

Số: 29 /2024/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 02 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây,
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 16/NQ-HDND ngày 19 tháng 7 năm 2024 của
Hội đồng nhân dân tỉnh Tiền Giang về thông qua Quy chế quản lý kiến trúc các
thị trấn và các đô thị trên địa bàn tỉnh Tiền Giang;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây tại Tờ trình số
73/TTr-UBND ngày 10/7/2024 về việc trình phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc
thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang và Báo cáo thẩm định số
2709/BC-SXD ngày 09/8/2024 của Sở Xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2854/TTr-SXD ngày
20/8/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc thị
trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 14 tháng 10 năm 2024.

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 huyện Gò Công Tây, 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: KTNS, PC, 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 trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang
(Kèm theo Quyết định số 29 /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:

a) Quy chế này quy định về quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang

b) Thị trấn Vĩnh Bình có diện tích tự nhiên là 763,41 ha nằm về phía Đông của tỉnh Tiền Giang, cách thành phố Mỹ Tho 26 km. Nằm cách Quốc lộ 50, là điểm đầu của tuyến Đường tỉnh 872 đến huyện Tân Phú Đông. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông: giáp xã Thạnh Trị.
- Phía Tây: giáp xã Thạnh Nhứt.
- Phía Nam: giáp xã Vĩnh Hựu và Long Vĩnh.
- Phía Bắc: giáp xã Bình Nhì và Đồng Thạnh.

c) Đối với khu vực, dự án, công trình đã có Quy hoạch chi tiết 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 trấn Vĩnh Bình.

Điều 2. Mục tiêu

1. Quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc 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 dân tộc, đặc trưng kiến trúc của đô thị Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây.

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch,

kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của đô thị Vĩnh Bình.

3. Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng; cung cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc và phục vụ công tác quản lý nhà nước có liên quan.

4. Là cơ sở để xác định chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình khác thuộc phạm vi quy định tại quy chế này.

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, không đúc bê tông) 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 lồng cầu thang bộ/giếng 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 nhà liền kề 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, bậc 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 gấp, 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, phù hợp chỉ tiêu trong đồ án Quy hoạch chung đến năm 2030 thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang và 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 của

pháp luật có liên quan.

b) Phù hợp với định hướng quy hoạch chung đô thị thị trấn Vĩnh Bình; đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng, 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 đô thị Vĩnh Bình 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) 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.

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

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 1):

+ Khu vực dọc Rạch Vàm Giông.

+ Khu vực dọc Kênh An Thạnh Thủy.

+ Khu vực dọc Kênh Bà Rem.

+ Khu vực dọc Kênh Sáu Biếu.

- Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 2):

+ Đường Quốc Lộ 50.

+ Đường Nguyễn Văn Côn.

+ Đường Nguyễn Hữu Trí.

+ Đường tránh phía Đông.

+ Đường Nguyễn Thị Bảy.

+ Đường Sư Thiện Chiếu.

+ Đường A.

+ Đường kênh Ngân Hàng.

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 3):

+ Khu vực Đình Vĩnh Bình - Lễ hội Kỳ Yên.

+ Khu vực Chùa Ông Lão.

+ Khu vực Mộ Ông Huê.

- Công viên lớn: các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đề án quy hoạch được duyệt (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 4):

- Các khu vực cửa ngõ đô thị (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 5):

+ Cửa ngõ phía Bắc thị trấn Vĩnh Bình khu vực nút giao đường QL 50 và đường Nguyễn Văn Côn.

+ Cửa ngõ phía Nam thị trấn Vĩnh Bình khu vực công viên trên đường Nguyễn Văn Côn.

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.

+ 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. Khuyến khích 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 80%, khuyến khích tạo hành lang phía trước các tòa nhà tạo thành không gian mở kết nối với giao thông bên ngoài.

+ 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 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, 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 đô thị; kết nối không gian mở đô thị, đặt biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

c) Các yêu cầu khác

- 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; 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 các lô đất có quy mô nhỏ thì được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng), gồm:

+ Lô đất do một chủ đầu tư thực hiện hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập;

+ Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu chung cư hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến) được xác định theo quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5ha đối với các trường hợp còn lại.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

- Đường Nguyễn Văn Côn.

- Đường Nguyễn Hữu Trí.

Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng (ranh giới và vị trí xác định tại Phụ lục 6).

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang

- Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang khu dân cư hiện hữu xung quanh khu vực chợ từ đường Nguyễn Trung Trực đến đường Đặng Khánh Tình. Cải tạo toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (Đường, vỉa hè, chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, cây xanh).

- Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang (ranh giới và vị trí xác định tại Phụ lục 7).

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 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ và Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, công trình mang tính biểu tượng, công trình điểm nhấn, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị hoặc các công trình có yêu cầu đặc thù.

b) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử trên địa bàn thị trấn Vĩnh Bình của huyện Gò Công Tây.

c) Các công trình quan trọng theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân huyện.

2. Việc thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc phải tuân thủ theo 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 và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

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 đô thị

- Kiến trúc công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án quy hoạch chung được duyệt, có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng, để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài. Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, năng động kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, lưu giữ những dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của đô thị, xây dựng nên niềm tự hào người dân thị trấn Vĩnh Bình.

- Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo kang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường, tăng không gian xanh.

- Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các không gian công cộng, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng, dọc hai bên bờ kênh, rạch.

- Công trình kiến trúc phải phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, đảm bảo mật độ xây dựng, khoảng lùi, diện tích sân bãi trồng cây xanh, tiểu cảnh. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện môi trường hướng đến kiến trúc xanh.

- Kiến trúc công trình dọc khu vực kênh, rạch phải hài hòa với không gian mặt nước, tạo sự đặc trưng đô thị.

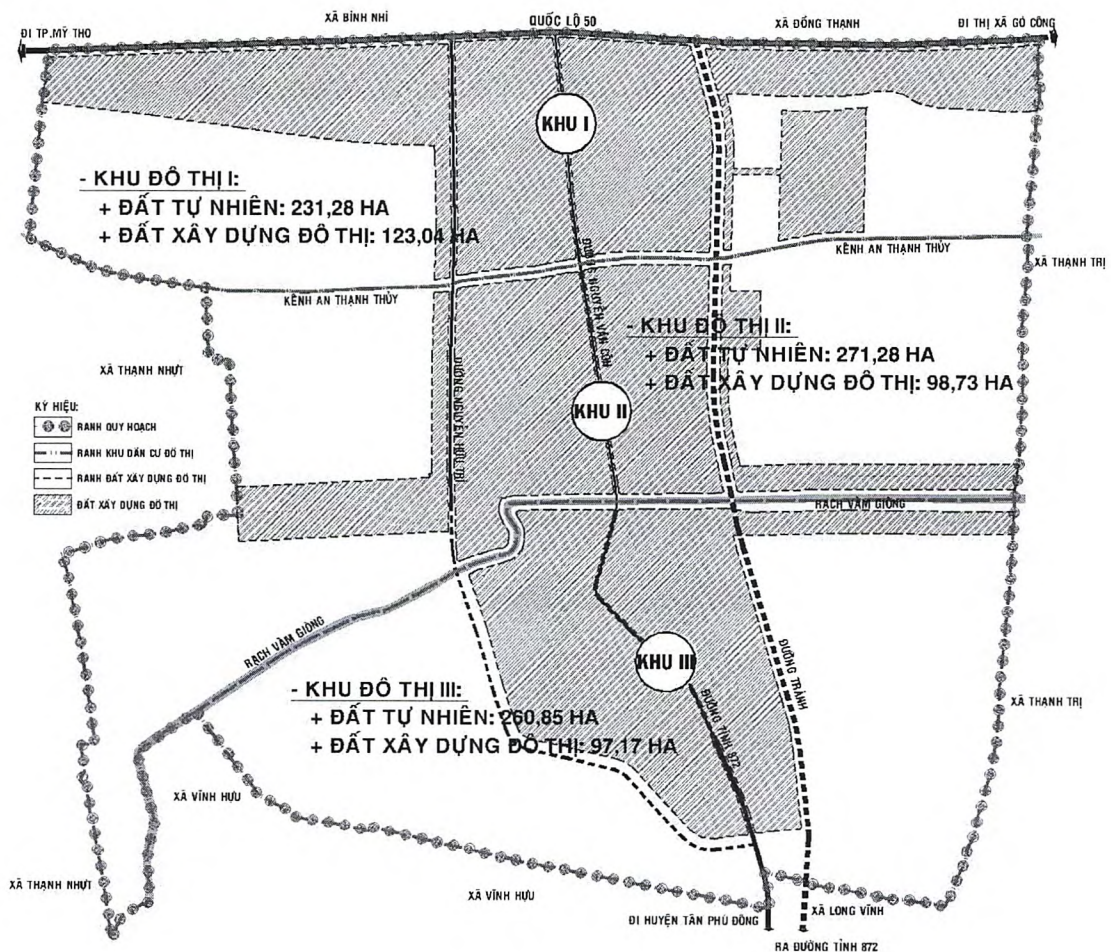
- Cấu trúc đô thị chia làm 3 khu đô thị

+ Khu đô thị I: giới hạn từ phía Nam Quốc lộ 50 đến Bắc kênh An Thạnh

Thủy với diện tích 231,28 ha. Gồm một phần các khu phố 5, khu phố 6, nằm dọc trục Quốc lộ 50, đang phát triển khá nhanh, cần được chỉnh trang và hình thành các khu ở mới tại các khu đất trống, là điểm đến từ TP. Mỹ Tho, thị xã Gò Công, là bộ mặt của thị trấn, gồm nhiều khu chức năng như: khu dân cư chỉnh trang xây dựng mới, giáo dục, công viên cây xanh.

+ Khu đô thị II: giới hạn từ phía Nam kênh An Thạnh Thủy đến phía Bắc rạch Vàm Giồng với diện tích 271,28ha. Gồm khu phố 3 và một phần các khu phố 4, 5, 6 tiếp nối khu đô thị I về phía Nam đến giới hạn phía Bắc rạch Vàm Giồng. Phát triển hai bên đường Nguyễn Văn Côn ra đến đường tránh phía Đông và Đường Nguyễn Hữu Trí phía Tây. Gồm các khu chức năng như: khu dân cư hiện hữu chỉnh trang và xây dựng mới, khu hành chính, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, công viên cây xanh.

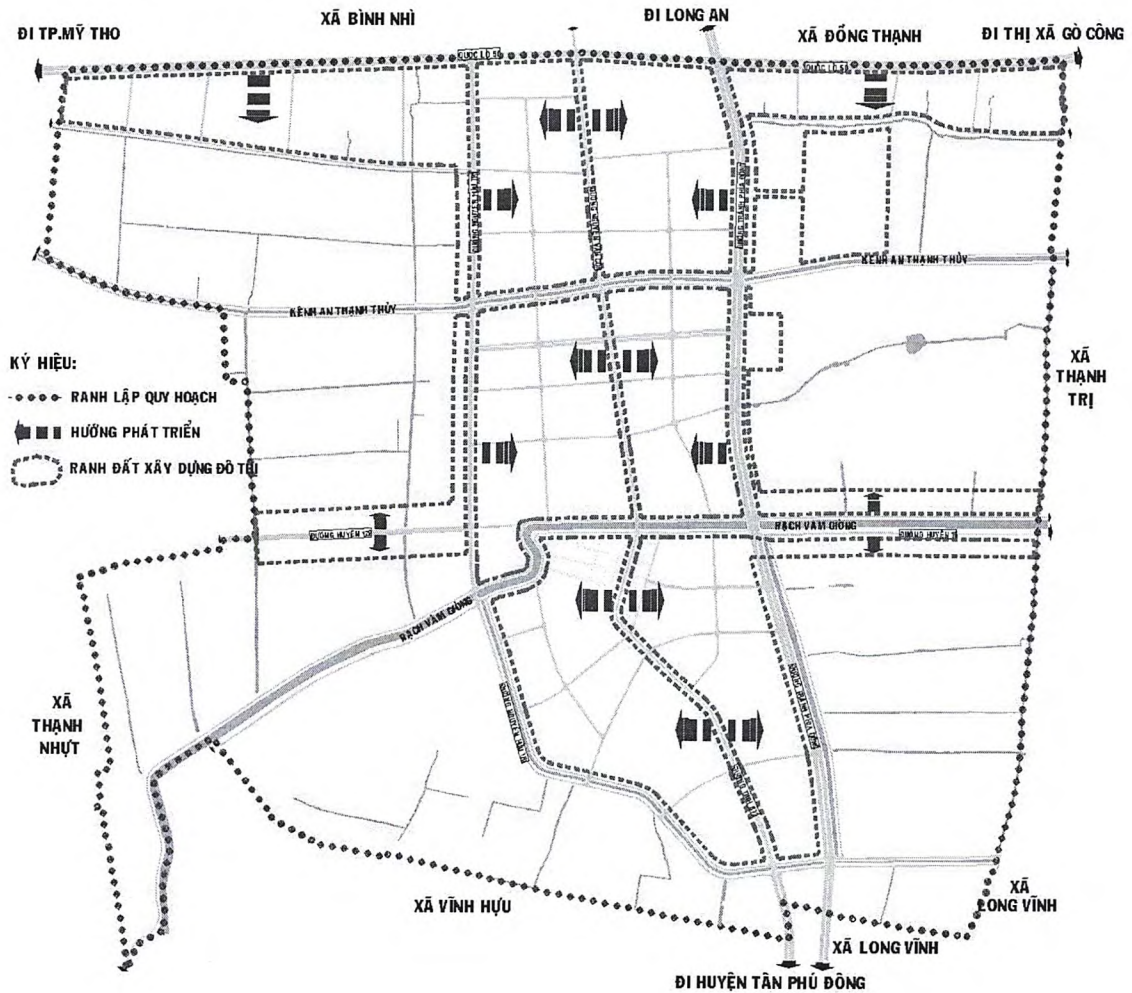
+ Khu đô thị III: giới hạn từ phía Nam rạch Vàm Giồng đến ranh thị trấn phía Nam với diện tích 260,85 ha. Gồm một phần các khu phố 1, khu phố 2, và một phần khu phố 4, nằm về phía Nam rạch Vàm Giồng đến hết ranh giới thị trấn về phía Nam. Phát triển hai bên đường Nguyễn Văn Côn, đường tỉnh 872 đến giới hạn đường tránh phía Đông và đường dọc kênh Bà Rem. Gồm các khu chức năng như: khu dân cư hiện hữu chỉnh trang và xây dựng mới, thương mại – dịch vụ, y tế, giáo dục, hành chính, công viên cây xanh.



b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm

- Đô thị phát triển dọc các trục Bắc Nam (gồm đường Nguyễn Hữu Trí, đường Nguyễn Văn Côn và đường tránh phía Đông).

- Khu vực trung tâm sẽ phát triển trên cơ sở tuyến đường Nguyễn Văn Côn ra 2 bên (phía Đông, phía Tây) đến đường tránh phía Đông và đường Nguyễn Hữu Trí phía Tây. Bao gồm các khu chức năng trung tâm hành chính huyện, trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa, thể dục thể thao, các công trình dịch vụ công cộng.



+ Khu đô thị I: có các công trình công cộng như Bảo hiểm xã hội, Chi cục thuế huyện, Trường mầm non Ánh Dương, Trường tiểu học Bùi Thanh Liêm trên đường QL50, Trường THPT Nguyễn Văn Thìn, Cửa ngõ phía Bắc (cổng chào), Nghĩa trang liệt sĩ, Ngân hàng chính sách xã hội, Liên đoàn Lao động huyện, Mặt trận tổ quốc huyện, Ngân hàng Nông nghiệp phát triển Nông thôn trên đường Nguyễn Văn Côn, Công viên cây xanh trên đường Nguyễn Hữu Trí và đường tránh phía Đông.

+ Khu đô thị II: có các công trình công cộng như Trung tâm văn hóa huyện, Sân vận động, Ủy ban nhân dân huyện, Bu điện, Huyện Ủy, Trường

tiểu học Nguyễn Hữu Trí trên đường Nguyễn Hữu Trí, Trường mầm non Măng Non trên đường Phạm Đăng Hưng.

+ Khu đô thị III: có các công trình công cộng như chợ, Ủy ban nhân dân thị trấn trên đường Đặng Khánh Tình, Bệnh viện huyện, Công viên cây xanh (cửa ngõ phía Nam) trên đường Nguyễn Văn Côn, TT Bồi dưỡng chính trị, Trường THCS Nguyễn Văn Thiên, trường mầm non Vĩnh Bình trên đường Su Thiện Chiếu.

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

- Phát triển khu vực hiện hữu theo hướng từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là bổ sung nâng cấp mở rộng hệ thống giao thông đồng bộ về kiến trúc cảnh quan đô thị cho từng khu vực. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị trọn một ô phố, tạo thêm các không gian công cộng, bãi đậu xe, mảng xanh, kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu. Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị.

d) Định hướng chung khu vực phát triển mới

- Bao gồm khu dọc tuyến tránh phía Đông, đường Nguyễn Hữu Trí, và khu vực cửa ngõ phía Nam. Định hướng khu vực đô thị mới hiện đại đầu tư đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và thân thiện với môi trường, cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực.

đ) Định hướng chung khu vực nông nghiệp thuộc đô thị

- Định hướng chuyển đổi cơ cấu cây trồng vật nuôi có hiệu quả kinh tế cao. Giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, tạo lập cảnh quan hài hòa có bản sắc. Kiến trúc nhà ở đáp ứng yêu cầu hiện đại nhưng vẫn gìn giữ phát huy những giá trị kiến trúc truyền thống.

- Hạn chế san lấp sông rạch, khống chế chỉ giới xây dựng. Khuyến khích trồng cây bóng mát phù hợp điều kiện thổ nhưỡng tự nhiên và khí hậu địa phương, 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 tạo ra phong cách sống cân bằng với thiên nhiên.

e) Định hướng chung khu đất xây dựng hỗn hợp - bên bãi

- Khu 1 nằm giữa hai trục đường Nguyễn Hữu Trí và đường Nguyễn Văn Công (5,93 ha), khu 2 (10ha) phía Đông tuyến đường Tránh, bãi trung chuyển trên đường tránh phía Đông, phát triển các loại hình kinh doanh, cơ sở sản xuất, kho tàng phải không gây ô nhiễm môi trường và tác động xấu đến môi trường khu dân cư lân cận.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị

+ Khu đô thị I: công chào trên đường Nguyễn Văn Côn kết nối với QL 50

cửa ngõ vào đô thị từ hướng Bắc, Nghĩa trang liệt sĩ huyện, Công viên trên đường Nguyễn Hữu Trí, các công trình hạ tầng xã hội cấp huyện trên trục đường Nguyễn Văn Côn.

+ Khu đô thị II: Trung tâm văn hóa, sân vận động huyện, Ủy ban nhân dân huyện....

+ Khu đô thị III: cầu và cảnh quan hai bên Rạch Vàm Giồng, Công viên kết hợp Cổng chào cửa ngõ phía Nam trên đường Nguyễn Văn Côn.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như hai bên các tuyến kênh An Thạnh Thủy, Rạch Vàm Giồng, kênh Bà Rem, kênh Sáu Biếu.

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước

+ Khu đô thị I: xây dựng 2 Công viên phía đường Nguyễn Hữu Trí và tuyến đường tránh, cảnh quan cây xanh hai bên kênh An Thạnh Thủy.

+ Khu đô thị II: công viên Nguyễn Văn Côn trên đường Nguyễn Văn Côn.

+ Khu đô thị III: công viên kết hợp cổng chào cửa ngõ phía Nam trên đường Nguyễn Văn Côn, cảnh quan cây xanh hai bên kênh Vàm Giồng, kênh Bà Rem, kênh Sáu Biếu.

+ Phát triển hoàn thiện hệ thống công viên cây xanh trên các trục đường, xây dựng hành lang cây xanh và công trình chống sạt lở kênh rạch, tạo ra nhiều không gian mở trong đô thị để phát triển bền vững.

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

+ Công viên công cộng bố trí hàng rào thưa, thấp, thoáng, tăng sự tiếp cận tạo sự thân thiện với người dân, tăng cường chiếu sáng các khu công viên để đảm bảo an ninh, mỹ quan đô thị.

+ Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí, 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.

b) Về kiến trúc

- 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 đỗ xe. 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 cho dãy phố.

+ Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng, chỉnh trang phải phù hợp với quy hoạch, quy định chung, đồng thời phải phù hợp với cao độ nền, chiều cao từng tầng, mốc giới xây dựng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu

sắc của nhà xây trước đó đã được cấp phép và đã xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất trên toàn tuyến.

+ 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, đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

- Khu vực hiện hữu: (Phụ lục 8)

+ 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.

+ 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, hạn chế các dự án quy mô nhỏ.

+ Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ các quy định: chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, góc vát tầm nhìn, 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 trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hòa, thống nhất toàn tuyến. Đồng thời bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

+ 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.

+ Tạo lập cảnh quan khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường xung quanh, cảnh quan 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.

+ Đầu tư quỹ phát triển nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật.

+ Tại các khu đô thị mới quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt và có cơ chế khuyến khích chủ đầu tư xây dựng theo tiêu chí khu đô thị kiểu mẫu.

+ Không xây dựng công trình công nghiệp và tiêu thụ công nghiệp gây ô nhiễm môi trường. Không xây dựng các công trình nhà ở tranh tre, nứa lá, vách tôn trong khu quy hoạch nhà ở mới.

- Khu vực dự trữ phát triển sản xuất nông nghiệp

+ Hạn chế mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp, đặc biệt đất nông nghiệp năng suất cao, phù hợp với định hướng quy hoạch chung. Tạo cảnh quan nông thôn hài hòa có bản sắc.

+ Cải tạo chỉnh trang các tuyến dân cư hiện hữu, xây dựng phù hợp chỉ giới xây dựng, nghiêm cấm lấn chiếm, san lấp kênh rạch. Khuyến khích các mẫu nhà phù hợp, thích ứng biến đổi khí hậu, giảm thiểu của tác động của thiên tai.

+ Chuyển dịch sản xuất nông nghiệp theo hướng nông nghiệp đô thị hiệu quả cao. Không xây dựng công trình công nghiệp và tiêu thụ công nghiệp gây ô nhiễm môi trường.

- 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, biệt thự 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.

- Khu vực đất xây dựng hỗn hợp - bến bãi

+ Khuyến khích giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Cần xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, trang bị hệ thống phòng cháy chữa cháy hiện đại để đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ.

+ Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh thảm cỏ, cải thiện vi khí hậu.

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

1. Đối với cảnh quan đô thị

Phải thể hiện được các đặc điểm sau:

a) Là đô thị của khu vực Nam Bộ với hệ thống kênh rạch dày đặc tạo nên các tuyến cảnh quan không gian mở ven kênh, rạch, mặt nước, cây xanh xen lẫn vào trong không gian đô thị, khí hậu hai mùa (mùa khô - mùa mưa) rõ rệt, hình thành nếp sống sinh hoạt lâu đời gắn với sông nước, kênh rạch, tạo nên hình thái kiến trúc mái dốc, sê nô, hành lang, lam che nắng, đặc trưng riêng.

b) Bản sắc văn hóa được hình thành từ xa xưa đi đến đâu lập làng, lập ấp xây dựng đình, chùa đến đó, đô thị Vĩnh Bình cũng không ngoại lệ, bản sắc văn

hóa dân tộc trong kiến trúc ở đô thị Vĩnh Bình thông qua các công trình tín ngưỡng tôn giáo như đình chùa, trong đó có đình Vĩnh Bình, chùa Ông Lão được công nhận di tích cấp tỉnh, hàng năm đô thị Vĩnh Bình có lễ hội Kỳ Yên tạo nên một văn hóa riêng cho địa phương.

c) Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới - cũ của đô thị, tinh thần văn hóa “văn minh, hiện đại, nghĩa tình” là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của thị trấn Vĩnh Bình.

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

a) 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 với nếp sinh hoạt cộng đồng.

b) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan kênh rạch, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan. 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 dấu ấn lịch sử của đô thị Vĩnh Bình.

c) 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 đô thị Vĩnh Bình đã được kiểm kê đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

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

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

Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được xác định tại Điều 4 và ranh giới vị trí xem các phụ lục kèm theo, các nội dung quy định cụ thể của từng khu vực cần tuân thủ theo nội dung tại Quy chế này và các quy định pháp luật liên quan. Khu vực nào chưa có quy định quản lý cụ thể thì áp dụng các quy định tại các điều của Quy chế này.

1. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 1):

- + Khu vực dọc Rạch Vàm Giồng.
- + Khu vực dọc Kênh An Thạnh Thủy.
- + Khu vực dọc Kênh Bà Rem.
- + Khu vực dọc Kênh Sáu Biều.

a) Bảo vệ cảnh quan ven sông và cảnh quan khu vực đô thị ven kênh rạch:

- Tuân thủ theo luật pháp hiện hành của Luật Bảo vệ Môi trường, Luật

Thủy lợi và các quy định có liên quan.

- Không gian ven kênh rạch cần phải được bảo vệ và dành cho các hoạt động công cộng, phục vụ cho mọi tầng lớp nhân dân trong đô thị.

- 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 trong đô thị.

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

b) Quản lý xây dựng ven bờ các kênh rạch 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.

2. Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 2):

+ Đường Quốc Lộ 50 (quản lý đồng bộ kể cả bên đối diện ngoài đơn vị hành chính thị trấn Vĩnh Bình).

+ Đường Nguyễn Văn Côn.

+ Đường Nguyễn Hữu Trí.

+ Đường tránh phía Đông.

+ Đường Nguyễn Thị Bảy.

+ Đường Sư Thiện Chiếu.

+ Đường A.

+ Đường kênh Ngân Hàng.

- Quản lý không gian cảnh quan:

+ 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 đỗ xe. 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 cho dãy phố.

+ Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng, chỉnh trang phải phù hợp với quy hoạch, quy định chung, đồng thời phải phù hợp với cao độ nền, chiều cao từng tầng, mốc giới xây dựng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu sắc của nhà xây trước đó đã được cấp phép và đã xây dựng để tạo sự hài hòa,

thống nhất trên toàn tuyến.

+ 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, đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

3. Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên. Căn cứ Nghị định 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ quy định thẩm quyền, tính thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ phục hồi di tích lịch sử - văn hóa - danh lam thắng cảnh (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 3):

+ Khu vực Đình Vĩnh Bình - Lễ hội Kỳ Yên .

+ Khu vực Chùa Ông Lão.

+ Khu vực Mộ Ông Huê.

- Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy chế này.

- Về không gian đô thị: 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.

- Về kiến trúc, cảnh quan đô thị

+ Bảo quản, tu bổ, phục hồi và sử dụng: xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, đảm bảo thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và quy định bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh tại Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ. Mọi hoạt động kinh doanh trong các khu bảo vệ di tích (đặc biệt là trong phạm vi khu vực bảo vệ I) phải đảm bảo mỹ quan và được cơ quan thẩm quyền cấp đăng ký kinh doanh mới được tiến hành.

+ 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.

- Quản lý xây dựng

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

+ Khu vực bảo vệ II: là vùng bao quanh hoặc tiếp giáp khu vực bảo vệ I, việc xây dựng công trình ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp tỉnh phải được

sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, đối với di tích quốc gia phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

+ Xây dựng công trình không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của di tích.

+ Nghiêm cấm xây dựng các công trình xây chen trong các di tích lịch sử - văn hóa, các công trình tạm, công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu vực quy hoạch công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh thắng.

4. Công viên lớn: các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch được duyệt (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 4):

- Khu đô thị I: xây dựng 2 Công viên phía đường Nguyễn Hữu Trí và tuyến đường tránh, cảnh quan cây xanh hai bên kênh An Thạnh Thủy.

- Khu đô thị II: công Viên Nguyễn Văn Côn trên đường Nguyễn Văn Côn.

- Khu đô thị III: công viên kết hợp cổng chào cửa ngõ phía Nam trên đường Nguyễn Văn Côn, cảnh quan cây xanh hai bên kênh Vàm Giồng, kênh Bà Rem, kênh Sáu Biếu.

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

- Công viên công cộng bố trí hàng rào thưa, thấp, thoáng, tăng sự tiếp cận tạo sự thân thiện với người dân, tăng cường chiếu sáng các khu công viên để đảm bảo an ninh, mỹ quan đô thị.

- Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí, thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

5. Các khu vực cửa ngõ đô thị (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 5):

- Cửa ngõ phía Bắc thị trấn Vĩnh Bình khu vực nút giao đường QL 50 và đường Nguyễn Văn Côn.

- Cửa ngõ phía Nam thị trấn Vĩnh Bình khu vực công viên trên đường Nguyễn Văn Côn.

Tại các khu vực cửa ngõ đô thị (đến từ phía Bắc, phía Nam), giao thông thoáng rộng, tổ chức vườn hoa cây xanh, xây dựng các cổng chào, biểu tượng hoặc đài phun nước tạo điểm nhấn xung quanh nút giao thông là các công trình cao tầng, có khoảng lùi để có tầm nhìn hợp lý.

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

Nêu các yêu cầu về quy mô xây dựng; quy định về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan (bắt buộc và khuyến khích đối với hình thức kiến trúc, kiểu mái, màu sắc, vật liệu bên ngoài); cây xanh, cảnh quan; khoảng lùi tạo điểm nhìn đối với các loại hình công trình. Trường hợp Trung ương, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các quy định mới trái với nội dung quy định trong quy chế thì áp dụng theo

quy định mới của Trung ương, Ủy ban nhân dân tỉnh.

1. Công trình công cộng

Công trình công cộng bao gồm: trụ sở cơ quan nhà nước, công trình giáo dục, công trình y tế, công trình văn hóa, công trình thể thao, công trình tôn giáo, công trình tín ngưỡng, công trình thương mại, dịch vụ.

a) Quy định chung

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại công trình phải phù hợp với đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông.

- Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Về kiến trúc công trình

+ 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, đảm bảo đầy chuyên công năng sử dụng, đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

+ 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.

- Về cảnh quan

+ Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt bố trí không gian đậu xe, không gian thông tầng bố trí cây xanh, không gian mở phục vụ cộng đồng.

+ Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực; khuyến khích bố trí các không gian mở, tầng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sân bãi đậu xe, sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng của 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 các loại cây có rễ nông dễ ngã đổ, gãy cành; không sử dụng 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 cổng. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

- Về tổ chức không gian 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, phòng cháy chữa cháy.

+ 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, khuyến khích bố trí lùi vào 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.

b) Quy định cụ thể

- Công trình trụ sở cơ quan nhà nước

+ Kiến trúc hướng đến biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự, đảm bảo tính thân thiện, an ninh, bảo mật khi vận hành.

+ Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của thị trấn Vĩnh Bình.

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

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

- 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 01 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế. Phần tăng thêm không bố trí các lớp học, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

+ Đảm bảo các phòng học tiếp cận được ánh sáng tự nhiên, thông thoáng, che nắng tốt.

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

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

+ Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe, đảm bảo 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 ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường hoặc ra về.

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

- Công trình y tế

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

+ Lưu ý đảm bảo dây chuyền công năng sử dụng, các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căn tin....) 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....

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

- 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 đô thị.

+ 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, đa dạng về không gian sinh hoạt.

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

- Công trình thể thao

+ Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động mạnh mẽ, phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ thể thao, 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.

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

+ Lưu ý các không gian thể thao ngoài trời có sự gắn kết, tương tác hợp lý với công trình, lưu ý các yếu tố về âm thanh (tiếng ồn), ánh sáng... giữa các không gian trong và ngoài.

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

- Công trình chợ, thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp:

+ Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình thương mại.

+ 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 sự hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

+ Tuân thủ các quy định đối với công trình thương mại dịch vụ: TCVN 9211:2012-Chợ-Tiêu chuẩn thiết kế; Quyết định số 1371/2004/QĐ-BTM ngày 24 tháng 9 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Thương mại về việc ban hành Quy chế siêu thị, trung tâm thương mại và các quy định pháp luật hiện hành.

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

* Quy định về mật độ xây dựng cho các công trình công cộng

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ trong khu vực xây dựng mới là 40%.

- Mật độ xây dựng trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình

dịch vụ - công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60%.

- Đối với các khu vực do nhu cầu cần kiểm soát về chất tải dân số và nhu cầu hạ tầng cho phép sử dụng chỉ tiêu hệ số sử dụng đất thay cho nhóm chỉ tiêu mật độ, tầng cao xây dựng của các công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp. Hệ số sử dụng đất tối đa được xác định trong đồ án quy hoạch hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định dưới đây.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000 \text{ m}^2$	10.000 m^2	18.000 m^2	$\geq 35.000 \text{ m}^2$
≤ 16	4,0	3,5	3,4	3,25
19	4,8	3,9	3,78	3,6
22	5,6	4,34	4,2	3,99
25	6,4	4,64	4,48	4,24

(Trích Bảng 2.12 QCVN 01:2021/BXD)

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ hoặc lô đất sử dụng hỗn hợp được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại bảng sau và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, về khoảng lùi công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000 \text{ m}^2$	10.000 m^2	18.000 m^2	$\geq 35.000 \text{ m}^2$
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53

(Trích Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD)

- Đối với các lô đất không nằm trong bảng được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

- Trong trường hợp công trình là tổ hợp với nhiều loại chiều cao khác nhau, quy định về mật độ xây dựng tối đa cho phép áp dụng theo chiều cao trung bình.

- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên, các quy định mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao xây dựng tương ứng nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp không vượt quá 13 lần.

2. Công trình nhà ở

a) Công trình liên kế trong khu vực hiện hữu: (ranh giới và vị trí xác định tại Phụ lục 8)

- Yêu cầu về kiến trúc

+ Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liên kế đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

+ Đối với các dãy nhà ở liên kế có khoảng lùi hiện hữu (chỉ giới xây dựng không trùng với chỉ giới đường đỏ) cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và các yêu cầu được quy định tại Phụ lục này để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

+ Mật độ xây dựng tuân thủ các quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao $\leq 25\text{m}$ có diện tích lô đất $\leq 100\text{m}^2$ được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình. Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết thì mật độ xây dựng quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Quy định về mật độ xây dựng

Khu vực hiện hữu: mật độ xây dựng thực hiện theo quy định quy chuẩn Việt Nam hiện hành.

- Tầng cao

+ Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 5 tầng. Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng.

+ Tùy thuộc vào vị trí, kích thước của từng lô đất, chiều cao của nhà ở liên kế có thể được thiết kế theo quy định sau: 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 thì được phép xây dựng không quá 4 tầng + 1 tum thang (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 16m); lô đất có diện tích từ 40m^2 trở lên, chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m thì được phép xây dựng không quá 5 tầng + tum thang (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 21m).

+ Trường hợp diện tích lô đất nhỏ hơn 30m^2 , cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định tùy theo từng trường hợp cụ thể, đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

+ Trong một dãy nhà liên kế nếu cho phép có độ cao khác nhau thì chỉ được phép xây cao hơn tối đa 2 tầng so với tầng cao trung bình của cả dãy. Độ cao tầng 1 (tầng trệt) phải đồng nhất.

+ Đối với nhà liên kế có sân vườn, chiều cao không lớn hơn 3 lần chiều rộng của ngôi nhà hoặc theo không chế chung của quy hoạch chi tiết.

+ Chiều cao của tầng 1 (tầng trệt) là 3,9m - 4,2m (tính từ mặt sàn tầng 1 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 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên).

+ Khuyến khích xây dựng nhà từ 02 tầng trở lên trên các tuyến phố chính, không cấp phép xây dựng đối với nhà tạm trong đô thị.

+ Tầng cao xây dựng tại vị trí xung quanh các công trình có tính chất quan trọng, nhạy cảm (khu vực hành chính, quân sự,...) Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây xem xét đối với từng công trình cụ thể đảm bảo hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp cần thiết sẽ báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Quy định về khoảng lùi xây dựng

+ 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 thực hiện theo chỉ giới xây dựng 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.

- Cao độ nền xây dựng

+ Đối với công trình xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ nền công trình chênh cao so với Hxd là $\leq 0,3m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2m$ (nếu có tầng hầm).

+ Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3,0m, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ Hxd và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m.

- Về kích thước lô đất xây dựng

+ Được xác định cụ thể theo nhu cầu và đối tượng sử dụng, phù hợp với các giải pháp tổ chức không gian và được quản lý theo quy định về quản lý xây dựng của khu vực lập quy hoạch.

+ Đảm bảo sử dụng đất và không gian đô thị hợp lý; an toàn phòng cháy; đạt hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường.

+ Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng lộ giới $\geq 19m$, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 5m$.

+ Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng lộ giới $< 19m$, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 4m$.

+ Chiều dài tối đa của một dãy nhà liên kế hoặc riêng lẻ có cả hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m.

+ Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông phù hợp với các quy định về quy hoạch mạng lưới đường giao thông, hoặc phải bố trí đường đi bộ tối thiểu 4m. Các trường hợp khác áp dụng quản lý như khu đô thị hiện hữu.

- Về diện tích lô đất xây dựng

Áp dụng theo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Tiền Giang (do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành).

+ Việc phân chia thửa đất ra nhiều thửa khác nhau, nhập thửa nhiều lô thành một thửa, nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trao đổi hoặc chia lô cần phải tuân thủ quy hoạch và các quy định hiện hành (kích thước lô đất, mật độ xây dựng, khoảng lùi, giao thông, hệ thống kỹ thuật, ...) và chỉ được thực hiện khi có quyết định cho phép điều chỉnh của các cấp có thẩm quyền.

+ Diện tích tối thiểu thửa đất ở tại các phường là $40m^2$; tại các khu dân cư, mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn các xã là $50m^2$. Các thửa đất ở được phép tách thửa phải có chiều ngang mặt tiền $\geq 4m$. Việc nhập thửa không giới hạn chiều ngang thửa đất sau khi nhập thửa, nhưng hình thức kiến trúc xây dựng trên thửa đất mới phải đảm bảo hài hòa với kiến trúc chung của khu vực.

+ Để được cấp phép xây dựng, một thửa đất ở bắt buộc phải có lối đi từ một đường giao thông công cộng (đường đô thị, hẻm), trực tiếp hoặc qua lối đi chung, lối vào đã được quy hoạch cho một hoặc nhiều thửa gần nhau (những thửa đất không tiếp giáp đường giao thông, lối đi chung hoặc lối vào thì không được xem xét cấp phép xây dựng).

+ Đối với trường hợp giải phóng mặt bằng: đối với những lô đất sau khi trừ khoảng lùi, có diện tích nhỏ hơn $30m^2$, chiều ngang mặt tiền nhỏ hơn 4 m hoặc chiều sâu nhỏ hơn 6m: đề nghị xem xét thu hồi đất theo quy định. Nếu phần diện tích đất còn lại từ $30m^2$ đến nhỏ hơn $40m^2$, đồng thời đảm bảo chiều rộng mặt tiền $\geq 4m$ và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng $\geq 6m$ thì được phép xây dựng không quá 2 tầng (đối với trường hợp đơn lẻ).

- Phân nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp: đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan; Từ độ cao trên 1,0m (tính từ mặt vỉa hè), các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 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 tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng sau, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, đảm bảo an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực; vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực.

+ Khi lộ giới có chiều rộng trên 15m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn

3m, thì độ vươn ban công, mái đua, ô-văng tối đa là 1,2m.

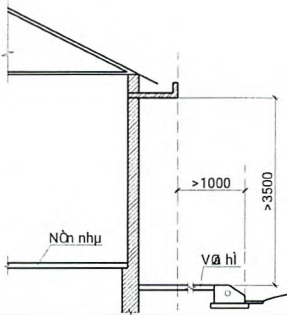
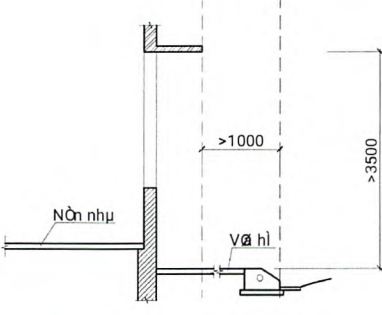
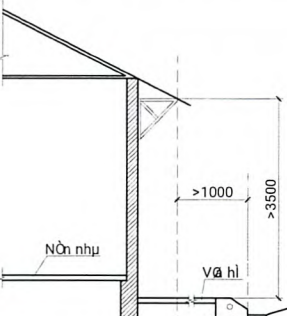
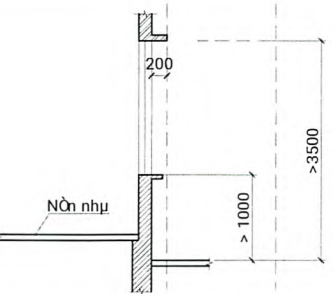
+ Trên phần nhô ra khuyến khích làm ban công, hạn chế che chắn làm lô-gia.

Độ vươn ra của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 5m	0
Từ 5 - 7m	0,5
Từ 7 - 12m	0,9
Từ 12m - 15m	1,2
Trên 15m	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.

	
<p>a) Trường hợp phần đua ra là sê nô, ô văng, mái dốc</p>	<p>b) Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ</p>
	

c) Trường hợp phần đua ra là con sơn mái dốc

d) Các bộ phận như gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí

Hình 1 - Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình (nhà ở liên kế)

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng mái hè 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 cảnh quan.

- + Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy.
- + Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị.
- + Không vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- + 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 nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- + Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- + Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau: bậc thềm, vệt đất xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà; Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

- Yêu cầu về tầm nhìn:

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

Tại giao lộ giữa các đường hẻm có lộ giới > 4m hoặc giữa hẻm với đường phố phải thực hiện vạt góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo Quy chuẩn xây dựng). Không vạt góc đối với các hẻm có lộ giới ≤ 4m với các đường hẻm khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

- Hàng rào trên các tuyến phố, trong hẻm

+ Đối với nhà ở liên kế phố: hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới đất kể cả móng và khuyến khích có chiều cao tối đa 2,6m, phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 50%. Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8m.

+ Đối với nhà liên kế có sân vườn: khuyến khích tường rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc. Màu sắc, vật liệu xây dựng của hàng rào cần hài hòa với công trình kiến trúc chính và với các hàng rào lân cận.