

Số: **31** /2024/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày **02** tháng **10** năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Tân Tây, huyện Gò Công Đông,
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 Đông tại Tờ trình số
1871/TTr-UBND ngày 09/7/2024 về việc trình phê duyệt Quy chế quản lý kiến
trúc đô thị Tân Tây, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang và Báo cáo thẩm
định số 2714/BC-SXD ngày 09/8/2024 của Sở Xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2857/TTr-SXD ngày
20/8/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc đô
thị Tân Tây, huyện Gò Công Đông, 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 Đông, 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, VHXH;
- UB MTTQVN tỉnh TG;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND: CVP, các PCVP;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Báo Ấp bắc;
- Đài PTTH tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, P.KT(Hoàng).

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



Phạm Văn Trọng

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc đô thị Tân Tây, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang
(Kèm theo Quyết định số 31 /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 quản lý kiến trúc đô thị này quy định về quản lý quy hoạch đô thị, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn đô thị Tân Tây, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang với diện tích 1.452,79 ha, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông: giáp xã Kiểng Phước;
- Phía Tây: giáp xã Tân Trung, thành phố Gò Công;
- Phía Nam: giáp xã Tân Đông;
- Phía Bắc: giáp xã Gia Thuận và xã Tân Phước.

Trong đó, bao gồm các khu vực hiện hữu, khu vực phát triển mới và các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

- Khu vực trung tâm chính đô thị;
- Khu vực có cảnh quan sông rạch, mặt nước;
- Khu vực cửa ngõ đô thị;
- Khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh và quốc gia trở lên.

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



Hình 1.1- Sơ đồ ranh giới đô thị Tân Tây.

2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với các 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 đô thị Tân Tây.

Điều 2. Mục tiêu

1. Quy chế quản lý kiến trúc này nhằm kiểm soát việc xây dựng, khai thác, sử dụng công trình mới, công trình cải tạo đô thị theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Tây, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Tiền Giang phê duyệt tại Quyết định số 1414/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2018 và Quyết định số 3047/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2021 phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Tây, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đến năm 2030.

2. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch đô thị, kiến trúc của chính quyền địa phương ở đô thị Tân Tây. Quy chế quản lý kiến trúc này là cơ sở để:

a) Xác lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

b) Cung cấp thông tin quy hoạch; giấy phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trên địa bàn đô thị Tân Tây.

c) Thực hiện kiểm tra, thanh tra, xử lý các vi phạm hành chính về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn đô thị Tân Tây.

d) Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, phù hợp với bản sắc văn hóa địa phương trong kiến trúc đô thị trên phạm vi lập quy chế.

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,

tuyên 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) Tuân thủ các nguyên tắc được quy định tại Luật Kiến trúc; phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương và phù hợp các chỉ tiêu trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Tây, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Tiền Giang phê duyệt tại Quyết định số 1414/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2018 và Quyết định số 3047/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2021 phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Tây, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đến năm 2030 và qui định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

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

c) Phù hợp với định hướng phát triển và quy hoạch đô thị Tân Tây, 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.

d) 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 Việt Nam tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

đ) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới phù hợp với thực tiễn, bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

e) 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.

g) 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 để cấp giấy phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch. Trường hợp đặc biệt báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

h) Các quy định khác liên quan (Nghị quyết, chỉ thị của Đảng, Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ): thực hiện theo quy định hiện hành.

i) Đối với không gian đô thị

- Đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan cho những vùng giáp ranh giữa khu vực trung tâm và ngoài khu trung tâm của đô thị.

- Kết hợp điều kiện địa hình, hệ thống cây xanh, mặt nước, hệ thống giao thông hiện có tạo ra không gian nối kết liên thông trong đô thị, thông gió tự nhiên, cải thiện môi trường đô thị.

- Thiết kế đô thị cần khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

k) Đối với cảnh quan đô thị

- Cảnh quan đô thị do UBND xã Tân Tây trực tiếp quản lý. Chủ sở hữu các công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng.

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan trong đô thị đã được xác định quản lý cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn, chính quyền phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành, phối hợp với các cơ quan chuyên môn tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

l) Đối với kiến trúc đô thị

- Các công trình kiến trúc trong đô thị khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định tại quy chế quản lý kiến trúc đô thị Tân Tây.

- 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).

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Diện tích, kích thước khu đất xây dựng công trình hoặc nhà ở phải đảm bảo phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại quy chế quản lý kiến trúc đô thị Tân Tây mới được cấp phép xây dựng.

- Đối với các công trình xây dựng được cấp phép xây dựng mới bên trong khu vực đã được công nhận là di sản văn hóa phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng về màu sắc, chất liệu với công trình di sản của khu vực.

- Đối với công trình kiến trúc: Bảo đảm an toàn, bền vững trong quá trình sử dụng, thích hợp cho mọi đối tượng khi tiếp cận các công trình kiến trúc đô thị.

- Hòa hoà giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí, đảm bảo trật tự chung, hoà nhập với cảnh quan khu vực.

- Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, văn minh có tính thẩm mỹ cao đồng thời phải phù hợp với tính chất của công trình.

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

a) Các khu vực quản lý đặc thù trên địa bàn bao gồm

- Khu vực trung tâm chính đô thị: khu trung tâm đô thị hiện hữu.

- Khu vực có cảnh quan sông rạch, mặt nước: kênh Ông Lánh, rạch Tổng Châu - Hội Đồng Quyền.

- Khu vực cửa ngõ đô thị: 01 cửa ngõ chính trên đường Đội Sai, 01 cửa ngõ chính trên đường ĐT 873B, 01 cửa ngõ trên tuyến đường ĐT 873B, các cửa ngõ phụ kết nối khu vực khác.

- Khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh và quốc gia trở lên: mộ Đá Ong (mộ Bà Trương), mộ Nguyễn Ngọc Chấn.

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.

- Tuân thủ theo các quy định về quản lý, xây dựng chuyên ngành đối với từng khu vực, từng chức năng đặc thù khác nhau.

- Đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể toàn đô thị đến từng loại khu vực đặc thù cụ thể của đô thị.

- Khai thác hợp lý các điều kiện tự nhiên như địa hình, hệ thống cây xanh, mặt nước, bảo đảm cải thiện, nâng cao chất lượng môi trường tại các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.

- Đảm bảo tính liên kết chặt chẽ giữa các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù với các không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị khác của đô thị.

- Khu vực trung tâm chính của đô thị

+ Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hình khối kiến trúc đẹp, màu sắc vật liệu hoàn thiện bên ngoài trang nhã, hài hoà chung cảnh quan khu vực gắn kết với các công trình khác tạo thành tổ hợp kiến trúc đô thị, có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng kỹ thuật giữa các hạng mục công trình đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng, thể hiện phong cách kiến trúc hiện đại mang bản sắc riêng, phù hợp truyền thống văn hoá dân tộc của địa phương.

+ Tại các khu vực các trục đường chính, các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại cần ưu tiên bố trí các công trình có quy mô lớn, kiến trúc đặc trưng và chiều cao tạo điểm nhấn cho đô thị như các công trình hành chính, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng, nhà hàng, khách sạn,

+ Đối với tượng đài, công trình kỷ niệm phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với quy hoạch tượng đài và tranh hoành tráng được phê duyệt, hài hòa với cảnh quan đô thị, nâng cao giá trị văn hóa, nghệ thuật của không gian đô thị.

+ Phải thực hiện việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định hiện hành trước khi lập dự án đầu tư xây dựng đối với các công trình công cộng có quy mô lớn, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong đô thị.

- Khu vực có cảnh quan sông rạch, mặt nước

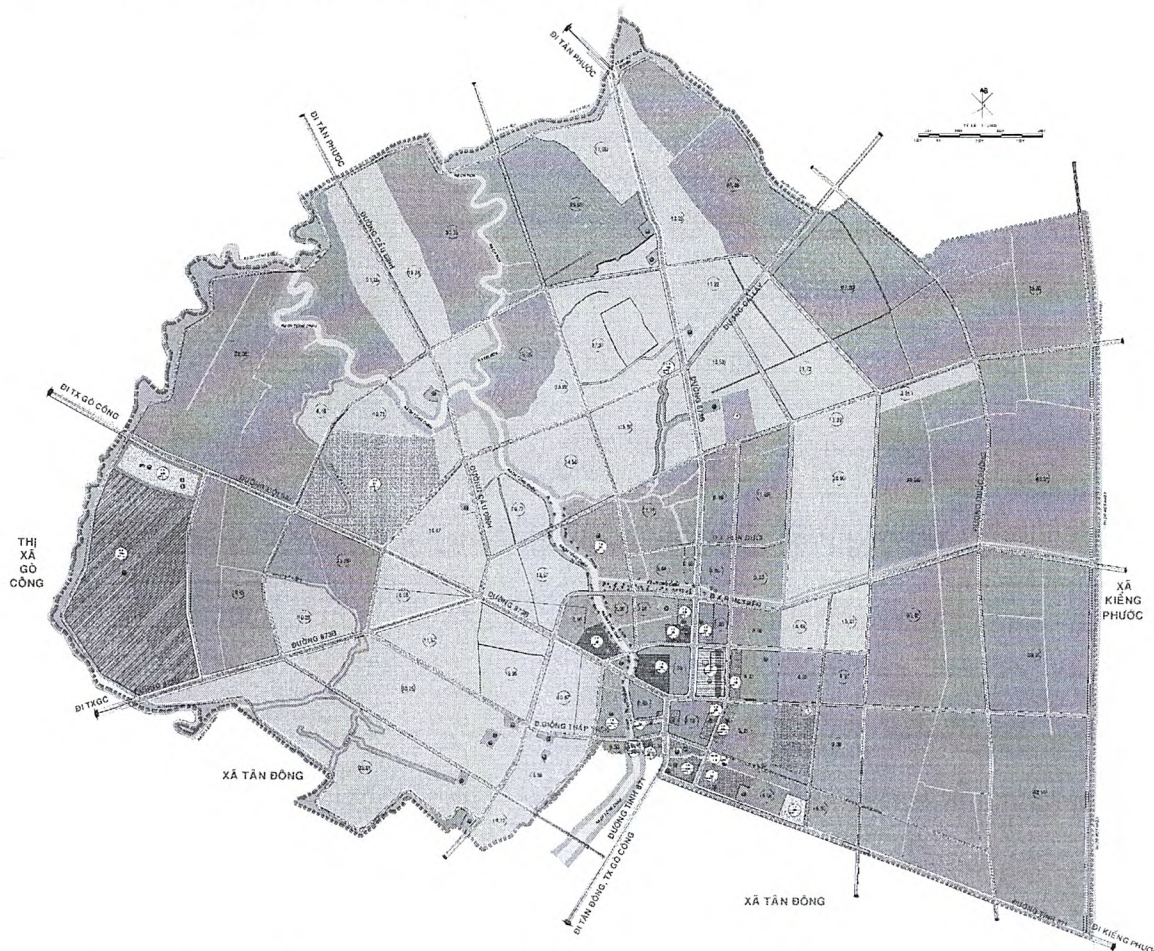
+ Kênh Ông Lánh, rạch Tổng Châu - Hội Đồng Quyền, đặc biệt tại khu vực trung tâm đô thị với khoảng lùi dọc kênh rạch được xây dựng cây xanh cảnh quan ven kênh rạch, tạo bộ mặt khang trang cho khu vực, quản lý khoảng lùi dọc kênh, cải tạo môi trường, tạo không gian mở dọc tuyến.

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

+ Phương án quy hoạch cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp, hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với hệ thống sông, rạch hiện trạng. Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý sông, rạch.

+ Việc san lấp phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cần bố trí hồ điều tiết bổ sung hoặc hệ thống cống hộp thay thế.

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



Hình 1.2-Sơ đồ vị trí các khu vực có cảnh quan sông rạch, mặt nước

+ Các công trình ven sông, rạch có xây dựng hàng rào cần thiết kế hàng rào có độ rộng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mặt nước.

+ Bảo vệ cảnh quan ven sông, rạch, các khu vực dễ sạt lở, không xây dựng công trình.

+ Đảm bảo các hoạt động hai bên bờ sông, rạch không gây ảnh hưởng đến chất lượng nguồn nước và cảnh quan mặt nước. Nghiêm cấm các hành vi đổ chất thải, rác thải và các hoạt động có ảnh hưởng đến cảnh quan mặt nước chung của đô thị.

+ Việc khai thác, sử dụng mặt nước sông, rạch, phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

+ Khuyến khích người dân giữ gìn vệ sinh môi trường, trồng thêm các mảng xanh ven sông, rạch góp phần tạo cảnh quan đặc trưng đô thị.

+ Đảm bảo quy định về hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đề điều khi chưa chuyển đổi mục đích sử dụng theo quy định tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của UBND tỉnh Tiền Giang Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về phân cấp quản lý, khai thác, bảo vệ công trình thủy lợi, đề điều trên địa bàn tỉnh Tiền Giang ban hành kèm theo Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2019 của UBND tỉnh Tiền Giang. Nếu san lấp, tháo dỡ phải có giải pháp đào trả, xây mới với quy mô phù hợp và thực hiện thay đổi mục đích sử dụng công trình thủy lợi theo Điều 47, Luật Thủy lợi.

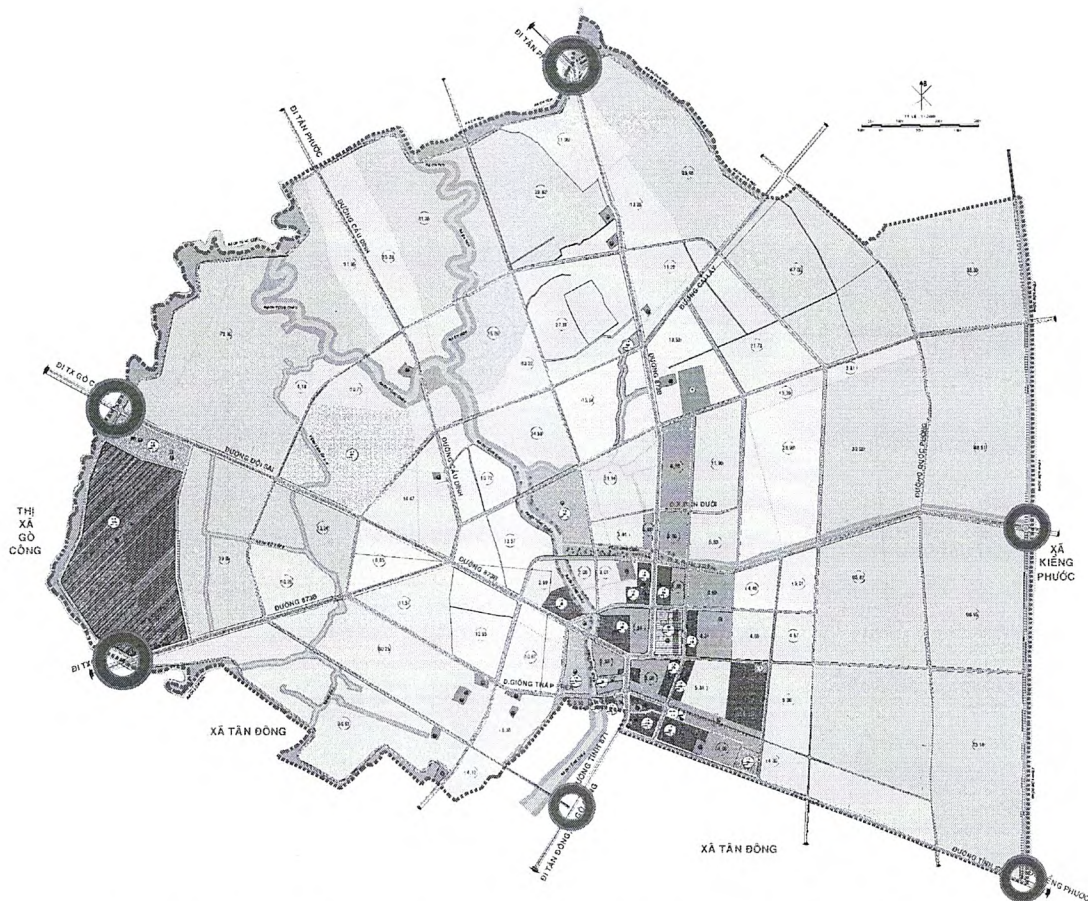
- Khu vực cửa ngõ đô thị

+ 01 cửa ngõ chính trên đường Đội Sai đón hướng giao thông từ thành phố Gò Công vào phía Tây;

+ 01 cửa ngõ chính trên đường ĐT 873B đón hướng giao thông từ thành phố Gò Công vào phía Tây;

+ 01 cửa ngõ trên tuyến đường ĐT 873B đón hướng giao thông từ xã Tân Phước từ phía Bắc;

+ Ngoài ra còn có các cửa ngõ phụ kết nối khu vực khác vào từ các phía Đông và Nam trên đường ĐT 871 từ thành phố Gò Công, xã Kiểng Phước.



Hình 1.3-Sơ đồ vị trí các khu vực cửa ngõ và điểm nhấn đô thị

+ Tại đây xây dựng khu vực cửa ngõ đô thị có không gian mở rộng, trồng cây xanh tạo vườn hoa, công trình kiến trúc hoặc biểu tượng của đô thị tạo điểm nhấn có tính thẩm mỹ và nghệ thuật cao.

+ Không gian ngoài công trình phải kết nối với không gian công cộng đô thị như đường phố, tuyến cảnh quan đô thị tùy theo vị trí công trình.

+ Có đủ các tiện ích đô thị và điều kiện hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành đáp ứng nhu cầu hoạt động công cộng của dân cư phù hợp với tính chất của công trình.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về tầng cao, khoảng lùi, mật độ xây dựng công trình thực hiện theo các đề án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) được duyệt và các quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh và quốc gia trở lên

+ Khu di tích lịch sử - văn hóa: mộ Đá Ong (mộ Bà Trương), diện tích 625,4m², tại ấp 5, xã Tân Tây; mộ Nguyễn Ngọc Chân, diện tích 7m², tại ấp 7, xã Tân Tây; được công nhận di tích cấp tỉnh năm 2000 tại Quyết định số 09/2000/QĐUB ngày 15 tháng 02 năm 2000 của UBND tỉnh.

+ 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 các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy chế quản lý kiến trúc này.

+ 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.

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

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 5 ha đối với các trường hợp còn lại.

3. Khu vực thiết kế đô thị riêng

a) Theo quy định tại khoản d, Điều 2 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng 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.

b) Đồ án thiết kế đô thị riêng được lập tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với đô thị Tân Tây, bao gồm:

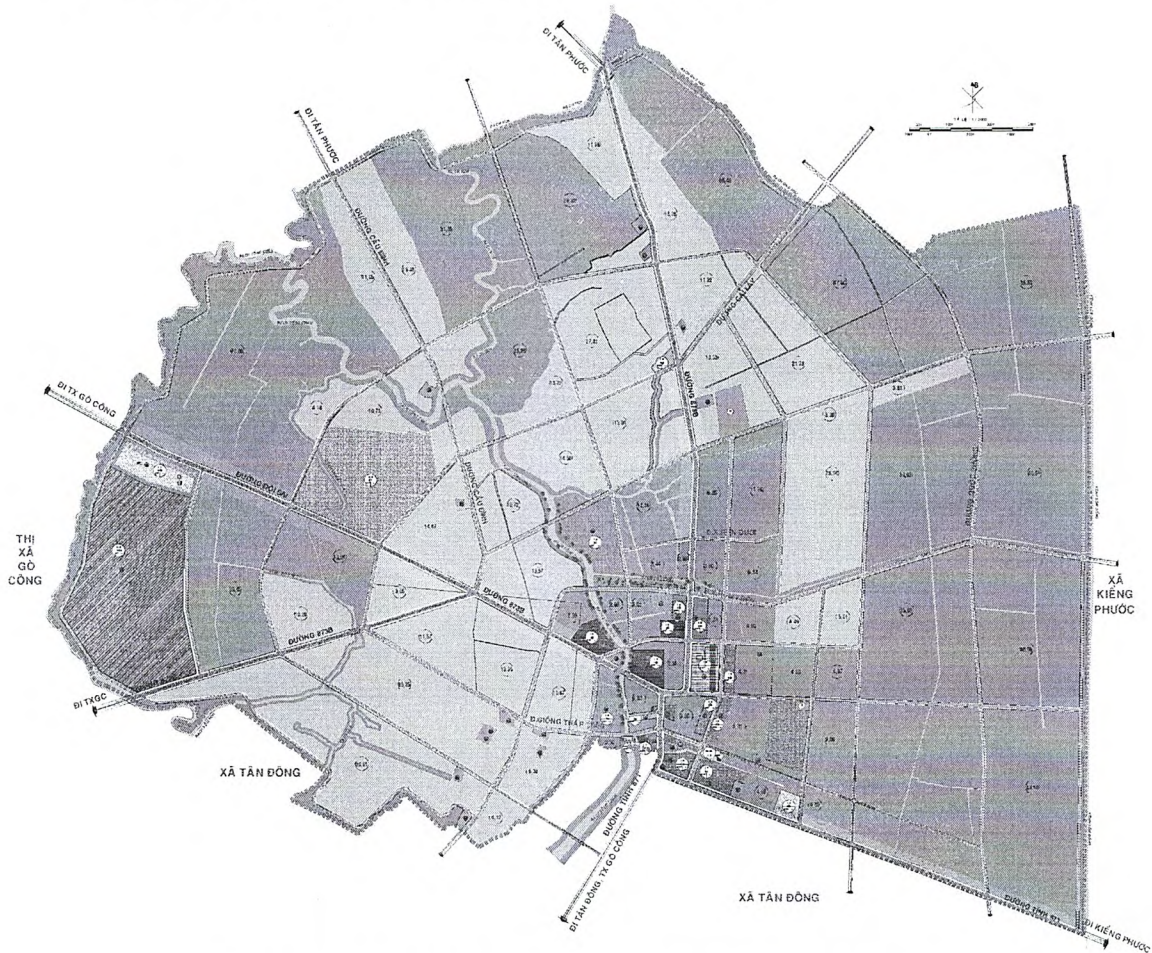
- Các tuyến phố, trục đường trung tâm có ảnh hưởng quan trọng đến không gian đô thị.

- Các khu vực phát triển đô thị theo chương trình phát triển đô thị được duyệt.

c) Trong các khu vực có thiết kế đô thị riêng được duyệt, việc quản lý kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ phải thực hiện theo đồ án thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

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

a) Trục đường ĐT 873B, trục đường ĐT 871:



Hình 1.4-Sơ đồ vị trí các trục đường chính đô thị

- Cần cải tạo, chỉnh trang các công trình, đảm bảo chỉ tiêu xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao, kiểu dáng, hình thái kiến trúc theo các quy định cụ thể của từng loại hình công trình, đảm bảo an toàn.

- Cải tạo, trồng cây xanh trên tuyến phố đồng loạt, mang bản sắc đặc trưng của khu vực.

- Đảm bảo hoàn thiện hệ thống hạ tầng, biển chỉ dẫn các công trình công cộng.

b) Tuyến phố đi bộ - văn hóa ẩm thực

- Bổ sung các công trình dịch vụ du lịch, nhà hàng: quản lý, giới thiệu, quảng bá đặc trưng, đặc sản cho khách du lịch.

- Quản lý, quy định về hình thức kinh doanh, bảng biển, đồng bộ hình thái kiến trúc công trình, hệ thống mái che, ki ốt, tránh việc kinh doanh tự phát, ảnh hưởng đến mỹ quan và trật tự đô thị.

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

1. Nguyên tắc chung

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

đồng thời có tính khả thi cao.

b) Yêu cầu chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc theo quy định của Luật kiến trúc.

2. Các công trình cần phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

a) Các công trình cần phải tổ chức thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc theo quy định hiện hành trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

- 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 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.

- Công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với đô thị Tân Tây được UBND huyện đề xuất và được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình quan trọng theo yêu cầu của UBND huyện.

b) Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch, kiến trúc như: mật độ xây dựng; tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, đối với công trình điểm nhấn thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt và Tiêu chuẩn thiết kế công trình phù hợp theo quy định.

c) 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) Đối với toàn đô thị

về mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

- Công trình kiến trúc phải phù hợp với khí hậu. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che.

- Công trình kiến trúc cần đáp ứng việc nâng cao sức khỏe thể chất, các điều kiện vệ sinh dịch tễ như có hành lang thông gió tự nhiên cho đô thị và công trình, không gian xanh dành cho thư giãn, không gian đi bộ, không gian mặt nước, thiết kế giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, giải pháp giảm tiếng ồn đô thị.

- Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: chiều cao công trình theo hướng cao dần từ ngoài vào trong; cao tầng tại các trung tâm đô thị, thấp dần ra bên ngoài; cao tầng bên trong đô thị và thấp dần về phía bờ sông, rạch.

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

b) Đối với các khu trung tâm hành chính - chính trị, không gian công cộng trung tâm đô thị

- Nhà công sở, công trình thể thao, văn hóa, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu dân cư đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

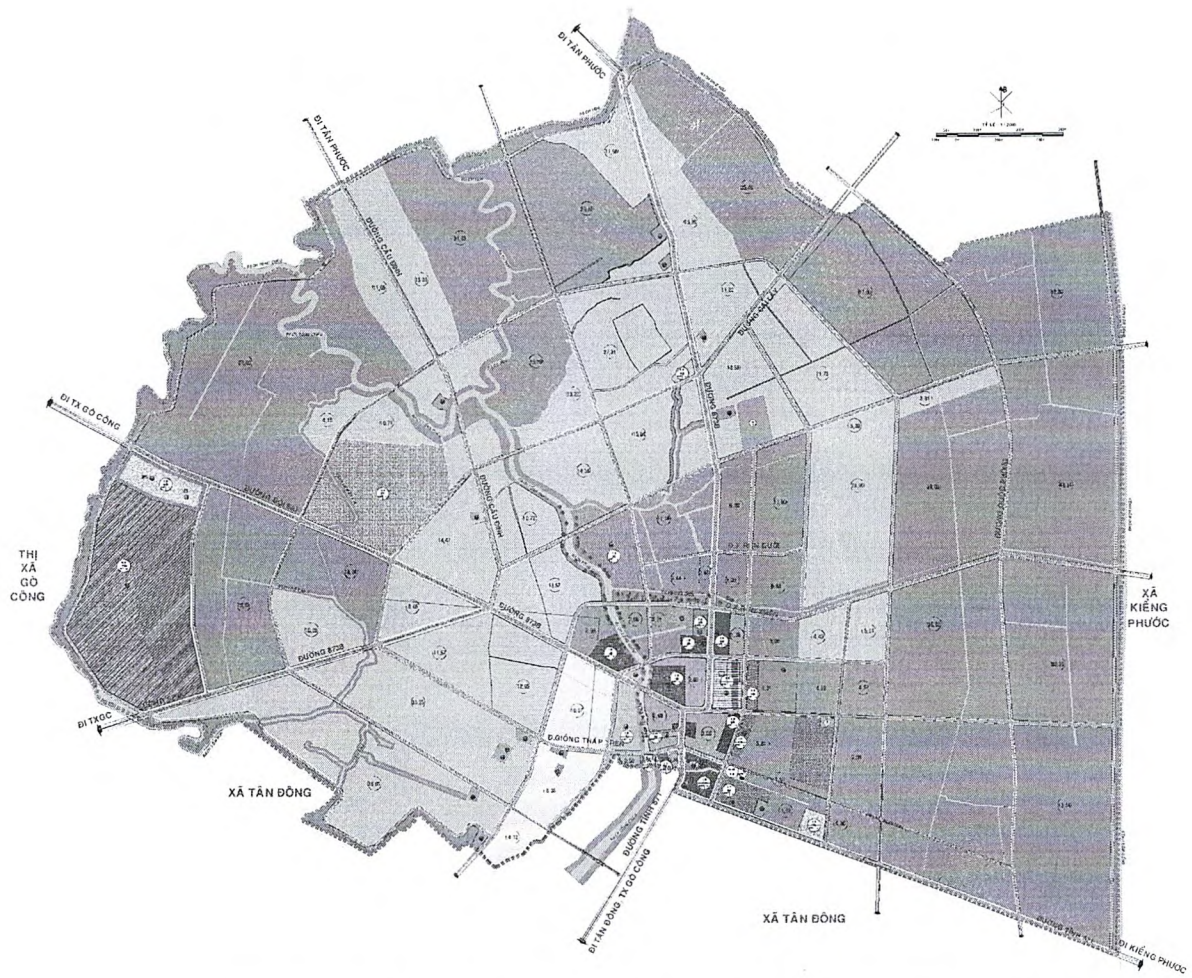
- Công trình xây dựng mới cần đảm bảo hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh, tương xứng với không gian trực đường, đóng góp vào việc hình thành bộ mặt kiến trúc cho đô thị.

- Hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư xây dựng đồng bộ, bảo đảm kết nối khu vực trung tâm hành chính với các hệ thống giao thông công cộng, tạo điều kiện cho dân cư tiếp cận thuận lợi với khu vực cơ quan hành chính các cấp.

- Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500), thiết kế đô thị thì phải căn cứ quy hoạch chung đô thị được duyệt; qui định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý kiến trúc này.

c) Đối với khu vực đô thị hiện hữu

- Khu đô thị hiện hữu: khu trung tâm xã hiện hữu (ấp 1) và các tuyến dân cư hiện hữu trên các trục đường ĐT.871, ĐT.873B.



Hình 2.2-Sơ đồ vị trí các 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.

- Cải tạo nâng cấp về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật để cải thiện và nâng cao môi trường sống cho người dân.

- Các tuyến đường dân cư sinh sống có mật độ xây dựng nhà ở dày đặc, khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng, hiệu quả về cải tạo, chỉnh trang thấp thì cần phải lập hoặc điều chỉnh kiến trúc theo hướng giữ nguyên hiện trạng, nhằm tạo điều kiện cho Nhân dân sinh sống ổn định lâu dài, không gây xáo trộn.

- Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, công trình giáo dục, công trình dịch vụ y tế công cộng phục vụ khu dân cư, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư.

- Khuyến khích các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị đồng bộ, trọn ô phố, hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ.

- Hạn chế việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang thương mại, dịch vụ trên những trục đường không phải thương mại, dịch vụ và không bảo đảm công năng phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

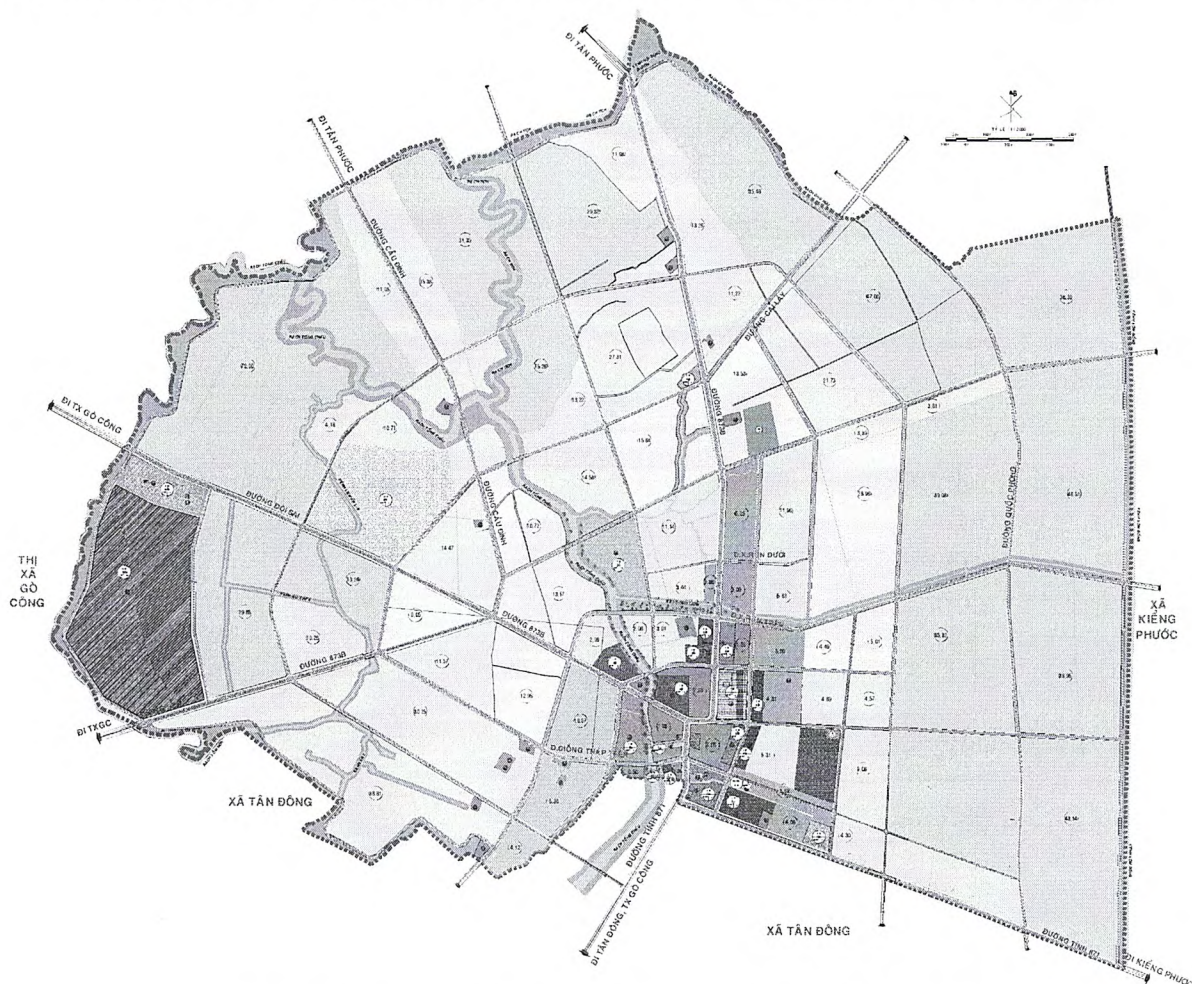
- Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực.

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình nhà ở (tại khu trung tâm đô thị) không đảm bảo chức năng, hoán chuyển diện tích sử dụng cho mục đích nuôi yến và khai thác tổ yến gây ảnh hưởng đến môi trường đô thị.

- Công trình xây dựng mới cần đảm bảo hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh, tương xứng với không gian trực đường, đóng góp vào việc hình thành bộ mặt kiến trúc cho đô thị.

d) Quy định đối với khu vực phát triển mới

- 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.



Hình 2.3-Sơ đồ vị trí các khu vực phát triển mới

- 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.

- Dành quỹ đất hợp lý để bố trí tái định cư trong dự án khu đô thị mới; dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác.

- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: đảm bảo đồng bộ, tiện ích, hiện đại, kết nối với khu vực xung quanh. Giải quyết tốt vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường và các tác động bất cập khác giữa khu vực đô thị hiện hữu và khu vực phát triển mới.

- Tuân thủ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) được duyệt và các quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

đ) Đối với các khu vực khác giáp ranh

Cần nghiên cứu thêm các định hướng phát triển của các vùng lân cận để có định hướng về không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực cho phù hợp với nhu cầu của địa phương và phát triển đồng bộ giữa hai khu vực.

e) Đối với khu vực nông nghiệp thuộc đô thị

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nông nghiệp 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.

- 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 sản xuất nông nghiệp và hành lang ven sông, rạch.

- 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 sản xuất.

2. Định hướng cụ thể về không gian cảnh quan đô thị

a) Đối với hệ thống công viên, cây xanh

- Không gian xanh đô thị gồm các công viên cây xanh với quy mô và cấp độ khác nhau, các mảng cây xanh cảnh quan ven sông rạch, cách ly tuyến điện và cây xanh trên các trục giao thông. Toàn bộ các yếu tố trên hình thành một hệ thống không gian xanh hoàn chỉnh cho toàn đô thị.

- Các khu công viên cây xanh đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng đất ven sông, rạch, kênh bồi lấp và mọi khoảng trống có thể được cho cây xanh. Đối với khu vực đô thị cải tạo, khuyến khích các biện pháp gia tăng không gian xanh công cộng.

- Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

- Khi thiết kế công trình trồng cây xanh dọc theo các đường phố, công viên tùy thuộc vào cấp loại, chiều rộng và tính chất của công trình để bố trí các loại cây trồng phù hợp với không gian đô thị và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Tổ chức hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn hóa nghệ thuật trong công viên phải phù hợp với chức năng của công viên, quy hoạch thiết kế

xây dựng công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào, 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.

- Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước.

- Các công việc khác về quản lý, chăm sóc cây xanh tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2005 hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị; Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2017 của UBND tỉnh Tiền Giang ban hành Quy định về quản lý đầu tư xây dựng và sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

b) Đối với không gian ven sông, rạch

- Cảnh quan dọc các sông, rạch cần quản lý, giữ gìn và khai thác một cách hiệu quả; cùng với hệ thống công viên, cảnh quan cây xanh ven bờ tạo nên không gian xanh cho đô thị, là nơi sinh hoạt, vui chơi giải trí cho cộng đồng.

- Cần kết hợp kè cảnh quan với bảo vệ vùng đệm sinh thái ven sông, rạch. Tùy theo điều kiện hiện trạng khu dân cư hai bên sông, rạch, đề xuất phạm vi không gian cảnh quan bảo vệ một cách hợp lý để bố trí các hạng mục kè, đường dạo, khuôn viên cây xanh. Phạm vi bảo vệ được xác lập cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu, đồ án quy hoạch chi tiết và theo Quyết định số 3863/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh Tiền Giang về phê duyệt các nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ trên địa bàn tỉnh Tiền Giang; trường hợp xây dựng công trình khu vực chưa xác định cụ thể phạm vi này thì yêu cầu công trình xây dựng đảm bảo có khoảng lùi phù hợp (khoảng lùi áp dụng từ công trình đến đỉnh mái kè hoặc đỉnh bờ tự nhiên của sông, rạch).

- 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.

- Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, rạch trong đô thị, 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 diêm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

- Không gian cây xanh, mặt nước ven sông, rạch cần hạn chế tối đa xây dựng và khai thác công trình dịch vụ. Trường hợp có bố trí công trình thì mật độ xây dựng tối đa không quá 5%; chiều cao 1 tầng.

- Cây xanh, hoa, cỏ trồng trong thảm xanh ven sông, rạch phải được thiết kế, chọn lọc chủng loại đảm bảo ý đồ tổ chức không gian, đẹp, đặc trưng, phù hợp điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng, đặc biệt khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Trường hợp đối với khu vực cảnh quan ven sông, rạch nếu đưa vào khai thác các công trình dịch vụ phải được nghiên cứu đảm bảo không ảnh hưởng đến sinh hoạt cộng đồng, các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch phải được kiểm soát nhằm đảm bảo phù hợp với không gian, tầm nhìn cảnh quan chung khu vực.

- Bờ sông, rạch cần được kè mái, bố trí rào chắn, lan can, miệng xả nước đảm bảo an toàn, vệ sinh, yêu cầu mỹ thuật phù hợp cảnh quan toàn tuyến.

- Các không gian công viên, cây xanh, không gian công cộng khu vực lân cận phải kết nối với không gian cảnh quan ven sông, rạch khu vực trung tâm đô thị Tân Tây.

3. Định hướng cụ thể về kiến trúc

- Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về lộ giới, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi.

- 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.

- Tuân thủ theo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa. Diện tích lô đất xây dựng phải phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực và nhu cầu sử dụng.

- Hạn chế chia các lô đất có diện tích và chiều rộng, chiều sâu quá nhỏ, không xây dựng các công trình kiến trúc siêu mỏng.

- 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.

- Tuân thủ theo quy định về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình.

- Chiều cao nhà phải phù hợp với kiến trúc mặt đứng từng khu, từng dãy phố hiện trạng.

a) Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực

- Danh mục các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực được quy định tại Phụ lục.

- 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.

b) Đối với khu đô thị hiện hữu (xem hình 2.2)

- 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, độ vươn ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hòa, 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.

- Quy định về tổ chức thiết kế đô thị, cải tạo chỉnh trang bộ mặt đô thị:

+ Lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) và thiết kế đô thị các khu chức năng, tuyến đường các khu vực cần chỉnh trang, cải tạo để làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và thực hiện chỉnh trang, cải tạo đô thị.

+ Xác định các yếu tố đặc trưng của đô thị để thực hiện công tác thiết kế đô thị đạt hiệu quả cao và đảm bảo sự hài hòa về không gian đô thị và thẩm mỹ các công trình kiến trúc.

+ Các đồ án Quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết phải có nội dung thiết kế đô thị thích hợp. Các khu vực đặc biệt, có giá trị hoặc cần bảo tồn phải có đồ án thiết kế đô thị riêng cho từng khu vực.

+ Cải tạo, chỉnh trang công trình, các khu chức năng và các tuyến đường cần tuân thủ các quy định về thiết kế đô thị theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD. Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu cần bảo đảm các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc và phù hợp với điều kiện hiện trạng cũng như quy hoạch xây dựng của các khu vực lân cận và các khu vực có liên quan về: mật độ và tầng cao xây dựng, cảnh quan đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội và các chức năng sử dụng đất khác. Phù hợp với giá trị lịch sử, giá trị kiến trúc và chất lượng của các công trình hiện có.

- Quy định xây dựng hai bên đường đối với việc mở đường mới:

+ Lập quy hoạch xây dựng và quản lý theo quy hoạch được phê duyệt. Đảm bảo đúng chức năng sử dụng đất, thể loại công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt. Phạm vi lập quy hoạch tối thiểu là 50m mỗi bên kể từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ của tuyến đường dự kiến.

+ Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, thiết kế bố trí cây xanh trên công trình. Khuyến khích việc kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ.

+ 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 đô thị Tân Tây, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đã được UBND tỉnh Tiền Giang phê duyệt và các quy định tại Phụ lục của Quy chế quản lý kiến trúc này.

c) Đối với khu đô thị mới (xem hình 2.3)

- 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.

- Hình thức kiến trúc nhà, công trình hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng. Phong cách kiến trúc theo hướng có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố dân tộc và hiện đại, phù hợp với khí hậu nhiệt đới của địa phương, có sự tương đồng giữa các khu vực với nhau.

- Cần có thiết kế hình thức kiến trúc công trình phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình như nhà ở kết hợp thương mại, nhà phố liên kế, nhà vườn và biệt thự, tạo nét đặc trưng riêng cho từng khu vực.

- 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.

- Đối với nhà, các công trình có vị trí độc lập, phải nghiên cứu hình thức kiến trúc cho 4 mặt nhà, bảo đảm mỹ quan, góc nhìn từ nhiều hướng. Mặt đứng và mái công trình sử dụng màu sắc hài hòa, đồng bộ toàn dãy phố.

- Khuyến khích giảm mật độ xây dựng, bố trí các không gian cây xanh xen kẽ vào trong công trình.

- 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.

- Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh ở các khu vực ven sông, rạch, các khu dân cư mới nhằm hướng đến một đô thị xanh, bền vững, thân thiện với môi trường.

- Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu (tranh, tre, nứa lá) trong khu vực đô thị; nếu có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét quyết định cụ thể. Riêng đối với các công trình du lịch thì khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống địa phương (tranh, tre, nứa, lá) nhưng phải đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

d) 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.

đ) Khu vực 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.

- Hình thức kiến trúc phải tạo được nét đặc trưng cho khu công nghiệp.

- Tổ chức không gian công cộng, nâng cao chất lượng môi trường sinh hoạt, làm việc cho công nhân và người lao động.

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

1. 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, bản sắc và điều kiện khí hậu trong khu vực.

2. Sử dụng vật liệu xây dựng truyền thống và phổ biến, các vật liệu địa phương có sẵn, thân thiện với môi trường đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm tạo cảnh quan đồng nhất cho khu vực và phù hợp với kiến trúc cảnh quan bản địa của khu vực, nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình.

3. Áp dụng kiến trúc công trình xanh, bổ sung cây xanh tự nhiên vào các công trình, tạo không gian gần gũi với thiên nhiên. Đây cũng là biện pháp cải tạo, giữ gìn môi trường trong lành, sử dụng hiệu quả các vật liệu có sẵn tạo kiến trúc cho công trình, giữ gìn bản sắc khu vực.

4. 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.

5. 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.

6. Đối với công trình xây dựng mới, thiết kế kiến trúc phải phù hợp với từng loại công trình, mang đậm bản sắc văn hóa dân tộc, phát huy các giá trị văn hóa nghệ thuật truyền thống của vùng miền, địa phương.

7. Đối với công trình cải tạo, sửa chữa, cần sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.

8. Tiến hành lựa chọn phương án, định hướng kiến trúc công trình đảm bảo bản sắc văn hóa dân tộc trong xây dựng mới, cải tạo công trình kiến trúc.

9. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn và phát huy giá trị bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.

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

1. Kiến trúc công trình cần có sự đồng bộ và hài hòa về mặt kiến trúc, thẩm mỹ công trình, màu sắc công trình, khoảng lùi công trình và các yêu cầu khác nhằm tạo điểm nhấn khu vực.

2. Không gian ngoài công trình phải kết nối với không gian công cộng thành phố như đường phố, tuyến cảnh quan đô thị tùy theo vị trí công trình.

3. Có đủ các tiện ích đô thị và điều kiện hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành đáp ứng nhu cầu hoạt động công cộng của dân cư phù hợp với tính chất của công trình.

4. Khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn kiến trúc xanh tiến bộ, thân thiện môi trường. Sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, phù hợp với khí hậu địa phương, có bố cục và khoảng cách giữa các công trình hợp lý để giảm nhiệt tự nhiên, bố trí nhiều khu vực có cây xanh và tụ chứa nước mưa.

5. Bố trí hệ thống không gian mở công cộng bao gồm: hệ thống mặt nước, các khu cây xanh sinh thái, thiết kế đa chức năng, hoành tráng, nơi có nhiều hoạt động lễ hội, giao lưu.

6. Không gian các công trình hành chính - chính trị, trung tâm công cộng được sử dụng các vật liệu hiện đại, thân thiện với môi trường, giúp cách âm, cách nhiệt và tạo chất cảm cho bề mặt. Màu sắc công trình được sử dụng chủ yếu với nền sáng hoặc xanh, có kết hợp với các mảng cây xanh tự nhiên tạo cảm giác tự nhiên thân thiện.

7. Không gian cảnh quan dọc các sông rạch cần quản lý, giữ gìn và khai thác một cách hiệu quả; cùng với hệ thống công viên, cảnh quan cây xanh ven sạch tạo nên không gian xanh cho thành phố, là nơi sinh hoạt, vui chơi giải trí cho cộng đồng.

8. 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 tại Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, 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 và các 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.

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

1. Quy định đối với các loại hình công trình công cộng

Các công trình công cộng bao gồm: công trình giáo dục; công trình y tế; công trình thể thao; công trình văn hóa; công trình thương mại và dịch vụ; công trình thông tin liên lạc, viễn thông; công trình dịch vụ công cộng; văn phòng, trụ sở cơ quan.

a) Quy định chung

- Việc xem xét quy mô công trình phải thực hiện dựa trên các tiêu chí bảo đảm về mật độ xây dựng, chiều cao, hình khối kiến trúc công trình theo công năng và an toàn khi sử dụng và điều kiện thực tế tại khu vực.

- Các công trình có liên quan đến yếu tố chuyên ngành như y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, tùy theo cấp loại công trình phải được cơ quan quản lý nhà

nước về chuyên ngành có ý kiến, báo cáo UBND tỉnh thống nhất chủ trương trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

- Tất cả các công trình công cộng phải có mặt bằng bố trí nơi đỗ, đậu xe hoặc bố trí tầng hầm, bán hầm.

- Công trình phải bảo đảm không gây tiếng ồn, khói, bụi và khí thải ảnh hưởng cho dân cư xung quanh (miệng ống xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh và lắp đặt tại vị trí tầng cao nhất của công trình, bảo đảm thẩm mỹ). Khi lắp đặt các thiết bị điều hòa, thông gió, phải nằm bên trong ranh giới đất hợp pháp của thửa đất, có giải pháp thiết kế vị trí lắp đặt, che chắn tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và tránh việc xả khí nóng làm ảnh hưởng đến các công trình kế cận.

- Công trình phải bảo đảm phục vụ, sử dụng thuận tiện, an toàn đối với người khuyết tật khi tiếp cận công trình.

- Mật độ cây xanh tối thiểu trong công trình công cộng phải đạt 30%. Hình thức trồng và bố trí cây xanh phù hợp với cảnh quan và công trình.

b) Quy định về hình thức kiến trúc

- Các công trình công cộng phải có hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng cụ thể, cần ưu tiên giải pháp hợp khối trong bố cục tổng thể hình thành các khối chức năng tập trung.

- Các công trình dịch vụ có quy mô lớn có thể bố trí đúng độc lập để tạo nét kiến trúc hiện đại cho các trục phố như bưu điện, ngân hàng,

- Tại các khu vực giao lộ lớn cần ưu tiên bố trí các công trình có quy mô lớn và chiều cao tạo điểm nhấn cho đô thị như các siêu thị, trung tâm hành chính văn phòng, nhà hàng, khách sạn,

- Trung tâm các khu ở lấy trung tâm thương mại và dịch vụ làm hạt nhân. Các công trình trung tâm khu ở bố trí thấp tầng từ 2 -3 tầng, là tâm điểm bố cục không gian cho các công trình nhà ở và dịch vụ xung quanh.

- Tăng sự sinh động, thú vị cho hình ảnh đường phố với các hình khối, mái đón đặc biệt của các công trình. Bố trí khoảng lùi lớn, tổ chức nhiều không gian mở, cây xanh, mặt nước, bề mặt trang trí sinh động.

- Riêng các công trình điểm nhấn trong khu vực có thể có kiến trúc độc đáo, tầng cao vượt trội, sử dụng màu sắc nổi bật, tuy nhiên không sử dụng màu sắc phản cảm, ảnh hưởng đến cảnh quan chung toàn khu và phải đảm bảo tính hài hoà với bối cảnh chung của toàn đô thị.

- Trên các đường trục chính và đường phố chính (đường chính đô thị, đường khu vực) của đô thị, các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hình khối kiến trúc đẹp, màu sắc vật liệu hoàn thiện bên ngoài trang nhã, hài hoà chung cảnh quan khu vực gắn kết với các công trình khác tạo thành tổ hợp kiến trúc đô thị, có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng kỹ thuật giữa các hạng mục công trình đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng, thể hiện phong cách kiến trúc hiện đại mang bản sắc riêng, phù hợp truyền thống văn hóa dân tộc của địa phương.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình, mặt ngoài mái công trình không được sử dụng màu sắc gây phản cảm, gắn vẽ các biểu tượng, hình tượng kỳ dị trên mái nhà, mặt tiền nhà ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

c) Quy định về mật độ xây dựng

- 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			
	$\leq 3\ 000\ m^2$	10 000 m ²	18 000 m ²	$\geq 35\ 000\ m^2$
≤ 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			
	$\leq 3.000m^2$	10.000m ²	18.000m ²	$\geq 35.000m^2$
≤ 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;