

Số: 33 /2024/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 02 tháng 10 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị An Hữu, huyện Cái Bè, 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 Cái Bè tại Tờ trình số 145/TTr-  
UBND ngày 10/6/2024 về việc trình phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc đô thị  
An Hữu, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang và Báo cáo thẩm định số 2716/BC-SXD  
ngày 09/8/2024 của Sở Xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2852/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 An Hữu, huyện Cái Bè, 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 Cái Bè, 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;
- 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

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 An Hữu, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang**  
(Kèm theo Quyết định số **33** /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 An Hữu, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang với diện tích 13,99 km<sup>2</sup>, ranh giới được xác định như sau:

+ Phía Đông: giáp xã Mỹ Lương và xã Hòa Hưng huyện Cái Bè.

+ Phía Tây: giáp xã Tân Thanh, huyện Cái Bè.

+ Phía Nam: giáp xã Hòa Hưng, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang và xã An Nhơn, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

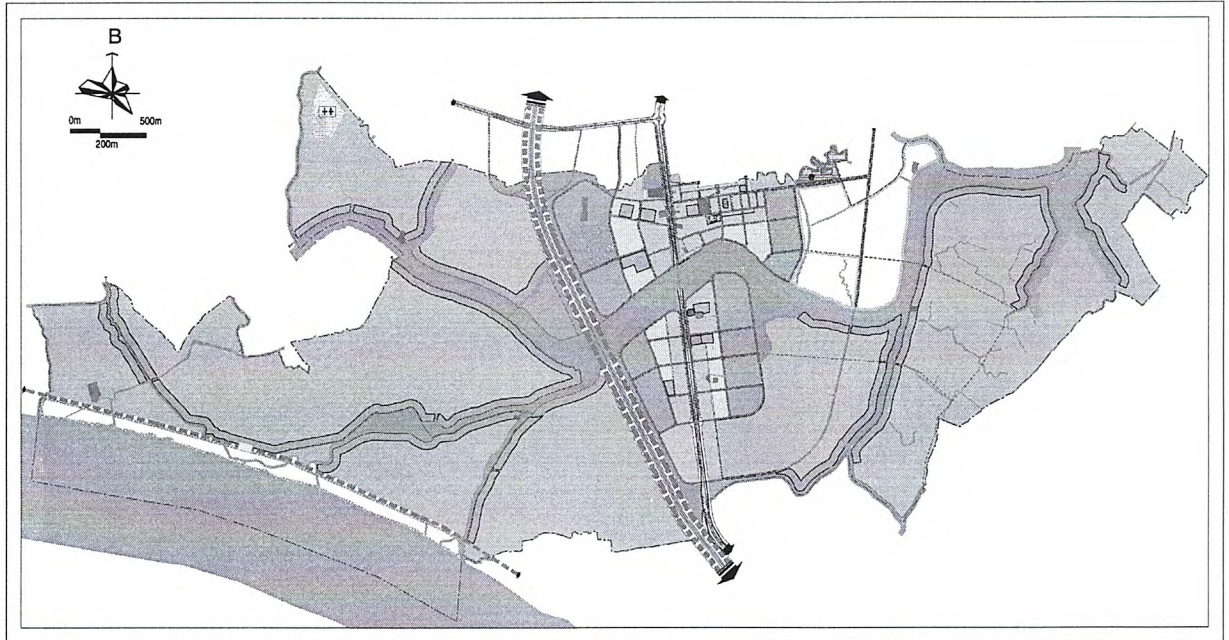
+ Phía Bắc: giáp xã Tân Thanh, xã An Thái Trung và xã An Thái Đông, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

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:

Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù bao gồm:

- Khu vực trung tâm chính đô thị;
- Khu vực có cảnh quan kênh rạch, mặt nước;
- Khu vực cửa ngõ đô thị.

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: Sơ đồ ranh giới đô thị An Hữu**

## 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 đô thị An Hữu.

## **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 An Hữu, huyện Cái Bè.

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 An Hữu.

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 liên kế có khoảng lùi là nhà liên kế có khoảng lùi đối với ranh lộ giới đường xác định theo hiện trạng hoặc bản đồ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch hiện hành.

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

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

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

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

15. Mái đua là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình.

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

17. Mật độ xây dựng thuần (net-tô)

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

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

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

19. Tầng hầm là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

20. Tầng nửa hầm là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

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

tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

## 22. Tầng kỹ thuật

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

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

23. Tầng áp mái là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gập, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.

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

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

26. Không gian đô thị là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

27. Kiến trúc đô thị là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

28. Di tích lịch sử - văn hoá là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học.

29. Danh lam thắng cảnh là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học.

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

31. Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

32. Quy hoạch phân khu là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hóa nội

dung Quy hoạch chung.

33. Quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của Quy hoạch phân khu hoặc Quy hoạch chung.

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

35. Cảnh quan đô thị là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

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

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

38. Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến công 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. 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 An Hữu, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang và quy 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 An Hữu 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 An Hữu, 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 Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân xã An Hữu 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 An Hữu.

- 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 An Hữu 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.

- hài 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: gồm các khu cây xanh ven sông Tiền, sông Cái Cối và các tuyến rạch chính: Rạch Cây Gáo, rạch Giao Miệng Lớn, rạch Chanh;

- Khu vực cửa ngõ đô thị: cửa ngõ phía Bắc, phía Nam gắn liền với trục Cao tốc Hồ Chí Minh - Mỹ Thuận - Cần Thơ, Quốc lộ 1 và cửa ngõ phía Đông, phía Tây gắn liền với trục ĐT.864 ven sông Tiền.

### 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;

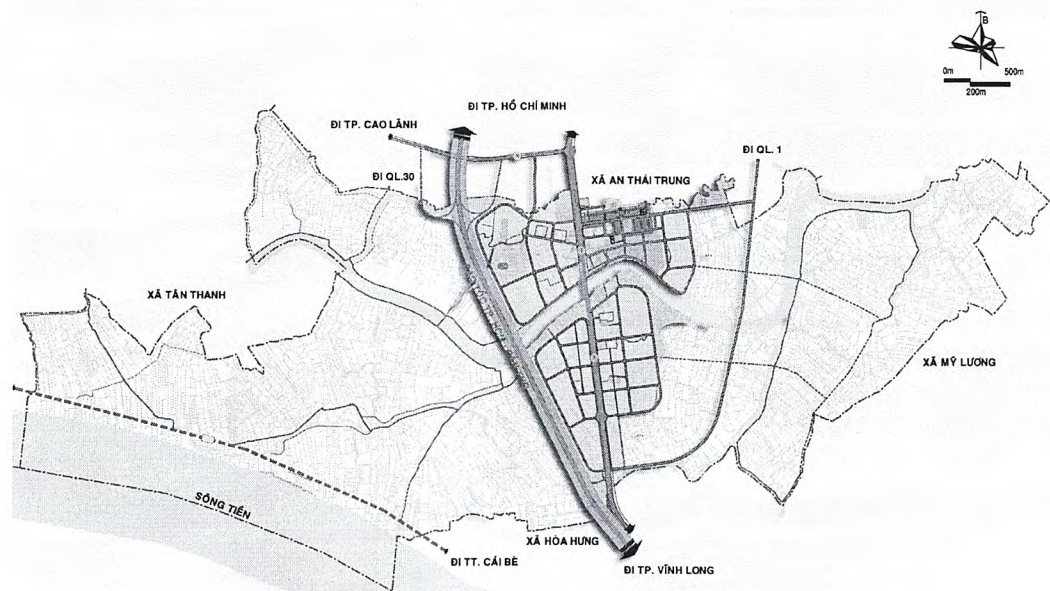
- Đảm bảo tính liên kết chặt chẽ giữa các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù với các không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị khác của đô thị;

- 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 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, cao ốc văn phòng, nhà hàng, khách sạn.

+ Đối với cảnh quan khu vực quảng trường, công trình xây dựng mới phải đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất, ý nghĩa của từng không gian quảng trường.

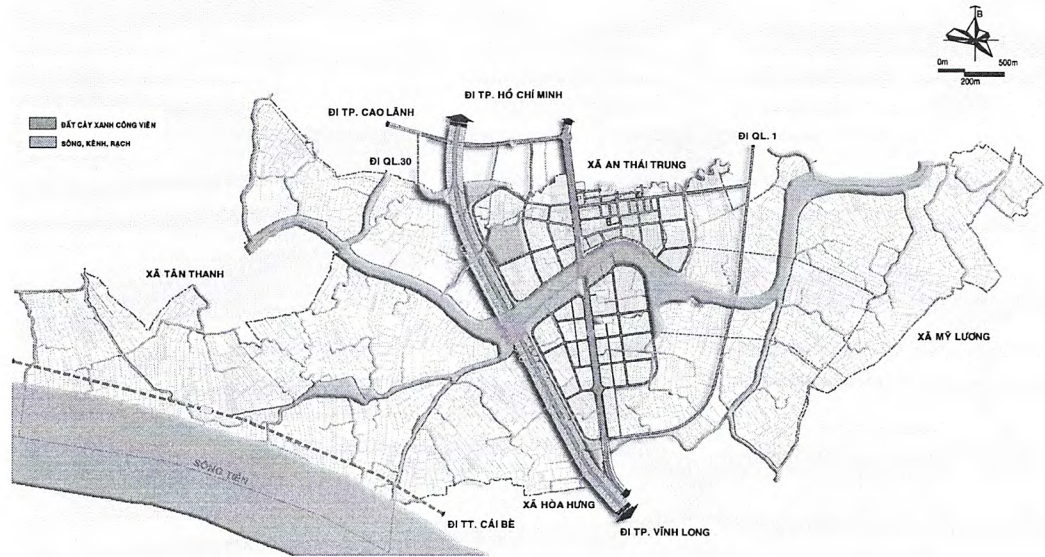


Hình 2: Sơ đồ vị trí khu vực trung tâm chính của đô thị

+ 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 hoà 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



Hình 3: Sơ đồ vị trí các khu vực có cảnh quan sông rạch, mặt nước

+ Vùng cây xanh cảnh quan, không gian mở là các khu vực mặt nước sông, rạch tự nhiên kết hợp không gian cây xanh ven sông rạch, đây là không gian đặc thù của đô thị, mang đậm nét của vùng Đồng bằng sông Cửu Long gồm các khu cây xanh dọc sông Tiền, sông Cái Cối, liên kết thành một hệ thống cây xanh, mặt nước của đô thị quy hoạch hệ thống công viên với các tuyến đường dạo, điểm nghỉ chân, với lợi thế có không gian thoáng mát, cảnh quan mang tính đặc thù của vùng sông nước tạo thành một lá phổi xanh cho đô thị An Hữu.

+ 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 công hợp 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.

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

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

- Khu vực cửa ngõ đô thị

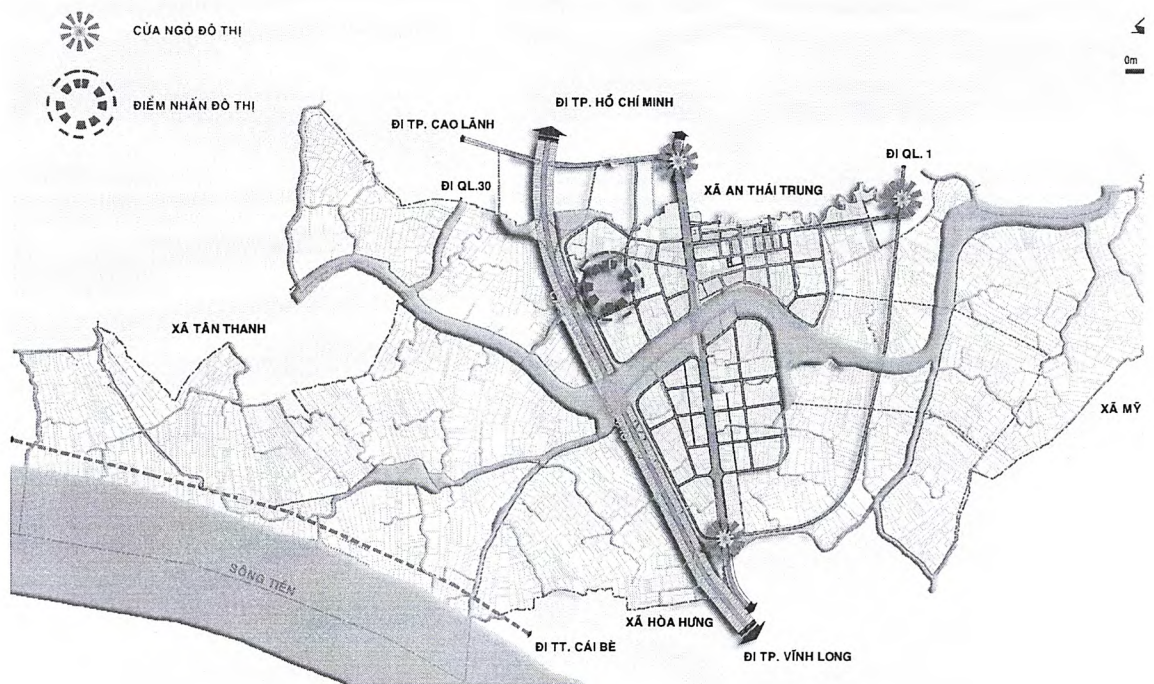
+ Các cửa ngõ đô thị: Cửa ngõ phía Bắc, phía Nam trên tuyến Quốc lộ 1, cửa ngõ phía Tây và phía Đông trên tuyến ĐT.864;

+ 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 quảng trường, 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 đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.



Hình 4: Sơ đồ vị trí các khu vực cửa ngõ và điểm nhấn đô thị

c) Các yêu cầu khác

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

- Đối với các công trình (dân dụng, hạ tầng) được xây dựng mới có đông người sử dụng, thiết kế cần thể hiện được giá trị kiến trúc, đổi mới sáng tạo, yếu tố tiên tiến hơn các công trình tương tự đã được xây dựng. Khuyến khích xây dựng các công trình có tầng hầm, đáp ứng các quy định hiện hành để phục vụ nhu cầu bãi đỗ xe của người dân.

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

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

- Không gian mở do nhà đầu tư xây dựng như điều kiện ưu đãi cần phải đáp ứng những yêu cầu sau: đảm bảo người dân có thể tiếp cận và thụ hưởng; việc gìn giữ/bảo dưỡng không gian mở thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư.

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

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

### 3. Khu vực thiết kế đô thị riêng

a) Theo quy định tại khoản d, Điều 2 Thông tư 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 An Hữu, 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, ưu tiên chỉnh trang

##### a) Trục Quốc lộ 1

- 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: gắn với khu dân cư chợ An Hữu

- 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 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 như: tượng đài, quảng trường, các công trình tại điểm nút, điểm nhấn trong đô thị như sân vận động; công trình tại vị trí cửa ngõ thì phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc 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.

- Các công trình có yêu cầu kiến trúc trang trọng như trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước, trung tâm hành chính, chính trị cấp đô thị (hợp khối nhà công vụ);

- Công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với đô thị An Hữu.

b) Khuyến khích việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc đối với các công trình khác có yêu cầu kiến trúc đặc thù có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị.

c) 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.

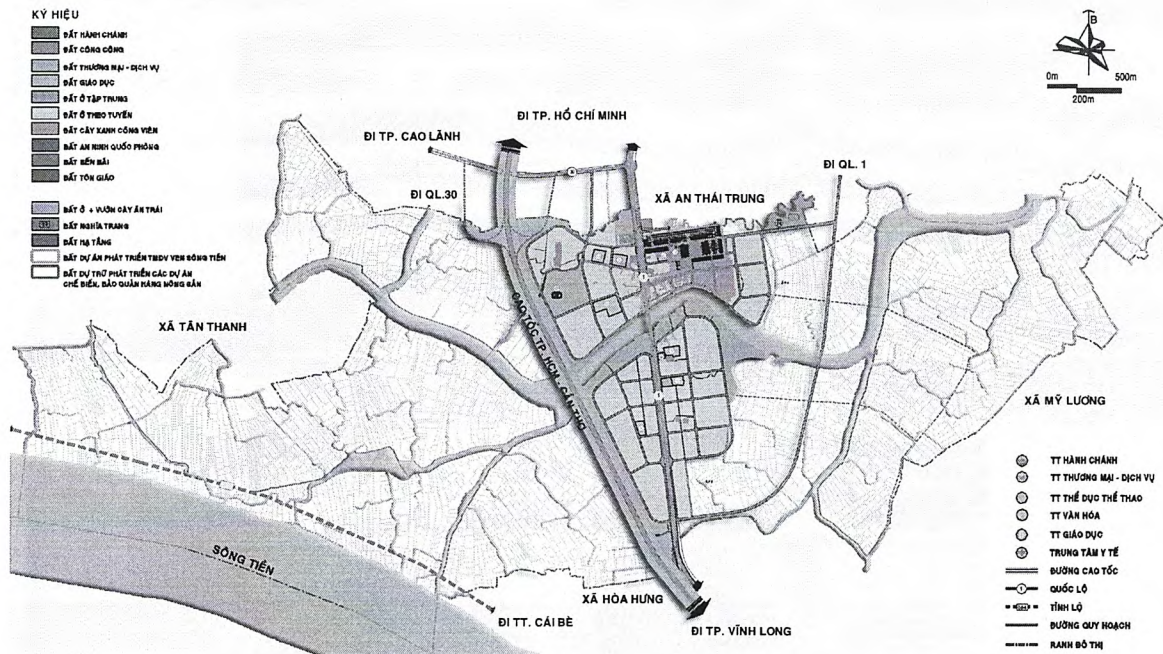
## Chương II

### 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



Hình 5: Sơ đồ không gian toàn đô thị

- Đảm bảo định hướng phát triển cho đô thị An Hữu nhằm khai thác tiềm năng phát triển thương mại, dịch vụ, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

- Tạo lập được môi trường sống tiện nghi, an toàn và bền vững, nâng cao nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân, bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, giữ gìn và phát triển bản sắc văn hóa dân tộc.

- Kiến trúc các 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 được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của đô thị.

- 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, tăng không gian xanh.

- Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị, quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng.

- Xây dựng các không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị 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

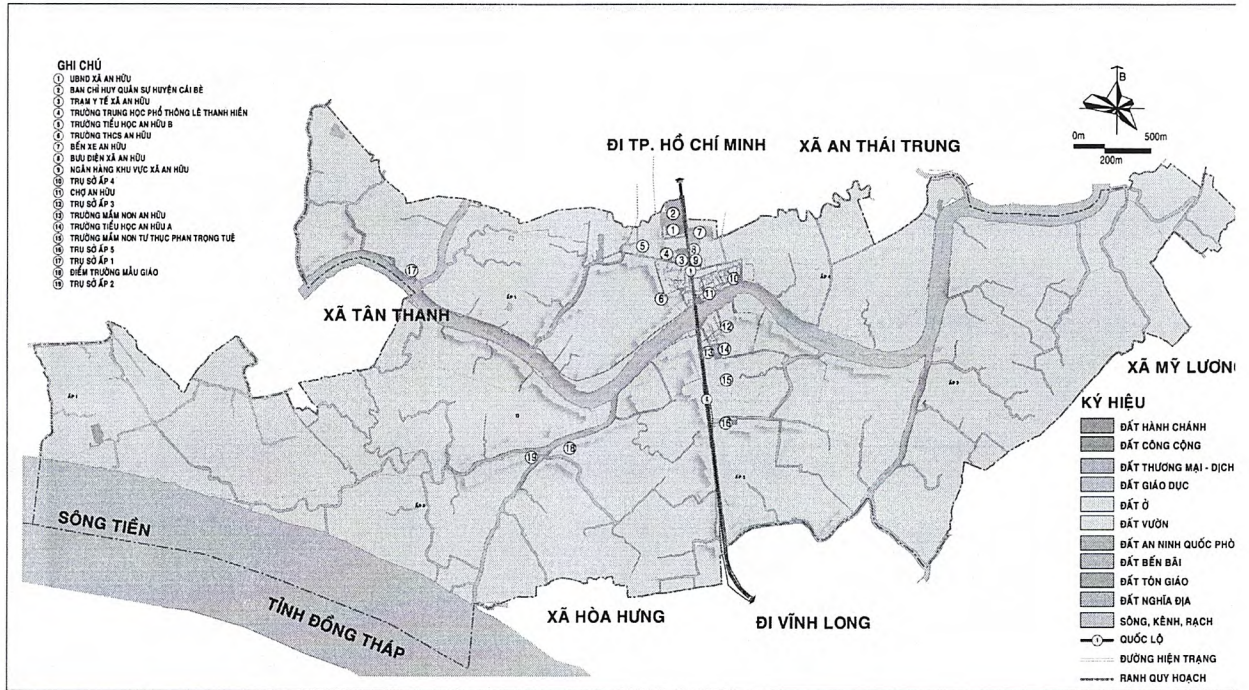
- Nhà công sở, công trình thể thao, văn hóa, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu dân cư đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

- 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; quy 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



Hình 6: 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 phương án 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 yển 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.

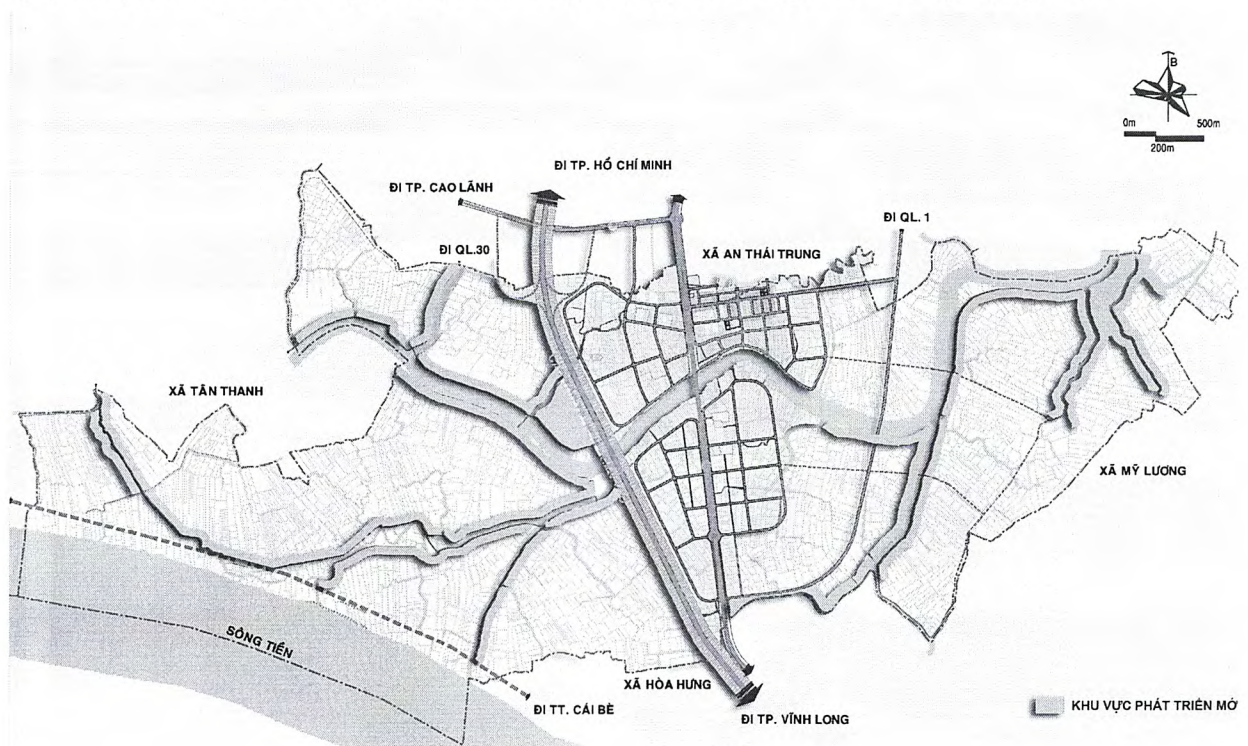
d) Đối với khu vực phát triển mới

- 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.

- 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.



Hình 7: Sơ đồ vị trí các khu vực phát triển mới

- 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: đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về mật độ xây dựng, diện tích lô đất, tầng cao công trình, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Đồ án quy hoạch chung đô thị An Hữu, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang phê duyệt tại quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018.

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 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 hoà, 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, trong quảng trường, 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, các quảng trường, 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 2009 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 Ủy ban nhân dân 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 kê 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 kê, 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 kê 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 điểm 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 10%; chiều cao 2 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, quảng trường khu vực lân cận phải kết nối với không gian cảnh quan ven sông, rạch khu vực trung tâm đô thị An Hữu.

- Quản lý nghiêm ngặt các yếu tố xả thải gây ô nhiễm môi trường.

### 3. Định hướng cụ thể về kiến trúc

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

b) 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.

c) 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.

d) 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.

đ) 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.

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

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

h) 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 01.

- 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.

#### i) Đối với khu đô thị hiện hữu

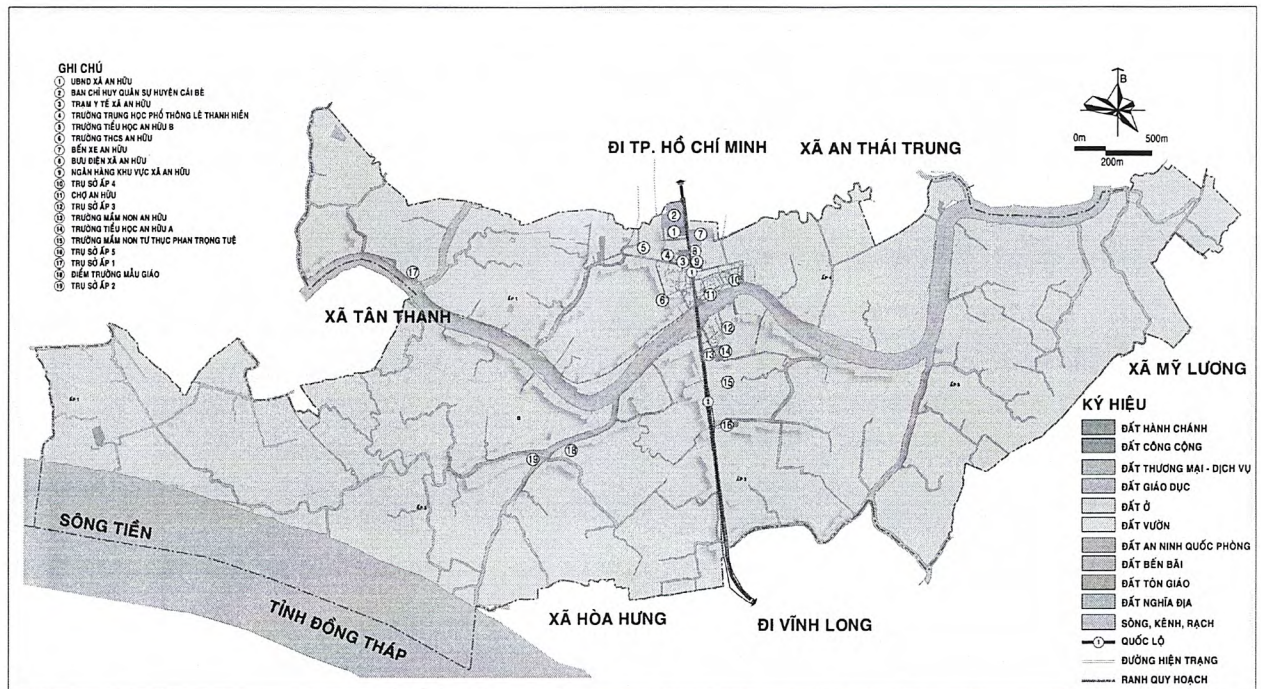
- Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

- Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao và 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 hoà, thống nhất toàn tuyến.

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

- 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.



Hình 8: Sơ đồ vị trí các khu vực đô thị hiện hữu

+ 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 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD 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 An Hữu, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang phê duyệt và các quy định tại Phụ lục 1 của Quy chế quản lý kiến trúc này.

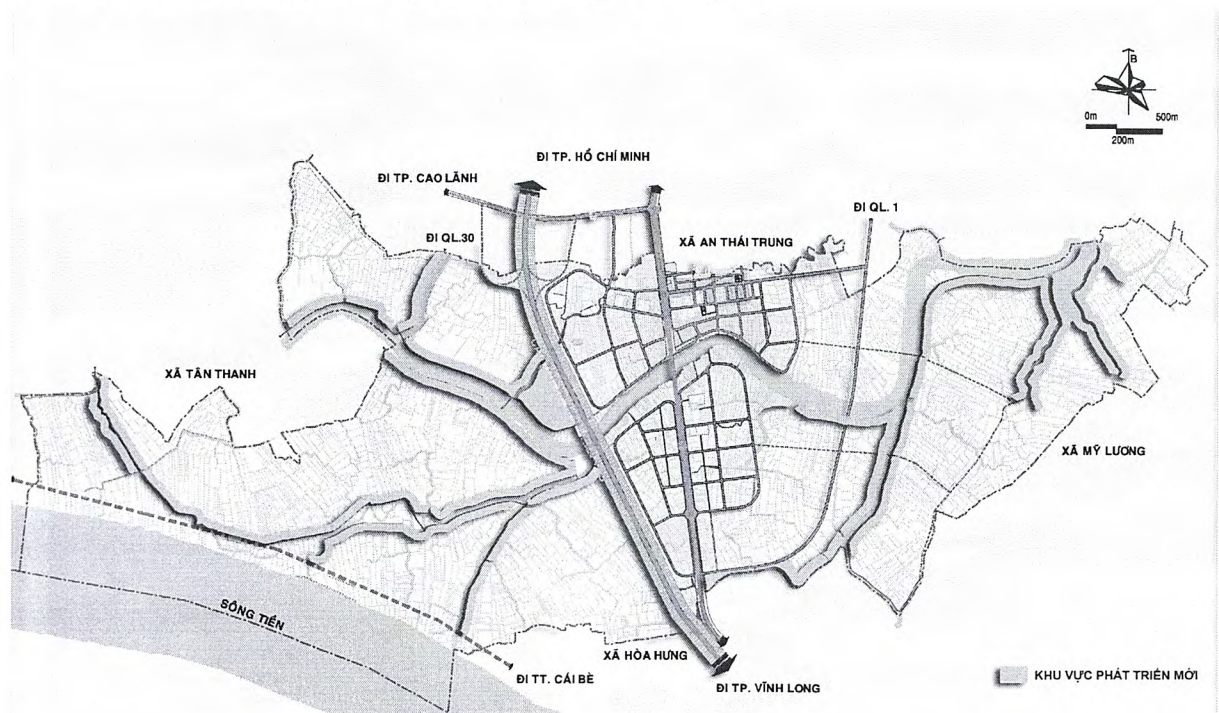
k) Đối với khu đô thị mới

- 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.

- 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.



Hình 9: Sơ đồ vị trí các khu vực phát triển mới

- 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 hoà, 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.

l) Đối với các khu vực khác giáp ranh: tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh với khu vực trung tâm. Định hướng phát triển kiến trúc phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực.

m) 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.

n) Khu vực công nghiệp - tiểu thủ 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 vực công nghiệp - tiểu thủ 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**

Các khu vực quản lý đặc thù trên địa bàn bao gồm: khu vực trung tâm chính đô thị, khu vực có cảnh quan sông rạch, mặt nước, khu vực cửa ngõ đô thị.

1. Kiến trúc công trình cần có sự đồng bộ và hài hoà 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 quảng trường, 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 tiên bộ, thân thiện môi trường. Sử dụng mái xanh, tấm nan chắn nắng, 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, các khu quảng trường chuyên đề. Khu vực quảng trường chính phải được thiết kế đa chức năng, hoành tráng, nơi có nhiều hoạt động lễ hội, giao lưu. Bố cục công trình xung quanh khu quảng trường chính cần đảm bảo kang trang nhưng không làm mất đi sự hấp dẫn và thân thiện.

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 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 đô thị, 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 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. 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 tôn giáo, công trình tín ngưỡng, công trình thương mại, dịch vụ, trụ sở cơ quan nhà nước.

#### **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 Ủy ban nhân dân 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 xây mới phải đạt 20%, trong công trình cải tạo phải đạt 10%. 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 đứng 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 (Quốc lộ 1 và các tuyến trục 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 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 thuận 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 như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ, cho phép tăng mật độ xây dựng thuận 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			
	$\leq 3\ 000\ m^2$	$10\ 000\ m^2$	$18\ 000\ m^2$	$\geq 35\ 000\ m^2$
$\leq 16$	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

- 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			
	$\leq 3.000m^2$	$10.000m^2$	$18.000m^2$	$\geq 35.000m^2$
$\leq 16$	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53

- 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.

#### d) Quy định về khoảng lùi biên

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền dưới 10m: Được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất.

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 10m đến 15m: Áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,5m. Đối với khu đô thị hiện hữu, có thể cho phép ép qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 2m.