

Số: 38 /2024/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 02 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thiên Hộ, 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 144/TTr-
UBND ngày 10/6/2024 về việc trình phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc đô thị
Thiên Hộ, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang và Báo cáo thẩm định số 2715/BC-
SXD ngày 09/8/2024 của Sở Xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2853/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 Thiên Hộ, 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: PC, KTNS, VHXH;
- UB MTTQVN tỉnh TG;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND: CVP, các PCVP;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Báo Ấp bắc;
- Đài PTTH tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, P.KT(Hoàng). *long*

4

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



Phạm Văn Trọng

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc đô thị Thiên Hộ, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang
(Kèm theo Quyết định số 38 /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 Thiên Hộ, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang; với diện tích 2.738,37ha, ranh giới được xác định như sau:

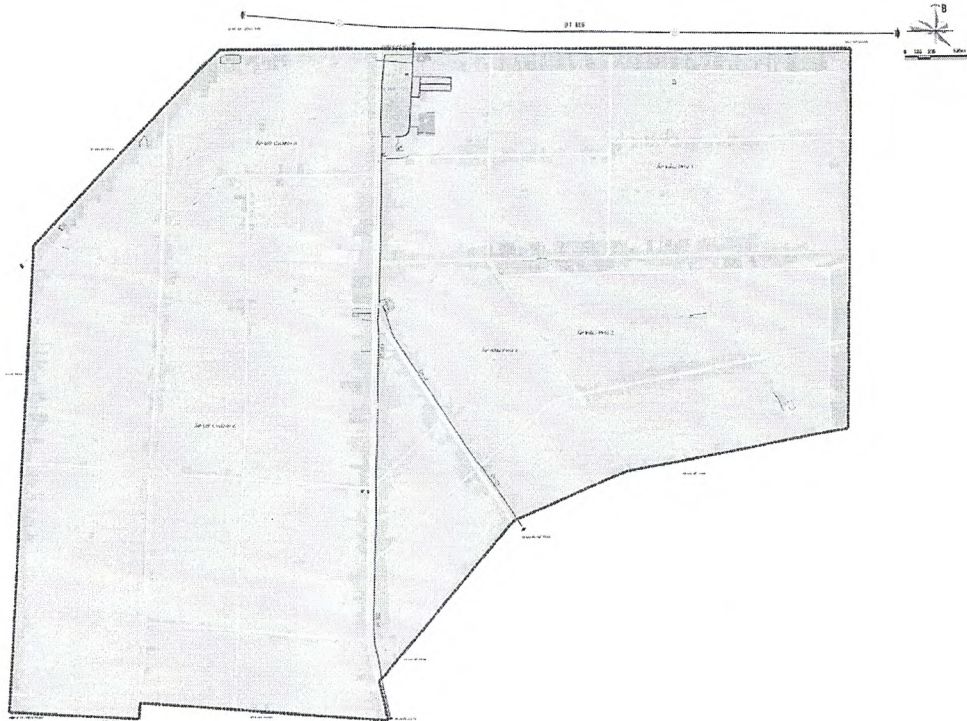
- + Phía Đông: giáp xã Mỹ Thành Bắc, huyện Cai Lậy.
- + Phía Tây: giáp xã Mỹ Trung.
- + Phía Nam: giáp xã Hậu Mỹ Trinh và xã Thiệu Trung.
- + Phía Bắc: giáp xã Hậu Mỹ Bắc B.

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 Thiên Hộ

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 Thiên Hộ.

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 Thiên Hộ, 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 Thiên Hộ.

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 liên kế 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 liên kế (nhà phố) là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế 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 liên kế có sân vườn là loại nhà ở liên kế, 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 gấp, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dung Quy hoạch chung.

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

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

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

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

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

38. Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật khác.

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

1. Các nguyên tắc chung

a) 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 Thiên Hộ, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 28/05/2019 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 Thiên Hộ 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 Thiên Hộ, 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 Hậu Mỹ Bắc A 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 Thiên Hộ.

- 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 Thiên Hộ 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 trên địa bàn đô thị Thiên Hộ

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

- Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan.

- Các trục đường chính, các tuyến phố, các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.

- Các khu vực di tích – văn hoá, bảo tồn; công trình có giá trị lịch sử, công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị với nhân dân, các công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu.

- Quảng trường, công viên cây xanh; các khu trung tâm công cộng (các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch được duyệt).

- Khu vực cửa ngõ đô thị

- Các công trình công cộng, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ.

- Khu vực bảo tồn, khu vực cấm xây dựng, công trình đặc thù.

a) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan

- 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.

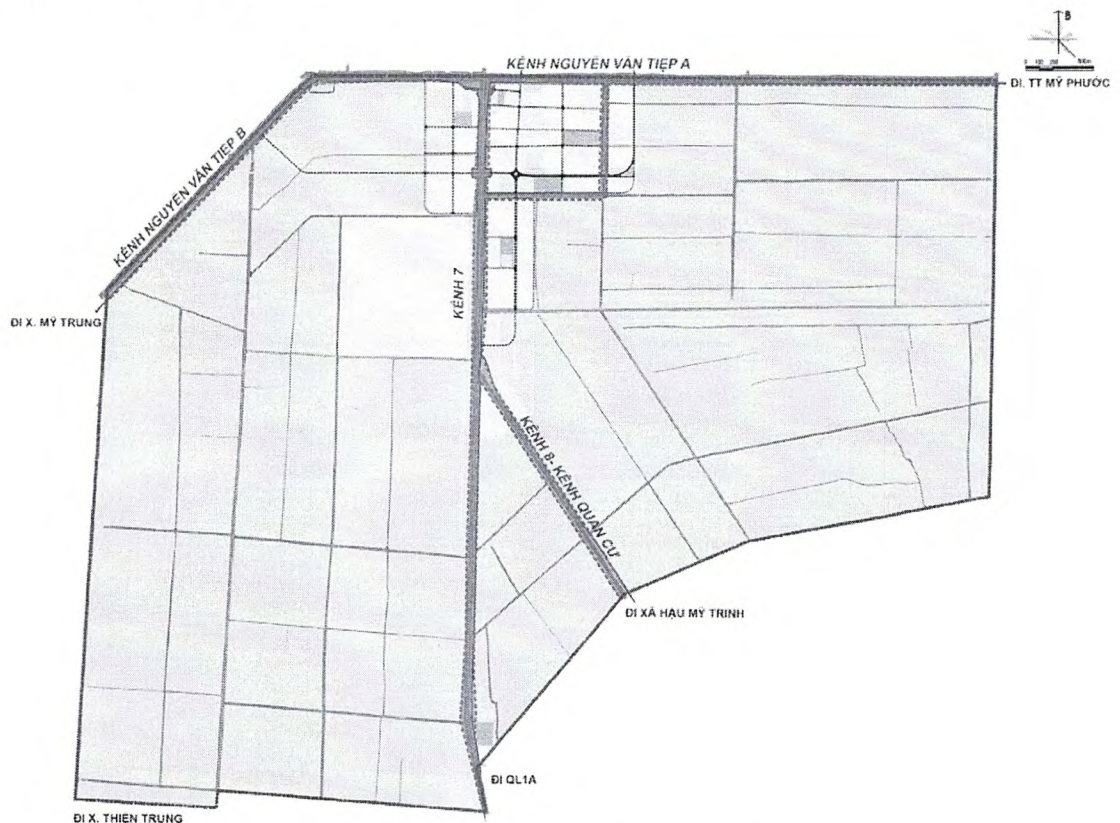
- Tuân thủ theo các quy định về quản lý, xây dựng chuyên ngành đối với từng khu vực, từng chức năng đặc thù khác nhau.

- 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 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 cảnh quan mặt nước kênh Nguyễn Văn Tiếp, kênh 7 và hệ thống mặt nước kênh rạch khác.



Hình 2: Sơ đồ vị trí các khu vực có cảnh quan kênh 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 ĐBSCL gồm các khu cây xanh dọc kênh Nguyễn Văn Tiếp, kênh Nguyễn Văn Tiếp, kênh số 7, liên kết thành một hệ thống cây xanh, mặt nước của đô thị quy hoạch hệ thống công viên với các tuyến đường dạo, chỗ nghỉ chân, với lợi thế có không gian thoáng mát, cảnh quan mang tính đặc thù của vùng sông nước tạo thành một tuyến cảnh quan xuyên suốt cho đô thị Thiên Hộ.

+ 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.

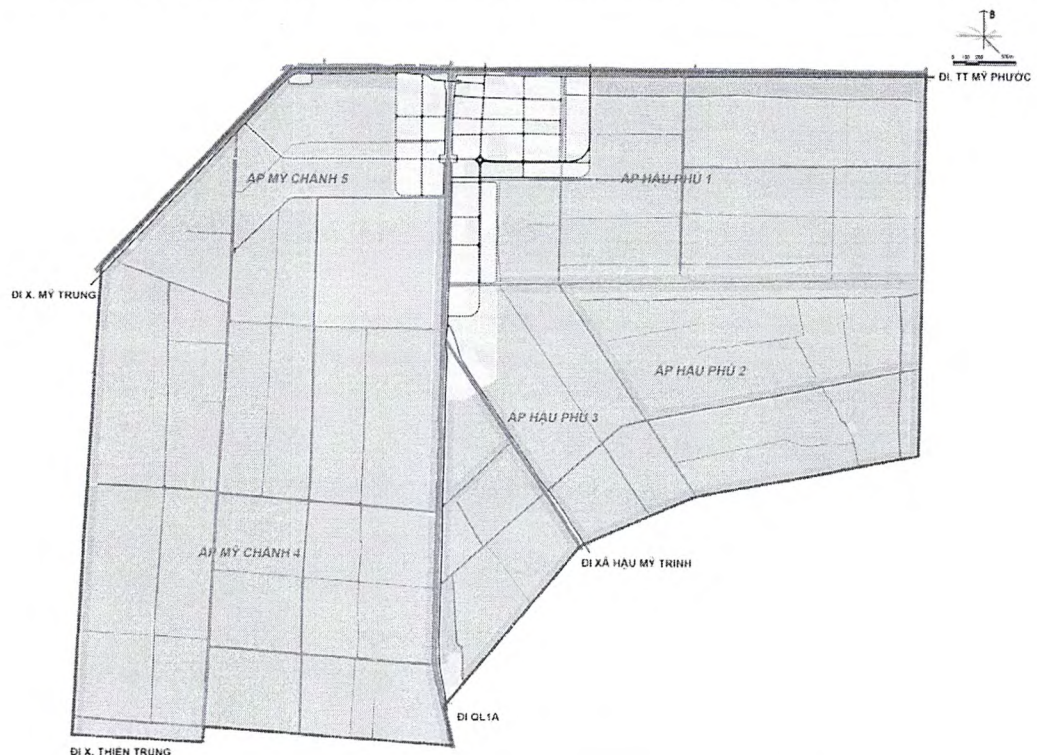
+ Việc san lấp phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cần bố trí hồ điều tiết bổ sung hoặc hệ thống cống hợp thay thế.

+ Khu vực ven kênh, 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 kênh, rạch có xây dựng hàng rào cần thiết kê hàng rào có độ rộng để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mặt nước.

+ Bảo vệ cảnh quan ven kênh, rạch; không xây dựng công trình tại các khu vực dễ sạt lở, khu vực ảnh hưởng đến thông thủy.

- Khu vực có địa hình đồng bằng phù sa phần lớn là sản xuất nông nghiệp (chủ yếu là khu vực phía Đông Nam và Tây Nam của khu vực đô thị Thiên Hộ).



Hình 3: Sơ đồ vị trí khu vực cảnh quan nông nghiệp

- Là khu vực cảnh quan rộng lớn, đặc trưng, bản sắc của vùng Đồng bằng sông Cửu Long; Phát triển các không gian xây dựng tập trung, không dàn trải trong các vùng đồng bằng lớn đang sản xuất nông nghiệp, phát triển nuôi trồng thủy sản, áp dụng mô hình cánh đồng mẫu. Cho phép kết hợp sản xuất tiểu thủ công nghiệp,

kho ngoại quan hỗ trợ cho nông nghiệp; phát triển năng lượng tái tạo.

- Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các giá trị đặc trưng của khu vực, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực có địa hình đồng bằng phù sa châu thổ.

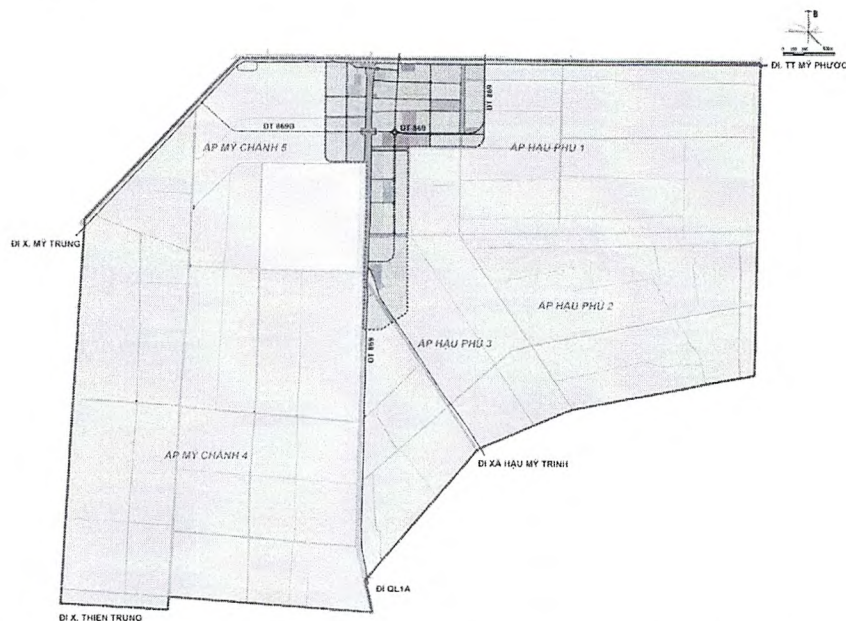
- Phương án quy hoạch, đặc biệt là quy hoạch giao thông, san nền và hạ tầng kỹ thuật khác cần quan tâm đến vấn đề thoát nước, tránh ngập úng cục bộ cho các không gian xây dựng mới cũng như các khu vực hiện hữu, tuy nhiên, vẫn đảm bảo các khu vực sản xuất nông nghiệp được bồi đắp phù sa hàng năm, duy trì chất lượng tốt cho đất.

- Duy trì hệ thống kênh mương thủy lợi, kênh rạch tự nhiên. Không san lấp gây cản trở dòng chảy, thu hẹp dòng chảy.

- Khu vực phát triển đô thị và trung tâm chính 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.



Hình 4: Sơ đồ vị trí khu vực trung tâm chính của đô thị

- 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; 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 cao tầng) 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.

b) Các trục đường chính, các tuyến phố, các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.

- Các trục đường chính: là các tuyến đường đảm nhận vai trò lưu thông chủ yếu trong khu vực, liên khu vực, đường trục chính đô thị; giao thông đối ngoại cấp vùng; các tuyến đường có lộ giới $\geq 20m$.

+ 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.

+ Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định, đảm bảo an toàn giao thông khi không cản trở tầm nhìn, quan sát của người tham gia giao thông. Nội dung cụ thể về khoảng lùi công trình được quy định theo từng khu vực chức năng trong Quy chế này hoặc theo nội dung các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phê duyệt trên địa bàn đô thị Thiên Hộ, đồng thời đảm bảo theo quy chuẩn.

+ Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những nhà được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng). Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: Cục nóng điều hòa, bồn nước mái, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.

- Các trục đường khu vực có tính chất đặc biệt và hành chính, thương mại:

+ Bổ sung các công trình dịch vụ du lịch, dịch vụ: Quản lý, giới thiệu, quảng bá đặc trưng, đặc sản bao gồm chợ và khu trung tâm thương mại.

+ 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.

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

+ Các tuyến đường nên thiết kế vỉa hè lớn, trồng nhiều cây bóng mát và thiết kế các vịnh dừng, đỗ xe tạm thời trước mỗi công trình công cộng, hành chính.

c) Các khu vực di tích – văn hoá, bảo tồn; công trình có giá trị lịch sử, công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị với nhân dân, các công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu và nguyên tắc kiểm soát phát triển.

- Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực. Việc phá dỡ công trình (kể cả phần công, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn, chính quyền địa phương ở đô thị 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. Công tác bảo tồn cần lựa chọn việc bảo tồn phát huy, hạn chế bảo tồn nguyên trạng. Gắn kết hệ thống di tích lịch sử gắn với du lịch tâm linh, du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng để phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

d) Quảng trường, công viên cây xanh; các khu trung tâm công cộng (Các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch được duyệt).

- 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.

- 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.

đ) Khu vực cửa ngõ 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

- Trong phạm vi quy hoạch xây dựng công trình công cộng (chỉ được phép xây dựng công trình công cộng theo quy hoạch).

- Trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Hành lang an toàn giao thông, điện lực, đê điều, thủy lợi, xăng dầu, khu di tích lịch sử văn hoá, quốc phòng an ninh, trừ các công trình thiết yếu được cấp thẩm quyền cho phép.

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 Thiên Hộ, bao gồm:

- Các trục đường chính, nút giao giữa các trục đường lớn, dọc theo các trục đường chính, và dọc theo các tuyến giao thông đối ngoại.

- Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch; Các tuyến phố đi bộ, các trục cảnh quan đô thị, các quảng trường, công viên lớn;

- Các khu vực trung tâm đô thị.

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa;

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

- Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang khu dân cư hiện hữu xung quanh khu vực chợ từ đường ĐT 869 đến kênh Nguyễn Văn Tiếp, khu vực ven kênh Nguyễn Văn Tiếp, Cải tạo toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (Đường, vỉa hè, chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, cây xanh).

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 văn hóa, công trình thương mại.

+ 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 Thiên Hộ.

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.

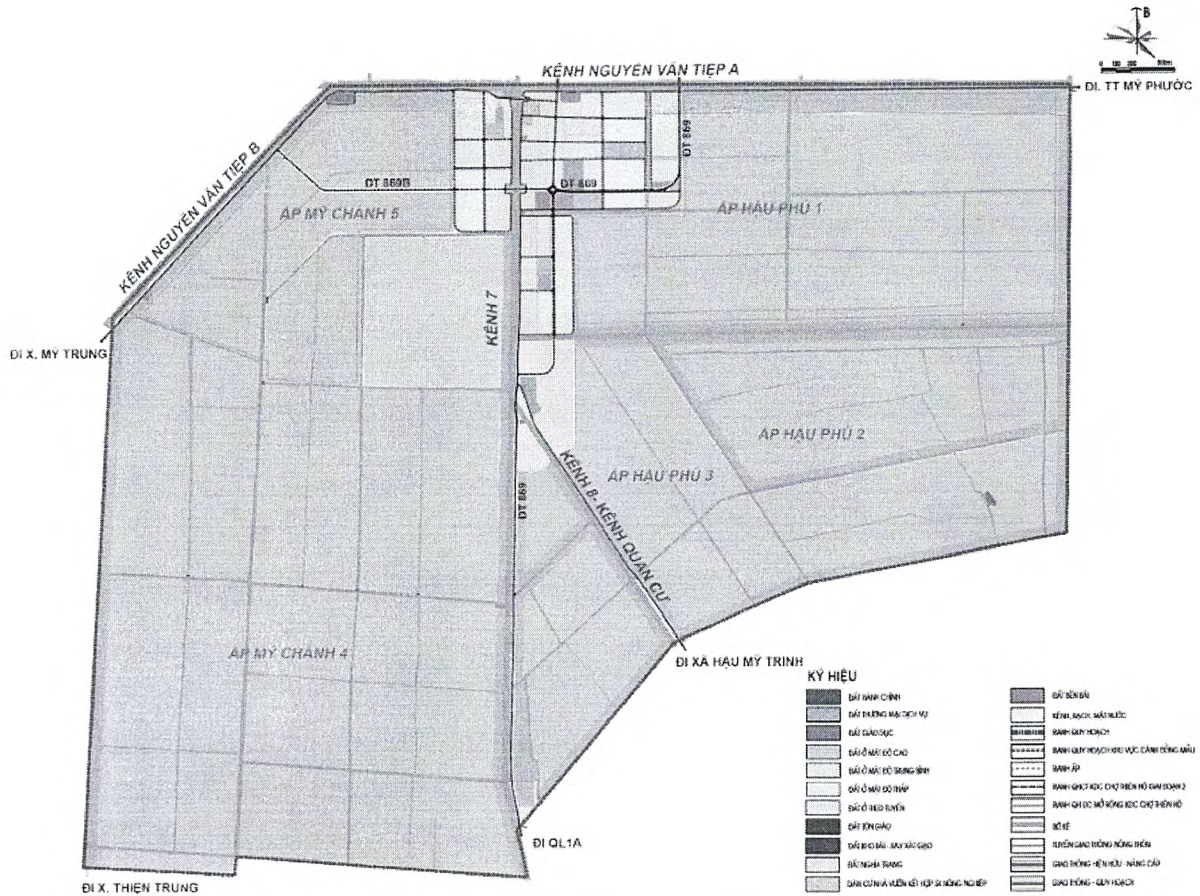
Chương II

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 6: Sơ đồ không gian toàn đô thị

- Đảm bảo định hướng phát triển cho đô thị Thiên Hộ nhằm khai thác tiềm năng phát triển thương mại, dịch vụ, 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 kênh, rạch.

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

- Các thông số về diện tích lô đất, mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng cách giữa các công trình, hệ số sử dụng đất và chuyển đổi chức năng được xác định tại đồ án quy hoạch. Ngoài ra, các thông số trên cần tuân thủ theo QCVN và khu đất xây dựng công trình cần đồng thời tuân thủ các quy định về hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng và chiều cao/tầng cao xây dựng công trình.

- Quy định về chiều cao công trình: căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc đô thị, điều kiện hiện trạng và định hướng phát triển của từng khu vực, cũng như các quy định chuyên ngành đối với các công trình công cộng, công trình có chức năng đặc thù, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được thực hiện ở các bước tiếp theo và không mâu thuẫn với các quy định sau:

+ Nguyên tắc chung: trong khuôn khổ hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích nâng tầng cao xây dựng và giảm mật độ xây dựng. Chiều cao công trình xây dựng tối đa cho phép được nội suy từ các giá trị cận trên và cận dưới gần nhất.

+ Các công trình chợ, trường học phổ thông: chiều cao xây dựng không quá 3 tầng và phải tuân thủ các quy định chuyên ngành.

+ Quy hoạch tầng cao: tuân thủ QCVN.

+ Đối với các công trình có chiều cao trên 45m phải liên hệ với Cục Tác chiến/Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam để xin ý kiến thống nhất về quản lý độ cao công trình theo quy định (Thực hiện theo Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ).

- Quy định về khoảng lùi công trình:

+ Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định đồng thời tuân thủ QCVN và cụ thể theo bảng sau:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	<19	19 ÷ <22	22 ÷ <28	≥28
<19	0	3	4	6
19 ÷ <22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

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

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

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

- Quy định về mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ tuân thủ QCVN 01:2021/BXD và đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần, cụ thể:

Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhóm nhà cao tầng theo diện tích và chiều cao công trình, tuân thủ bảng sau:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥ 35.000m ²
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000\text{m}^2$	10.000m^2	18.000m^2	$\geq 35.000\text{m}^2$
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

+ Đối với những lô đất có chiều cao công trình >45m thì ngoài tuân thủ bảng quy định trên, còn cần đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.

+ Trong phạm vi hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích hợp khối, nâng tầng cao xây dựng để giảm mật độ xây dựng. Mật độ xây dựng tối đa cho phép đối với nhà cao tầng bằng 65% so với quy định về mật độ xây dựng tối đa tại QCVN.

- Quy định về hệ số sử dụng đất

+ Đối với những 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, hệ số sử dụng đất tối đa được xác định trong đồ án quy hoạch hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo theo quy định tại QCVN.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa cho phép của các công trình/cụm công trình cao tầng, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng được quy định tại QCVN. Tuy nhiên, để cải tạo chỉnh trang đô thị, bổ sung cây xanh, không gian mở, tăng cường kết nối giao thông... Có thể gia tăng hệ số sử dụng đất ưu đãi cho các trường hợp lô đất sau:

- Chủ sở hữu quyền sử dụng đất hiến đất để xây dựng các công trình công cộng, sân chơi, vườn hoa công cộng, mở đường giao thông hoặc xây dựng hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung. Khi dự án đóng góp tối thiểu 20% quỹ đất để nhà nước quản lý và quy hoạch xây dựng công trình công cộng và công viên cây xanh đáp ứng nhu cầu chung (ngoài các công trình đã được xác định theo quy hoạch được duyệt trước khi giao hoặc cho thuê đất để triển khai dự án) thì hệ số sử dụng đất của lô/khu đất được nhân thêm hệ số $K= 1,3$ lần so với hệ số tối đa quy định trong QCVN. Khi tính hệ số sử dụng đất, chỉ tính với quỹ đất còn lại sau khi đã hiến cho quỹ đất công, không tính trên diện tích đã hiến. Đồng thời, trong phạm vi dự án, vẫn phải đảm bảo bổ sung chỉ tiêu cây xanh, công trình công cộng tương ứng với quy mô dân số tăng thêm do nâng hệ số sử dụng đất của dự án hoặc tương ứng với tổng quy mô dân số tăng thêm, đối với các dự án khu đô thị mới. Các quy định về thưởng hệ số này không áp dụng cho các khu vực đã được xác định và áp dụng hệ số sử dụng đất đối với công trình điểm nhấn.

- Trong khuôn viên lô đất có một hoặc nhiều công trình bảo tồn (có quyết định công trình thuộc danh mục bảo tồn hoặc được cơ quan có thẩm quyền thông nhất là công trình cần bảo tồn). Hệ số tăng thêm (HS) $K= 1,3$ lần so với hệ số tối đa quy định trong QCVN.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa cho phép của các công trình/cụm công trình điểm nhân cao tầng, các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, hệ số sử dụng đất có thể >13 lần nhưng phải đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

b) Đối với không gian mở, cảnh quan 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 trường nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, tăng không gian xanh. Tổ chức các điểm dịch vụ công cộng với mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%, đan xen trong không gian công viên để cung cấp dịch vụ và tiện ích cho người dân, sử dụng công viên, tăng sự sống động và tần suất sử dụng công viên, nhưng vẫn không chia cắt không gian tổng thể chung của toàn công viên.

- Xác định các khu vực có giá trị cảnh quan cần bảo vệ. Tôn trọng điều kiện tự nhiên, địa hình, sông ngòi, phát huy các giá trị cảnh quan thiên nhiên trong việc tổ chức không gian cảnh quan đô thị.

- Khuyến khích 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.

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

- Các khu vực được xác định trong quy hoạch chung đã phê duyệt:

+ 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.

+ Tạo dựng không gian đô thị năng động, lấy cảnh quan thiên nhiên làm trung tâm đồng thời làm phong nền, lấy kiến trúc xanh làm chủ đạo, tạo dựng những khu đất có giá trị cao, gắn với không gian công cộng chất lượng cao. Dãy phố ven kênh Nguyễn Văn Tiếp và kênh số 7, tổ chức không gian để khuyến khích phát triển công cộng, thương mại dịch vụ. Chú trọng các giải

pháp thiết kế tạo không gian mở ven mặt nước, trở thành nơi giao lưu cộng đồng, vui chơi, ngắm cảnh. Duy trì và bổ sung các tuyến đường kết nối với không gian ven mặt nước.

+ 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.

d) Đối với 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.

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

đ) 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.

- 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.

e) Bố trí đầy đủ các công trình công cộng, cây xanh, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, nhà văn hóa khu dân cư và các công trình hạ tầng thiết yếu khác theo Quy chuẩn Xây dựng Việt nam về Quy hoạch xây dựng. Với các chỉ tiêu về cây xanh, sân chơi vườn hoa, ưu tiên chọn chỉ tiêu \geq chỉ tiêu trung bình theo quy chuẩn hiện hành.

g) Kiểm soát kiến trúc, không gian theo quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết 1/500 (nếu có), quy định quản lý riêng của từng dự án và không trái với các quy định tại quy chế này.

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.

h) Đối với các khu vực khác giáp ranh: cần duy trì và phát huy cấu trúc khu dân cư hiện hữu, bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu của người dân. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu trong vùng sản xuất nông nghiệp, hạn chế việc tiếp tục phát triển rải rác dân cư trong khu vực này đồng thời nâng cao các giá trị cảnh quan sinh thái tự nhiên.

i) Các khu vực trồng lúa hiệu quả, cần xây dựng các vùng chuyên canh lúa hàng hóa có năng suất, chất lượng cao, cơ giới hóa các khâu canh tác, thu hoạch và ứng dụng các tiến bộ kỹ thuật mới. Duy trì và nâng cao giá trị kinh tế, cảnh quan của quỹ đất nông nghiệp, khai thác ấn tượng đặc trưng vùng sông nước của đồng bằng sông Cửu Long.

- 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 Thiên Hộ, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 28 tháng 05 năm 2019.

k) Đối với khu vực nông nghiệp, cảnh quan sinh thái nông nghiệp đô thị

- Nông nghiệp đô thị là thế mạnh của đô thị Thiên Hộ không chỉ đem lại năng suất, chất lượng cao, mà còn giúp phát triển du lịch và bảo vệ cảnh quan sinh thái toàn vùng. Vì vậy, các quy định quản lý cho khu vực nông nghiệp là rất quan trọng.

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

ng 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.

l) Kiểm soát sử dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học trong nông nghiệp. Phát triển nông nghiệp sạch không gây ô nhiễm có thể kết hợp du lịch sinh thái. Áp dụng các cơ chế khuyến khích về đất đai để thu hút dự án phát triển nông nghiệp sinh thái, hiện đại tạo ra sản phẩm nông nghiệp có giá trị cao đặc trưng có thương hiệu. Kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị khuyến khích 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 các hoạt động du lịch sinh thái.

m) Đối với đất vườn, cho phép xây dựng các công trình phục vụ vườn và sản xuất nông nghiệp kiểu truyền thống nhà tạm quy mô nhỏ, vật liệu địa phương được xây 1 tầng có mái và mật độ xây dựng không quá 10% và diện tích xây dựng nhỏ hơn 250m².

n) Đối với khu vực phát triển nông nghiệp công nghệ cao, cho phép xây dựng các công trình phục vụ sản xuất chế biến nông sản có mái che tại chỗ quy mô nhỏ, công trình nhà kính để trồng cây nhưng không khuyến khích. Không được phép xây dựng công trình kiên cố nhà xưởng, các công trình gây ô nhiễm môi trường. Mật độ xây dựng không quá 10%, chiều cao ≤ 12m.

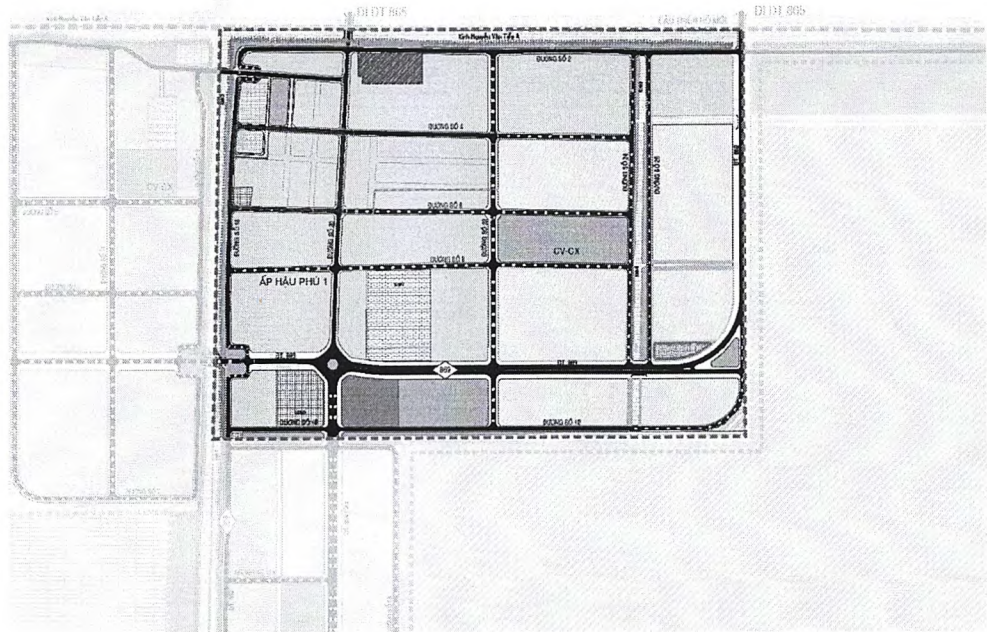
o) Phát triển nông nghiệp không được làm ảnh hưởng đến các vùng bảo vệ cho các tuyến mặt nước, vùng sinh thái ngập nước. Vùng sản xuất nông nghiệp giáp biên giới kiêm hành lang an ninh cần kiểm soát theo quy định.

2. Định hướng cụ thể

Hệ thống các khu đô thị được xác định trong đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt.

a) Khu đô thị số 1

Khu đô thị 1 nằm ở trung tâm xã Hậu Mỹ Bắc A hiện hữu, dọc hai bên trục ĐT.869: Có quy mô khoảng 92ha, là khu trung tâm hiện hữu của đô thị với đầy đủ các chức năng như trung tâm hành chính, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ, chợ nông sản, chợ Thiên Hộ,...



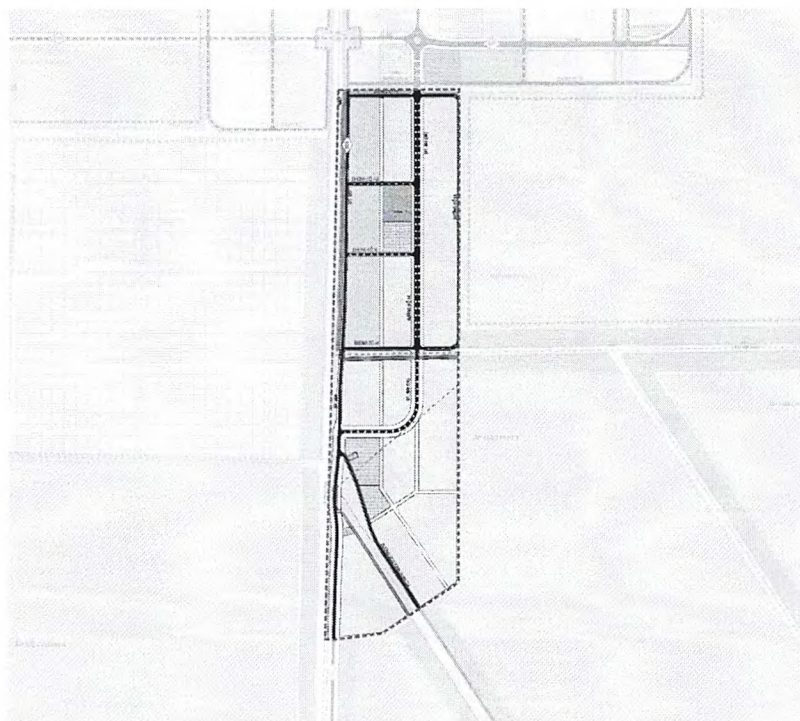
Hình 7: Vị trí trung đô thị 1

- Về quy hoạch không gian cảnh quan
 - + Hình thành không gian cảnh quan, công cộng và dịch vụ với nhiều không gian đặc sắc biến đổi bám theo không gian các trục đường ĐT.869, đường số 10, đường số 18, đường số 20.
 - + Phát triển không gian đô thị theo các kênh Nguyễn Văn Tiếp và kênh số 7: dành mặt đất dọc bờ kênh cho không gian đi bộ, đi dạo, tại một số điểm mở rộng vỉa hè tạo không gian phong phú và thuận lợi phát triển dịch vụ.
 - + Khoảng lùi đảm bảo QCVN về Quy hoạch xây dựng, khuyến khích tăng khoảng lùi để tạo sự thông thoáng cho đô thị.
 - + Mật độ xây dựng tuân thủ QCVN về Quy hoạch xây dựng.
 - + Đối với công trình nhà ở mật độ từ 70-80%, tầng cao trung bình 1-4 tầng.
- Về kiến trúc công trình
 - + Tận dụng các đặc điểm địa hình tự nhiên, kênh rạch, sông nước và phát huy những giá trị sinh thái cảnh quan, đặc trưng của đô thị.
 - + Đối với các công trình hiện có khuyến khích cải tạo khuôn viên, mặt đứng, màu sắc, tường rào công trình góp phần xây dựng hình ảnh đô thị khang trang.
 - + Đối với công trình xây mới cần hợp khối công trình nhằm tiết kiệm đất đai, thuận lợi cho người dân đến làm việc; Dành nhiều diện tích đất cho việc tổ chức cây xanh, đường nội bộ, chỗ đỗ xe cho cán bộ và khách đến làm việc.
 - + Khuyến khích xây dựng các biểu tượng trước các trung tâm hành chính. Khuyến khích các công trình xây dựng trong khu trung tâm hành chính có xu hướng kiến trúc mới, sử dụng các gam màu sáng (vàng nhạt, trắng), sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường.

+ Khoảng cách giữa các công trình được thiết kế đảm bảo thông thoáng, tối đa khả năng đổ bóng, che bóng tự nhiên giữa các công trình. Tại các điểm giao cắt của các trục đường chính đô thị, cần có khoảng lùi xây dựng công trình lớn hơn quy định và thiết kế công trình điểm nhấn, điểm đón tầm nhìn cho đô thị.

b) Khu đô thị 2

Khu đô thị 2 nằm ở phía Đông ĐT.869, tại nút giao của đường số 8 và đường số 22: có quy mô khoảng 67ha, là khu dân cư mới dựa trên cơ sở khu dân cư sống tập trung dọc theo ĐT.869, khu vực nâng cấp, xây dựng hệ thống công trình giáo dục đào tạo.



Hình 8: Vị trí khu đô thị 2

- Về quy hoạch không gian cảnh quan

+ Giữ gìn và tôn tạo các cảnh quan tự nhiên, tạo dựng hệ thống cây xanh kết hợp mặt nước hài hoà với các khu chức năng trong đô thị, tạo cảnh quan và cải thiện môi trường sinh thái đô thị. Gắn kết hợp lý các loại đất cây xanh: Công viên tập trung, các vườn hoa trong lõi các nhóm nhà ở, cây xanh đường phố, các khu vực cây xanh cách ly và mặt nước tại khu vực kênh 07, kênh Đòn Đông, kênh Quan Cư.

+ Công viên giải trí được định hướng hình thành lõi xanh tập trung bên cạnh trường mầm non hình thành nên mảng xanh hấp dẫn, không gian mở, sinh hoạt cộng đồng cho khu vực.

+ Đảm bảo tiêu chuẩn đất cây xanh công viên: 4 - 6 m²/người.

+ Khoảng lùi đảm bảo QCVN về Quy hoạch xây dựng, khuyến khích tăng khoảng lùi để tạo sự thông thoáng cho đô thị.

+ Mật độ xây dựng tuân thủ QCVN về Quy hoạch xây dựng.

+ Đối với công trình nhà ở mật độ từ 50-70%, tầng cao trung bình 1-3 tầng.

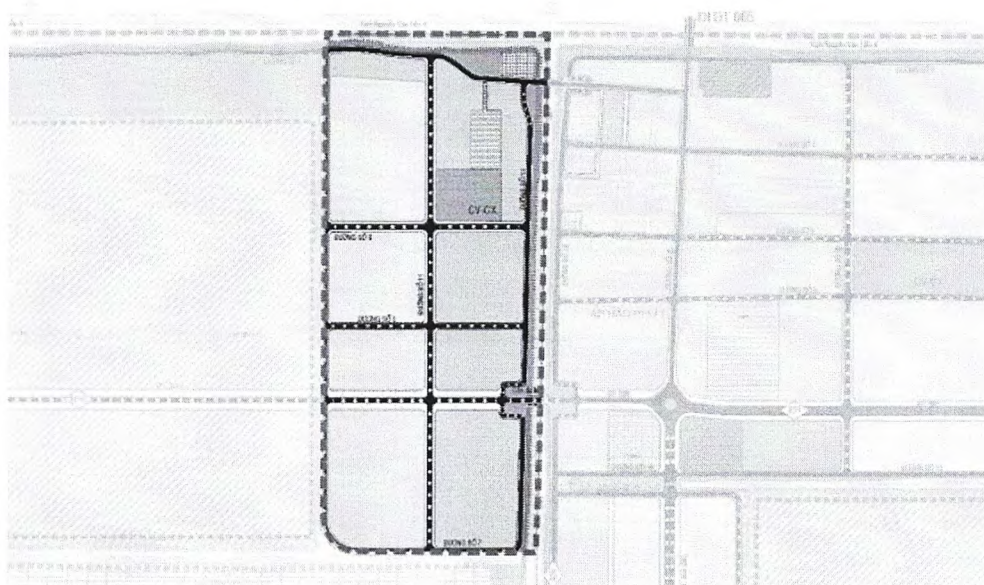
- Về kiến trúc công trình

+ Các công trình giáo dục: hình thức kiến trúc hiện đại, thể hiện được chức năng, tính chất của công trình, hài hòa với môi trường xung quanh.

+ Trong công viên cho phép xây dựng các công trình vui chơi giải trí, vườn sinh vật cảnh, dịch vụ, phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi của người dân trong đô thị. Công trình xây dựng trong công viên đô thị có phong cách kiến trúc địa phương kết hợp hiện đại, nhẹ nhàng, thông thoáng. Hình khối công trình, màu sắc, vật liệu sử dụng, phải hài hòa với cây xanh, mặt nước.

c) Khu đô thị 3

Khu đô thị 3 nằm ở dọc phía Tây kênh số 7: có quy mô khoảng 43 ha, là khu ở mới của đô thị Thiên Hộ được phát triển dựa trên hạt nhân là các khu dân cư hiện hữu dọc theo kênh 7 và kênh Nguyễn Văn Tiếp.



Hình 9: Vị trí khu đô thị 3

- Về quy hoạch không gian cảnh quan

+ Tạo lập trục đường cửa ngõ đẹp, hiện đại, xanh, khai thác tối đa các yếu tố cảnh quan mặt nước kênh Nguyễn Văn Tiếp, kênh Mười Ôn, kênh 7.

+ Các nút giao thông lớn, các khoảng cách ly cây xanh nhằm tăng không gian mở, cây xanh cho đô thị.

+ Khoảng lùi đảm bảo QCVN về Quy hoạch xây dựng, khuyến khích tăng khoảng lùi để tạo sự thông thoáng cho đô thị.

+ Mật độ xây dựng tuân thủ QCVN về Quy hoạch xây dựng.

+ Đối với công trình nhà ở mật độ từ 50-70%, tầng cao trung bình 1-3 tầng.

- Về kiến trúc công trình

+ Khu nhà ở kết hợp thương mại thấp tầng, công trình thoáng, không gian mở tạo hướng nhìn ra không gian mở.

+ Công trình khu nhà ở cần có kiến trúc hiện đại nhưng phải hài hòa với không gian và cảnh quan đô thị xung quanh cũng như đảm bảo được tính đặc thù của khu vực.

+ Các công trình điểm nhấn cần có khoảng lùi kết hợp không gian mở để tạo điều kiện tổ chức không gian và cảnh quan đẹp, sinh động, thuận lợi với sinh hoạt của người dân.

d) Khu nhà vườn

- Các dãy nhà ven kênh, rạch cần có khoảng lùi thích hợp để giảm thiểu ảnh hưởng của vấn đề sạt lở và bố cục tầng cao xây dựng thấp dần về phía kênh. Cụ thể khoảng cách không nhỏ hơn 20m tính từ mép kênh trở vào

- Khu vực ven kênh có yêu cầu bảo vệ an toàn cần thiết kế hàng rào có độ rộng và chiều cao thích hợp để tạo tầm nhìn thông thoáng đến cảnh quan mặt nước.

- Tầng cao công trình từ 1 - 2 tầng, mật độ xây dựng 40 - 50 %.

đ) Định hướng cụ thể về không gian cảnh quan đô thị

- 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 kênh 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 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, 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.

+ Các công viên phải là công viên mở có tỉ lệ phủ xanh ít nhất là 70%. Mật độ xây dựng tối đa là 15%. Chiều cao tầng tối đa là 1-2 tầng.

+ 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.

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị

+ Hệ thống điểm nhấn về cảnh quan đô thị đã được xác định tại các vị trí có lợi thế về cảnh quan tự nhiên hoặc cảnh quan nhân tạo có giá trị văn hóa, tinh thần. Tại các khu vực đón hướng nhìn, tầm nhìn chính từ nhiều hướng của đô thị hoặc tại những khu vực có view nhìn đến những vùng cảnh quan đẹp.

+ Các vị trí được xác định là điểm nhấn cảnh quan cần được giữ gìn và phát huy trong phát triển kinh tế - xã hội. Đối với các quỹ đất gắn với khu vực cảnh quan, cần định hướng phát triển thành các khu vực trung tâm đô thị, ưu tiên bố trí các công trình kiến trúc độc đáo, ấn tượng, mang tính văn hóa – tinh thần.

+ Mỗi khu vực cảnh quan đều phải thiết kế thuận lợi để có không gian công cộng, giao lưu cộng đồng cho người dân.

- Đối với không gian ven kênh, rạch

+ Hệ thống mặt nước bao gồm hệ thống sông, kênh rạch, hồ nước cảnh quan và thủy lợi như kênh Nguyễn Văn Tiếp, kênh số 7, kênh Một Thuốc, kênh 8 và một số sông rạch nhỏ khác.

+ Đảm bảo hành lang bảo vệ cảnh quan và sinh thái ven kênh, mặt nước theo quy định hiện hành đối với hệ thống mặt nước chính.

+ Cảnh quan dọc các kênh, 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 kênh, rạch. Tùy theo điều kiện hiện trạng khu dân cư hai bên kênh, 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 kênh rạch, xây dựng hành lang cây xanh và công trình bảo vệ chống xói lở kênh 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 kênh, 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 mặt nước diềm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

+ Không gian cây xanh, mặt nước ven kênh, 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 kênh, 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 kênh, 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 ven kênh, 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 kênh, rạch khu vực trung tâm đô thị Thiên Hộ. 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.

e) 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.

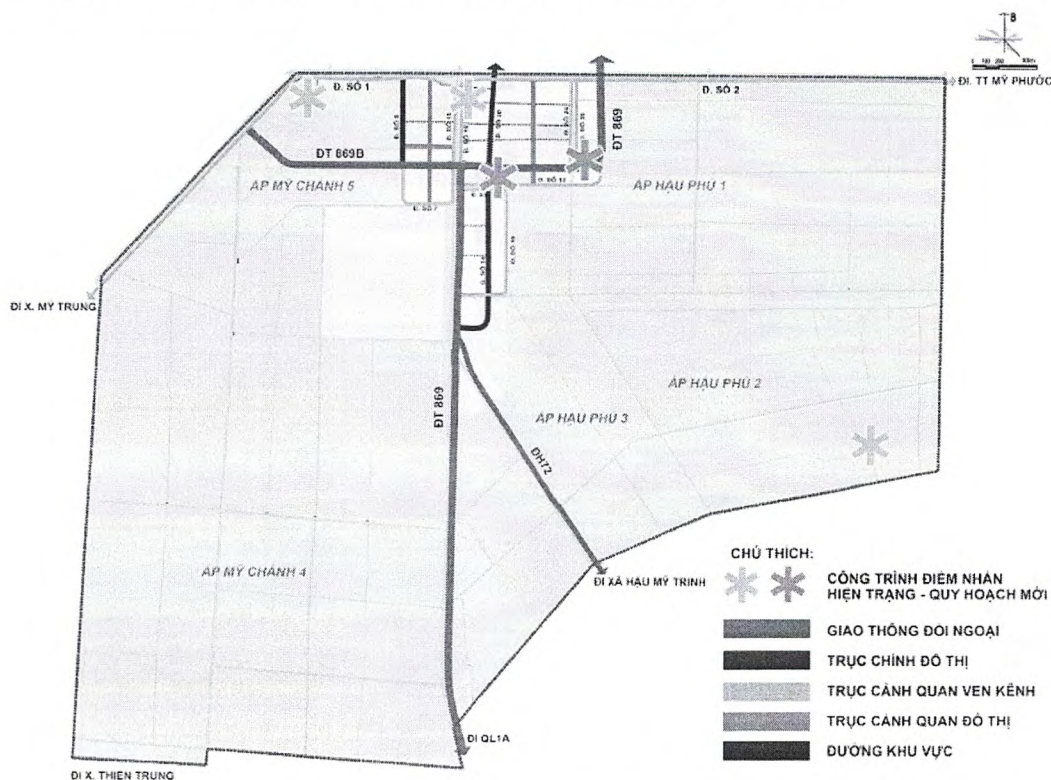
- Hạn chế chia các lô đất có diện tích và chiều rộng, chiều sâu quá nhỏ, không xây dựng các công trình kiến trúc siêu mỏng.

- 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.

3. Quy định quản lý kiến trúc các công trình điểm nhấn



Hình 10: Sơ đồ công trình điểm nhấn đô thị

- Công trình công cộng điểm nhấn hiện trạng: Các công trình điểm nhấn hiện trạng là các công trình có lịch sử hình thành lâu đời hoặc mang giá trị và ý nghĩa đặc biệt với đô thị, như: Chợ Thiên Hộ, Chùa Thiên Hoà và Giáo xứ Bằng Lăng.

a) Các công trình điểm nhấn này cần được tiếp tục duy trì, bảo tồn về hình

thái kiến trúc, màu sắc chủ đạo của công trình. Cụ thể xem tại Điều 9 của Quy chế này.

b) Trong các khu vực gần công trình điểm nhấn hiện trạng trên, phải kiểm soát tầng cao xây dựng một cách nghiêm ngặt để bảo tồn cảnh quan vốn có.

c) Kiến trúc các công trình xây dựng mới xung quanh cần phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, 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, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian.

d) Đối với Chợ Thiên Hộ và Chợ nông sản Thiên Hộ

- Quy hoạch kết nối giao thông cơ giới và giao thông công cộng thuận tiện kết nối đến công trình.

- Thiết kế các vỉa hè mở rộng (tối thiểu 3m) xung quanh chợ và các dãy phố xung quanh chợ, đảm bảo đáp ứng nhu cầu tiếp cận thuận tiện và không gian cho các hoạt động.

- Đảm bảo an toàn về cháy nổ thoát hiểm đối với công trình.

- Công trình điểm nhấn mới: Trung tâm văn hoá, bến xe.

đ) Đầu tư thiết kế cảnh quan và trang thiết bị đô thị hiện đại đồng bộ và chất lượng thẩm mỹ cao. Tổ chức các công trình nghệ thuật nhỏ tại các không gian mở và trực cảnh quan đô thị.

e) Các công trình điểm nhấn kiến trúc đô thị được ưu tiên bố trí tại các trục đường chính đô thị và các nút giao lớn, cần thiết kế công trình đẹp có đặc trưng riêng, mang tính biểu tượng và hài hòa với cảnh quan và công trình lân cận; Tạo sự tương phản về màu sắc, hình khối và các đặc trưng khác cho các công trình; Kích thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố; Khuyến khích các thiết kế phát triển tạo diện, hài hòa với không gian xung quanh.

4. Quy định quản lý kiến trúc trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực

a) Danh mục các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực được quy định tại Phụ lục 01.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

d) 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.

e) Quy định quản lý kiến trúc các khu vực đặc trưng cho đô thị

- 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 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 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư 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