoài ra khu thiết kế công trình hành chính trụ sở cần nghiên cứu kỹ về mặt vật lý kiến trúc theo khí hậu và biểu đồ mặt trời của từng địa phương.

+ Xây tường dày, tường hộp (rỗng), sử dụng vật liệu cách nhiệt (gạch rỗng,

tấm cách nhiệt, tấm 3D panel, bê tông cốt liệu khác) cho kết cấu bao che. Thiết kế cửa hợp lý về vị trí và vật liệu. Các giải pháp này nên dựa trên nguyên lý làm giảm bức xạ và dẫn nhiệt từ bên ngoài.

+ Dùng các loại vật liệu chống nóng cho mái như tấm đan, gạch lỗ, mái tôn (đối với mái bằng, bê tông), sử dụng trần giả cách nhiệt (đối với mái dốc, mái ngói). Đặc biệt lưu ý vấn đề thông gió cho khối không khí giữa hai lớp mái.

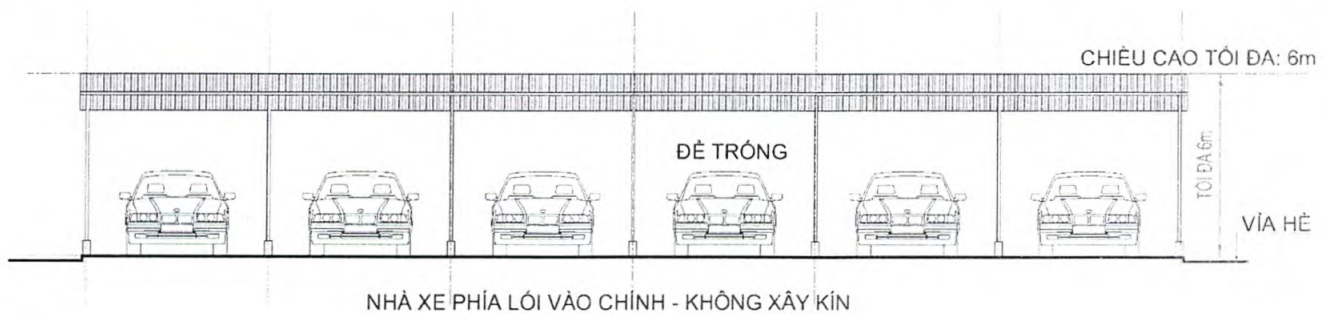
Các công trình phụ:

+ Nhà bảo vệ: phải có hình thức kiến trúc hài hòa với các công trình chính và tổng thể. Chiều cao nhà bảo vệ tối đa 6 m (đối với mái dốc) và tối đa 4 m (đối với sử dụng mái bằng).



Hình 9-1: Mặt cắt công trình phụ

+ Nhà xe: nhà xe phía mặt tiền, lối vào chính công trình không được xây kín, mà phải để thoáng, có thể có mái che. Các nhà xe phía lối vào phụ công trình có thể xây kín nhưng phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với xung quanh.



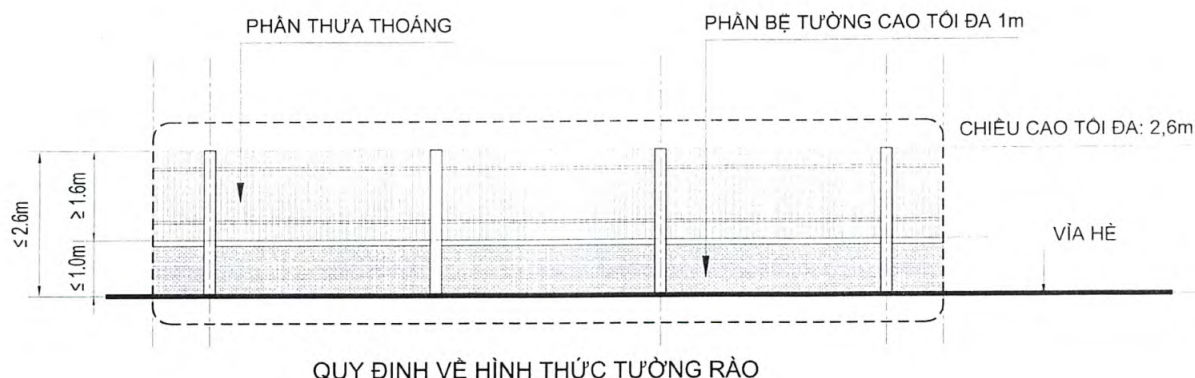
Hình 9-2: Mặt cắt công trình phụ

Kiến trúc hàng rào:

+ Hình thức kiến trúc hàng rào phải hài hòa với cảnh quan xung quanh.

+ Công viên, quảng trường không được làm hàng rào, có thể sử dụng các giải pháp ngăn xe ô tô, xe máy vào bên trong như gờ chắn nhưng không làm ảnh hưởng tới lối đi bộ, tầm nhìn vào công viên, quảng trường.

+ Phần hàng rào để thoáng, nếu hàng rào có phần bệ xây kín thì phần xây kín không cao quá 1,0m. Chiều cao hàng rào không cao quá 2,6m tính từ mép vỉa hè.



Hình 9-3: Mặt cắt tường rào

Các công trình phụ khác:

- + Hình thức kiến trúc hàng rào phải hài hòa với cảnh quan xung quanh.
- + Có chiều cao hình khối màu sắc hài hòa, đồng điệu với các khối công trình chính. Không sử dụng hình thức kiến trúc, màu sắc quá nổi bật hơn so với các khối công trình chính.
- + Đảm bảo các quy định về khoảng lùi và tầng cao.

Tầng hầm để xe:

+ Số tầng: đối với tầng hầm để xe, công trình được phép bố trí tối đa 5 tầng hầm. Đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu về thông hơi, thông gió, phòng cháy chữa cháy, cứu nạn.

+ Chiều cao tối thiểu của tầng hầm để xe là 2,2m.

a.2) Đối với công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao

- Mật độ xây dựng gộp tối đa khu đất: 40%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu trong khuôn viên công trình: 30%.
- Tầng cao: phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.
- Tầng cao xây dựng tối đa: phù hợp Phụ lục I - Quy chế này.

Trường hợp có điều chỉnh quy hoạch chung thì thực hiện theo số liệu trong điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt; trường hợp không quy định trong quy hoạch chung, đề nghị thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD và thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

Công trình giáo dục: Trường mầm non, trường phổ thông các cấp:

Đối với các trường hợp xây dựng trong khu vực hiện hữu và đối với các trường không đủ tiêu chuẩn diện tích đất, công trình được xem xét tăng thêm tối đa 02 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế. Phần đối với các tầng tăng thêm, không bố trí các lớp học, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy - cứu nạn cứu hộ.

Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) để bố trí các không gian mở chức năng phục vụ công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón hoặc không gian tiếp cận công trình.

Khuyến khích bố trí các chức năng được cho phép xuống tầng hầm để ưu tiên không gian trên mặt đất cho các hoạt động vui chơi và học tập.

Khuyến khích trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường.

Lôi ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích bố trí các khu vực đưa đón học sinh tập trung người trong khuôn viên đất của trường; và có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường hoặc ra về.

Đối với công trình trung học chuyên nghiệp, trường nghề:

Kiến trúc các trường cần đa dạng, có tính sáng tạo phù hợp với tính chất đặc trưng riêng của từng trường. Khuyến khích thiết kế phương án kiến trúc hiện đại, sử dụng các vật liệu và công nghệ xây dựng mới, thân thiện với môi trường và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt bố trí các không gian mở làm không gian cho các hoạt động tập thể của sinh viên, học viên.

Lôi ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; và các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi sinh viên đến trường hoặc ra về.

Đối với công trình y tế:

Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh (khu thờ cúng, miếu), các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căn tin) phải có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân.

Đối với công trình văn hóa:

Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của thị xã.

Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

Công trình thể thao:

Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng.

Các công trình thể thao quy mô lớn (cấp thị xã, khu vực) cần có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị.

Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí.

a.3) Đối với công trình thương mại dịch vụ

Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người.

Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp.

Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

- Mật độ xây dựng tối đa: tiếp tục quản lý theo quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được ban hành tại Quyết định số 4168/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2019.

Khu vực phát triển Khu đô thị	Khu ở hiện hữu chính trang	Khu ở mới	Khu trung tâm thương mại dịch vụ	Khu phát triển hỗn hợp
Khu đô thị hiện hữu phía Tây	80%	80%	40%	80%
Khu đô thị hiện hữu phía Đông	80%	80%	40%	80%
Khu đô thị hành chính phức hợp	80%	60%	60%	60%
Khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ mới	80%	60%	60%	60%
Nông nghiệp đô thị và dự trữ phát triển	Tuân thủ quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD			

- Tầng cao tối đa:

Khu vực phát triển Khu đô thị	Khu ở hiện hữu chính trang	Khu ở mới	Khu trung tâm thương mại dịch vụ	Khu phát triển hỗn hợp
Khu đô thị hiện hữu phía Tây	7	10	10	10
Khu đô thị hiện hữu phía Đông	7	10	20	20
Khu đô thị hành chính phức hợp	9	10	20	20
Khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ mới	9	10	20	20
Nông nghiệp đô thị và dự trữ phát triển	6			

Tầng cao xây dựng theo từng tuyến đường cụ thể trong Phụ lục I.

b) Công trình nhà ở

b.1) Đối với Công trình nhà ở liên kế

Trong khu vực hiện hữu:

- Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liên kế xen kẽ dọc theo đường phố phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình.

- Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.

- Mật độ xây dựng tối đa cho phép là 100% khi công trình là nhà ở trong khu dân cư hiện hữu (thuộc Phường 1, Phường 4, Phường 5 của thị xã). Các trường hợp còn lại tuân theo bảng mật độ xây dựng thuần tối đa trong lô đất xây dựng công trình (Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD).

- Khuyến khích hợp khối công trình nhà ở liên kế trong khu vực dân cư hiện hữu đối với các lô đất có quy mô diện tích mỗi lô đến dưới 36 m², có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0 m trở lên.

- Đối với công trình đã xuống cấp: thực hiện kiểm tra định kỳ, thực hiện kiểm định công trình theo quy định. Khi công trình không còn khả năng sử dụng, phải thực hiện cải tạo hoặc xây mới có quy mô phù hợp với quy định của khu ở.

Trong khu vực xây dựng mới:

- 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. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn. Trường hợp có quy hoạch được duyệt thì quản lý theo quy hoạch.

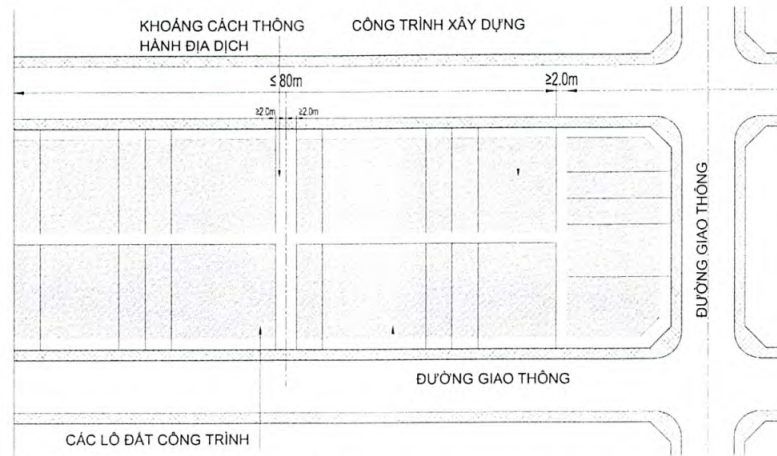
- Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng kiến trúc được duyệt. Khuyến khích kết hợp các công trình kiến trúc với các bến, trạm giao thông công cộng đô thị.

- Mật độ xây dựng tối đa: áp dụng các hình thức nhà liên kế với mật độ xây dựng tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam theo bảng dưới:

Bảng mật độ xây dựng thuần tối đa trong lô đất xây dựng công trình

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Khoảng cách giữa các dãy phố và khoảng thông hành địa dịch:



Hình 9-4: Khoảng cách giữa các dãy phố và khoảng thông hành địa dịch

Kích thước, diện tích lô đất xây dựng nhà ở:

- Đối với khu vực có quy hoạch chi tiết: diện tích lô đất theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.

- Đối với khu đô thị chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt: diện tích tối thiểu của lô đất áp dụng các quy định theo Quyết định của UBND tỉnh Tiền Giang về việc quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang. Đối với những thửa đất hiện hữu có diện tích nhỏ $\leq 15 \text{ m}^2$, khuyến khích hợp khối với công trình liền kề.

- Đối với trường hợp giải phóng mặt bằng:

+ Nếu phần diện tích đất còn lại từ 15 m^2 đến nhỏ hơn 40 m^2 , đồng thời đảm bảo chiều rộng mặt tiền $\geq 2,5 \text{ m}$ và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng $\geq 5 \text{ m}$ thì được phép xây dựng không quá 2 tầng (đối với trường hợp đơn lẻ).

+ Không được phép xây dựng đối với những lô đất sau khi trừ khoảng lùi thuộc 1 trong 3 yếu tố sau: diện tích nhỏ hơn 15 m^2 , chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn $2,5 \text{ m}$, chiều sâu nhỏ hơn 5 m .

Cụ thể theo bảng sau:

Đối với lô đất có chiều sâu $\geq 5 \text{ m}$				
Chiều ngang nhà	Diện tích			
	$< 15 \text{ m}^2$	$15 \text{ m}^2 - 25 \text{ m}^2$	$25 \text{ m}^2 - 40 \text{ m}^2$	$> 40 \text{ m}^2$
$< 2,5 \text{ m}$	Không cấp phép	Không cấp phép	Không cấp phép	Không cấp phép
$2,5 \text{ m} - 3 \text{ m}$	Không cấp phép	Cấp phép tối đa 2 tầng	Cấp phép tối đa 2 tầng	Cấp phép tối đa 4 tầng
$> 3 \text{ m}$	Không cấp phép	Cấp phép tối đa 2 tầng	Cấp phép tối đa 4 tầng	Cấp phép
Lưu ý: tầng cao không bao gồm tum và mái che thang				
Đối với lô đất có chiều sâu $< 5 \text{ m}$: không được phép xây dựng				

- Đối với các trường hợp khác: thực hiện theo quy định tại khoản 2.6.6 Mục 2.6 Phần 2 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Đối với các trường hợp không được cấp phép xây dựng, đề nghị thực hiện giải tỏa kéo theo dự án.

Màu sắc, vật liệu:

- Màu sắc công trình: không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Vật liệu xây dựng: các vật liệu thân thiện với môi trường. Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

- Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

Chỉ giới:

- Khoảng lùi xây dựng phải tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất.

- Đối với nhà trong hẻm, trường hợp đường hẻm theo hiện trạng đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, đất quá nhỏ không thể bố trí khoảng lùi được thì chỉ giới xây dựng được trùng với lộ giới hẻm nhưng vẫn đảm bảo khoảng cách an toàn về điện, phòng cháy, cứu thương theo quy định.

- Không một bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống) vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất liền kề.

Chỉ giới xây dựng theo từng tuyến đường cụ thể trong Phụ lục II.

Tầng cao - chiều cao:

- Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 6 tầng. Nhà ở liên kế xây trong các hẻm có chiều rộng nhỏ hơn 6 m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng (TCVN 9411:2012).

- Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì chiều cao nhà không lớn hơn 4 lần chiều rộng nhà (không kể phần giàn hoa hoặc kiến trúc trang trí).

- Đối với các tuyến đường, phố có chiều rộng lớn hơn 12 m, chiều cao nhà ở liên kế được hạn chế theo góc vát 45^0 (chiều cao mặt tiền ngôi nhà bằng chiều rộng đường).

- Chiều cao của nhà ở liên kế có thể được thiết kế tùy thuộc vào vị trí, kích thước của từng lô đất, theo quy định:

+ Lô đất có diện tích $30m^2$ đến nhỏ hơn $40m^2$, chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m: được phép xây dựng không quá 4 tầng + 1 tum.

+ Lô đất có diện tích $40m^2 - 50m^2$, chiều rộng mặt tiền từ trên 3m đến dưới 8m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m: được phép xây dựng không

quá 5 tầng + 1 tum, hoặc có mái chống nóng.

+ Lô đất có diện tích trên 50m², chiều rộng mặt tiền lớn hơn 8m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m hoặc công trình xây dựng hai bên tuyến đường trong khu vực quy hoạch hạn chế phát triển: chỉ được xây nhà 6 tầng.

+ Chiều cao thông thủy của tầng một (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6m và không lớn hơn 4,8m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m (tính đến sàn tầng lửng).

+ Chiều cao của tầng 1 (tầng trệt) từ 3,6m đến 4,8m (tính từ mặt vỉa hè đường phố đến mặt sàn tầng 2), đối với nhà có tầng lửng (lửng không tính là tầng) thì chiều cao tầng 1 không lớn hơn 6,2m. Các tầng lầu còn lại (tầng 2, 3, 4,...) có chiều cao từ 3,3m đến 3,8m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên).

+ Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

+ Tầng tum không tính vào chiều cao của công trình khi diện tích mái tum không quá 30% diện tích sàn mái.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công (theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng).

- Các chủ sử dụng đất có nhu cầu xây dựng công trình với các chỉ tiêu khác với các chỉ tiêu trên đều phải được cơ quan quản lý đô thị xem xét quyết định trước khi tiến hành các bước đầu tư xây dựng theo quy định.

Các bộ phận cố định của nhà:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô ra quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây:

+ Đường ống thoát nước mưa ở mặt ngoài: được phép xây vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

+ Từ độ cao 01m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ đến mép ngoài cùng của phần nhô

ra), tùy thuộc vào chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng sau, và đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện.

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể khu vực.

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

+ Mặt dưới của ban công, ô-văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m.

- Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô-văng so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 7	0
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Trên 15	1,4

CHÚ THÍCH:

1) Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

2) Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2m.

- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng nhằm phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

+ Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo mỹ quan.

+ Đảm bảo các quy định về phòng cháy, chữa cháy.

+ Ở độ cao 3,5m từ vỉa hè trở lên.

+ Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh).

Phần nhô ra không cố định:

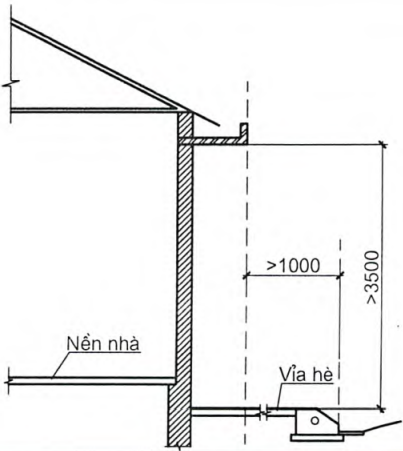
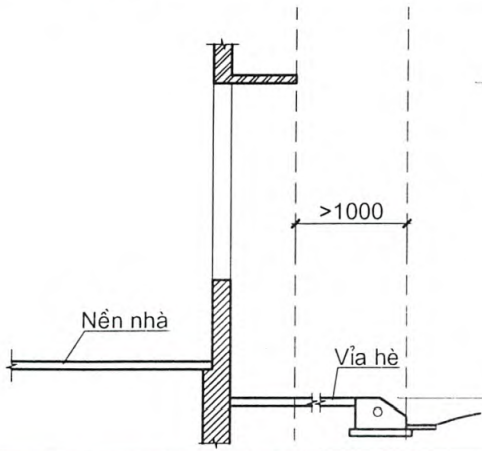
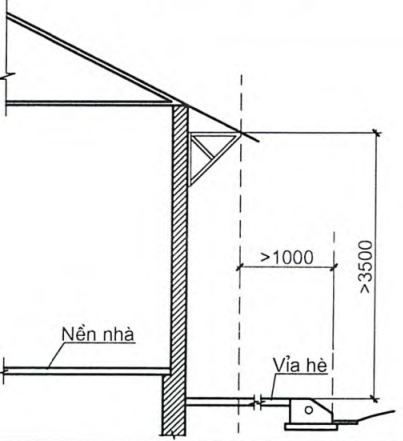
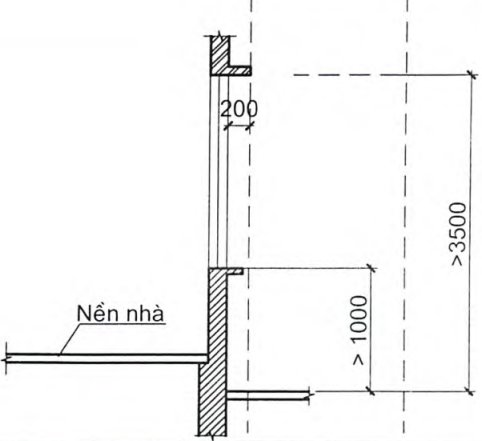
- Cánh cửa: ở độ cao từ mặt vỉa hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng sau:

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 1,0	Gờ chỉ, trang trí	0,2	

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 3,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0
	Kết cấu cố định (phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực):		
	- Ban công mái đua		1,0
	- Mái đón, mái hè phố		0,6

Đơn vị tính bằng milimét

	
a) Trường hợp phần đua ra là sê-nô, ô-văng, mái dốc	b) Trường hợp phần đua ra là ô-văng cửa sổ
	
c) Trường hợp phần đua ra là con-sơn mái dốc	d) Các bộ phận khác: gờ chỉ, bậc cửa, bộ phận trang trí

Hình 9-5: Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

Phần mái đón nhô ra vỉa hè phải có hệ thống thu nước, tránh đổ nước trực tiếp lên vỉa hè.

Các công trình nhà ở tại góc phố giao nhau:

- Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định hiện hành.
- Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, các ngôi nhà ở góc đường phải được vạt góc tầm nhìn theo quy định sau (theo TCVN 9411:2012: Nhà ở liên kế – Tiêu chuẩn thiết kế).

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn 45 ⁰	8,0 x 8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45 ⁰	5,0 x 5,0
90 ⁰	4,0 x 4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135 ⁰	3,0 x 3,0
Lớn hơn 135 ⁰	2,0 x 2,0

b.2) Đối với nhà ở ven kênh rạch

- Nhà ở ven và trên kênh, rạch 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.
- Nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ kênh, rạch
 - + Đất trống: không cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ.
 - + Trường hợp có nhà hiện hữu: cải tạo, sửa chữa theo quy định hiện hành.
- Các dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phải đảm bảo sử dụng hành lang trên bờ kênh rạch theo quy hoạch.

b.3) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai

- Đối với công trình nhà ở nằm trong khu có quy hoạch chi tiết được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền: không được xây dựng mới, sửa chữa làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ được sửa chữa nhỏ (như chống dột, thay nền, vách ngăn).
- Đối với nhà trong khu đã có quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: được xem xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn theo Luật Xây dựng và quy định của UBND tỉnh.

b.4) Đối với công trình nhà ở biệt thự, nhà vườn

Đối với nhà ở biệt thự:

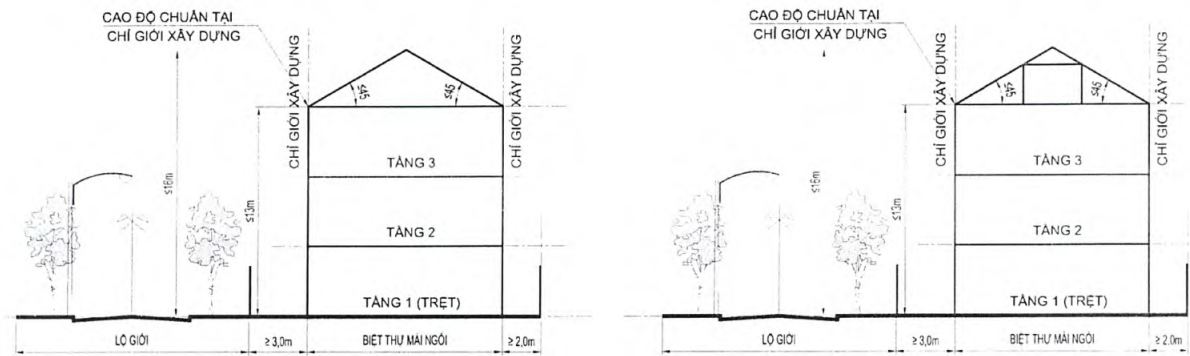
- Mật độ xây dựng thuần tối đa:
 - + Biệt thự đơn lập (Biệt thự đơn lập là kiểu nhà độc lập đứng trên một mảnh đất): 50%.
 - + Biệt thự song lập (Biệt thự song lập là kiểu kiến trúc được ghép từ 2 căn biệt thự đối xứng, liền kề): 55%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng (không bao gồm tầng lửng, tầng hầm, tầng áp mái)

hoặc mái che cầu thang trên sân thượng).

- Chiều cao tối đa:
- + Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 16m.
- + Chiều cao công trình 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 sàn sân thượng.

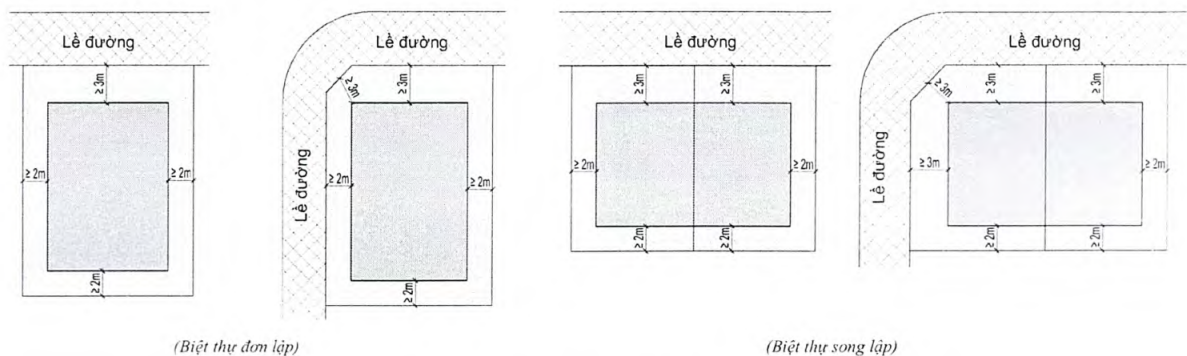


Hình 9-6: Tầng cao, chiều cao và mái biệt thự

- Chỉ giới xây dựng công trình: tuân thủ theo quy định trong quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị (nếu có) và quy hoạch chung, các tuyến đường chính có quy định chỉ giới xây dựng.

- Khoảng lùi xây dựng công trình 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 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 9-7: Chỉ giới xây dựng biệt thự

- Quy định 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.

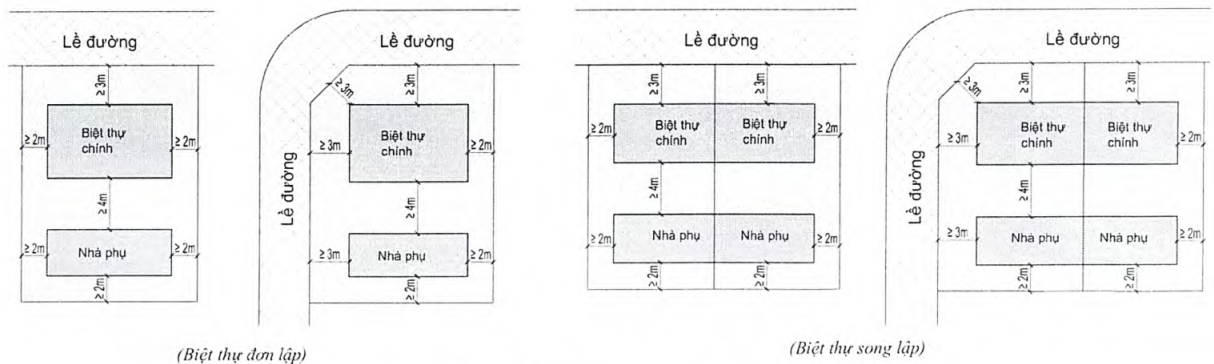
+ Hình thức kiến trúc khuyến khích đồng bộ (cùng phong cách kiến trúc) trên tuyến phố, hạn chế hình thức lai căn.

+ 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 khoảng lùi theo ranh lộ giới (phía còn lại) tối thiểu bằng khoảng lùi của biệt thự chính so với ranh lộ giới phía đó.



Hình 9-8: Khoảng lùi và chỉ giới công trình phụ

+ Mật độ xây dựng chung trên toàn khuôn viên biệt thự điểm a khoản 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.

- 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 điểm a khoản này.

+ Không được phép coi nói, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên.

+ 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.

* Quy định về việc xây dựng công trình trên khuôn viên (hoặc một phần khuôn viên) tách thửa, chia cắt lô đất xây dựng biệt thự (hiện hữu):

- Công trình xây dựng có thể có các dạng như sau:
- + Nhà phố (có khoảng lùi, không có khoảng lùi).
- + Biệt thự (đơn lập, song lập).
- + Công trình độc lập hoặc 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.

Đối với công trình nhà vườn:

- Mật độ xây dựng: tối đa là 70%.
- Tầng cao: tối đa là 3 tầng (không kể tầng áp mái).
- Chiều cao tối đa:
- + Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 11m.
- + Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 9m.
- + Trường hợp công trình nhà vườn 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 sàn sân thượng.

- Quy định về chỉ giới xây dựng và khoảng lùi biên:

+ Chỉ giới xây dựng: phải tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt và lùi tối thiểu 3,0m hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất.

+ Khoảng lùi biên: khoảng lùi bên hông tối thiểu 2,0m, khoảng lùi sau tối thiểu 2,0m.

- Hình thức kiến trúc:

+ Khuyến khích các hình thức kiến trúc mang nét đặc trưng Nam Bộ, thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan vườn, sông rạch đặc trưng của thị xã Cai Lậy. Nên sử dụng hình thức mái dốc.

+ Không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lô-gia, sân thượng của công trình.

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

- Hàng rào:

+ Hàng rào cao tối đa 2,6m. Tường rào phía giáp các tuyến đường phải bảo

đảm độ rỗng tối thiểu 80%, phần tường đặc cao không quá 0,6m.

+ Màu sắc, vật liệu cần hài hòa với công trình kiến trúc chính và với các hàng rào lân cận. Khuyến khích sử dụng hàng rào bằng cây xanh hoặc không hàng rào.

- Màu sắc:

+ Màu sắc nhà ở phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm như đen, đỏ, xanh hay vàng đậm. Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở.

+ Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm, sặc sỡ và phải hài hòa với cảnh quan các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

b.5) Công trình nhà chung cư, hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa chức năng

- Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng, hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. 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.

- Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.

- Thiết kế các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường; thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng.

- Khuyến khích sử dụng các công nghệ mới trong thi công và vật liệu xây dựng hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm nhiên liệu.

- Tổ chức cây xanh cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; thiết kế các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng công trình.

- Lối ra vào công trình phải đảm bảo bề rộng đủ cho xe chữa cháy vận hành. Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao, nút giao thông. 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.

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

- Mật độ xây dựng: để đảm bảo mỹ quan đô thị và không gian cảnh quan đô thị được định hướng theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Cai Lậy.

Ngoài việc phải đáp ứng các chỉ tiêu được quy định tại QCVN 01:2021/BXD thì cần đảm bảo mật độ gộp xây dựng trong từng khu vực đô thị không quá 60%.

- Tầng cao tối đa: tầng cao tối đa các công trình cao tầng không quá 20 tầng, và đảm bảo các quy định liên quan về xây dựng công trình cao tầng.

- Mật độ xây dựng: tuân thủ Bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD.

- Khoảng lùi biên: tuân thủ các nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình kiến trúc.

- Quy định về xây dựng: đối với các khu chung cư mới đã có quy hoạch thì quản lý theo đồ án và quy định quản lý đồ án quy hoạch được duyệt.

- Cây xanh khuôn viên xây dựng: đảm bảo mật độ theo quy định.

- Bãi đỗ xe:

- Khu vực đỗ xe bố trí trong khuôn viên khu đất của dự án, phải được tính toán và cung cấp đầy đủ tại chỗ hoặc tại các vị trí cho phép đỗ xe và phải được giải trình, cam đoan trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng. Đối với nhà chung cư, chỗ để xe có thể đặt trong hoặc ngoài công trình, tối thiểu phải bảo đảm theo tiêu chuẩn.

+ Bố trí chỗ đỗ xe cho người khuyết tật. Căn cứ vào tổng số chỗ để xe từ 5 - 50 xe thì phải có tối thiểu 01 điểm đỗ dành cho người khuyết tật; trên 300 chỗ để xe thì tối thiểu phải có 04 điểm đỗ. Chỗ đỗ xe của người khuyết tật bao gồm chỗ để xe ô tô, xe máy, xe đạp, xe lăn. Đối với nhà chung cư cần dành ít nhất 2% chỗ để xe cho người khuyết tật.

c) Công trình công nghiệp:

Vị trí, quy mô các cụm công nghiệp trên địa bàn thị xã Cai Lậy:

Vị trí và quy mô các cụm công nghiệp trên địa bàn thị xã Cai Lậy tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Tiền Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Phương án phát triển kinh tế - xã hội thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn 2050 cùng các định hướng có liên quan.

Các yêu cầu về quản lý xây dựng:

- Các công trình công nghiệp phải tuân thủ theo các định hướng ngành liên quan về quy hoạch xây dựng, kiến trúc xây dựng công trình và môi trường.

- Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường.

- 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.

- Quản lý các cụm công nghiệp cần tuân thủ quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

d) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- 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 của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

- Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

- Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh.

- Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận.

- Việc tu bổ, phục hồi cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử – văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu cần có bước đánh giá rà soát giá trị để xem xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ.

- Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$ đối với công trình xây dựng mới và $\leq 75\%$ đối với công trình hiện hữu.

- Chiều cao xây dựng: $\leq 45\text{m}$.

đ) Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị:

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Vị trí cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem.

- Tuân thủ Nghị định số 113/2013/NĐ-CP ngày 02 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ về hoạt động mỹ thuật và Nghị định số 11/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 01 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định có quy định thủ tục hành chính liên quan đến yêu cầu nộp bản sao giấy tờ có công chứng, chứng thực thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

- Các công trình cần phải được thiết kế thông qua thi tuyển để có thể huy tụ được các ý tưởng nghệ thuật có giá trị.

Quy định về kỹ thuật:

- Kỹ thuật xây dựng công trình phải đảm bảo với điều kiện xây dựng tại địa phương có khả năng bền vững lâu dài (trên 50 năm).

- Vật liệu xây dựng phải phản ánh được tư duy thẩm mỹ phù hợp với điều kiện tự nhiên địa phương cũng như khả năng duy tu bảo tồn thường xuyên.

- Mật độ xây dựng và tầng cao: theo đặc tính và giá trị nghệ thuật công trình.

e) Công trình ngầm đô thị:

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Vị trí các công trình ngầm phải đảm bảo theo định hướng quy hoạch đô thị có giá trị khai thác quỹ đất xây dựng, hạn chế phá vỡ cảnh quan, công trình xung quanh và cản trở sự phát triển bền vững của hệ thống công trình ngầm đô thị.

- Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình ngầm, ngoài các yêu cầu về công năng sử dụng và bền vững còn phải bảo đảm các yêu cầu về mỹ quan, phù hợp với các đặc điểm văn hóa, lịch sử tại khu vực xây dựng công trình.

- Khuyến khích xây dựng các công trình có chức năng hỗn hợp để đáp ứng nhu cầu sử dụng và khai thác các vị trí đất có giá trị trong đô thị.

Quy định về kỹ thuật:

- Khuyến khích tăng cường chiếu sáng tự nhiên, không gian cây xanh, mặt nước, kết nối với không gian trên mặt đất.

- Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

- Các tiêu chuẩn xây dựng phải tuân thủ nghiêm ngặt tuyệt đối theo các tiêu chuẩn ngành về xây dựng công trình ngầm.

- Công tác ngầm hóa cáp điện và cáp viễn thông thực hiện theo Kế hoạch số 389/KH-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh về ngầm hóa cáp điện và cáp viễn thông trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2023 - 2030.

Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Quy định chung

a) Xây dựng các khu đầu mối và các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan và có tính đến các giải pháp thích ứng với biến đổi khí hậu. Khuyến khích các giải pháp hạ tầng đa chức năng và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai. Bảo đảm tổ chức giao thông thuận lợi, kiến trúc và cảnh quan đô thị hài hòa.

b) Bố trí công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng phù hợp, hạn chế chiều cao trong phạm vi kỹ thuật cho phép, khuyến khích ngầm hóa, 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. 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.

c) Trong quá trình thiết kế hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật cần