

Số: 29 /2024/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 02 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây,
tỉnh Tiền Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

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

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

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

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

Thực hiện Nghị quyết số 16/NQ-HDND ngày 19 tháng 7 năm 2024 của
Hội đồng nhân dân tỉnh Tiền Giang về thông qua Quy chế quản lý kiến trúc các
thị trấn và các đô thị trên địa bàn tỉnh Tiền Giang;

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

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

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

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

Nơi nhận:

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

4

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



Phạm Văn Trọng

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang
(Kèm theo Quyết định số **29** /2024/QĐ-UBND ngày **02** tháng **10** năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

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

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

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

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

2. Đối tượng áp dụng:

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

Điều 2. Mục tiêu

1. Quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc các công trình xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa dân tộc, đặc trưng kiến trúc của đô thị Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây.

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

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

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

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

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

4. Chiều cao công trình xây dựng

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

b) Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí (giàn hoa, vật liệu nhẹ, không đúc bê tông) thì không tính vào chiều cao công trình.

5. Số tầng nhà

a) Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

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

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

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

sử dụng chính ngay bên dưới.

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

7. Nhà ở liền kề là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị.

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

9. Nhà liền kề có sân vườn là loại nhà ở liền kề, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

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

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

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

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

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

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

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

17. Mật độ xây dựng thuần (net-tô)

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

b) Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm

đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

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

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

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

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

22. Tầng kỹ thuật

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

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

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

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

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

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

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

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

hoá, khoa học.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp chỉ tiêu trong đồ án Quy hoạch chung đến năm 2030 thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang và các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật, bản quy chế này và các quy định khác của

pháp luật có liên quan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Khu vực dọc Rạch Vàm Giồng.

+ Khu vực dọc Kênh An Thạnh Thủy.

+ Khu vực dọc Kênh Bà Rem.

+ Khu vực dọc Kênh Sáu Biều.

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

+ Đường Quốc Lộ 50.

+ Đường Nguyễn Văn Côn.

+ Đường Nguyễn Hữu Trí.

+ Đường tránh phía Đông.

+ Đường Nguyễn Thị Bảy.

+ Đường Sư Thiện Chiếu.

- + Đường A.
- + Đường kênh Ngân Hàng.
- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 3):
 - + Khu vực Đình Vĩnh Bình - Lễ hội Kỳ Yên.
 - + Khu vực Chùa Ông Lão.
 - + Khu vực Mộ Ông Huê.
- Công viên lớn: các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch được duyệt (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 4):
 - Các khu vực cửa ngõ đô thị (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 5):
 - + Cửa ngõ phía Bắc thị trấn Vĩnh Bình khu vực nút giao đường QL 50 và đường Nguyễn Văn Côn.
 - + Cửa ngõ phía Nam thị trấn Vĩnh Bình khu vực công viên trên đường Nguyễn Văn Côn.
- b) Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù
 - Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng: việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.
 - Các trục đường chính, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:
 - + Các trục đường chính: tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện, định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính. Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định.
 - + Các tuyến phố đi bộ: Bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Khuyến khích tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường ngoài công trình dưới dạng cửa sổ, cửa kính... dọc theo tuyến phố đi bộ tối thiểu 80%, khuyến khích tạo hành lang phía trước các tòa nhà tạo thành không gian mở kết nối với giao thông bên ngoài.
 - + Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: sử dụng các hình thức kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động,... phù hợp với chức năng của trục đường.
 - Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: kiến trúc công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không

gian di tích, danh lam thắng cảnh. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường, công viên lớn: cần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân đô thị; kết nối không gian mở đô thị, đặt biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

c) Các yêu cầu khác

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

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

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

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

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

- Đường Nguyễn Văn Côn.

- Đường Nguyễn Hữu Trí.

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

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

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

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

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

1. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc

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

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

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

2. Việc thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc phải tuân thủ theo Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung

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

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

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

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

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

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

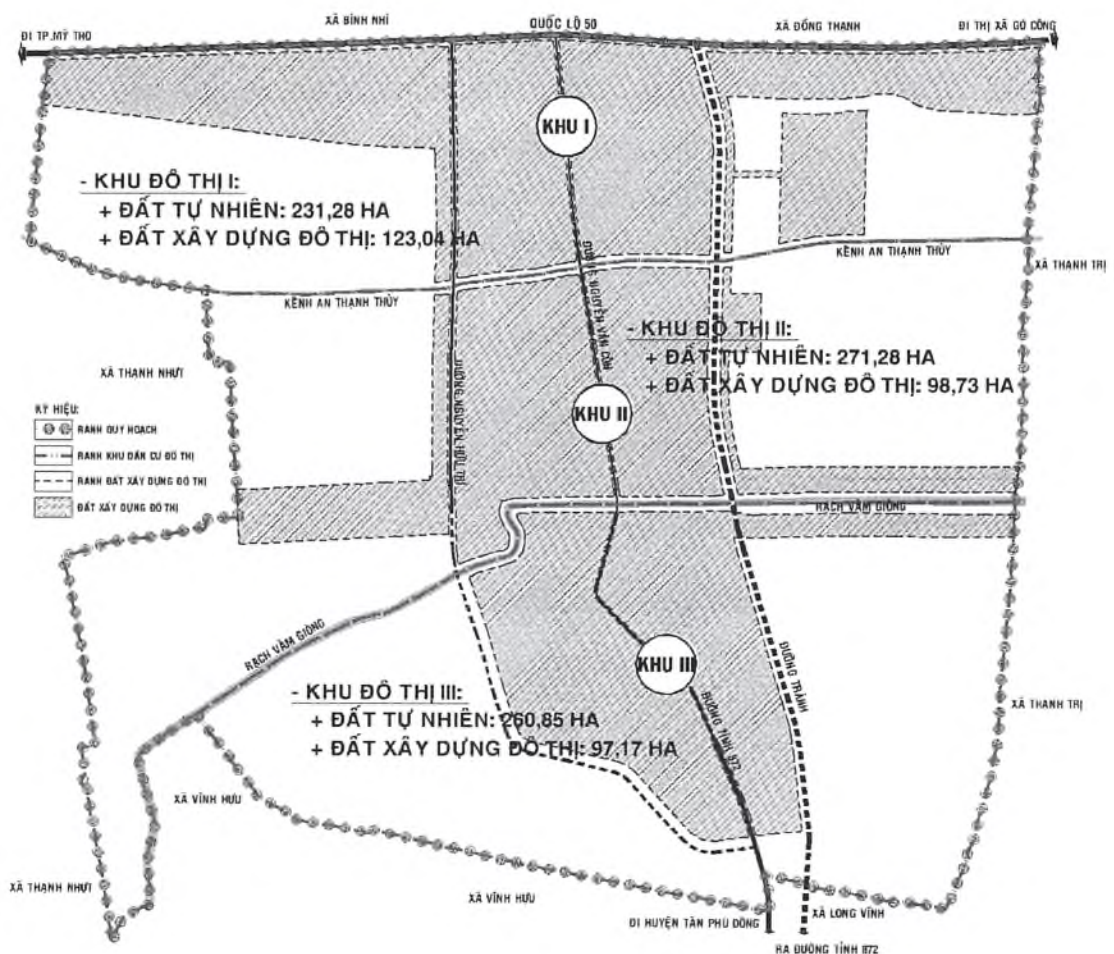
- Cấu trúc đô thị chia làm 3 khu đô thị

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

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

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

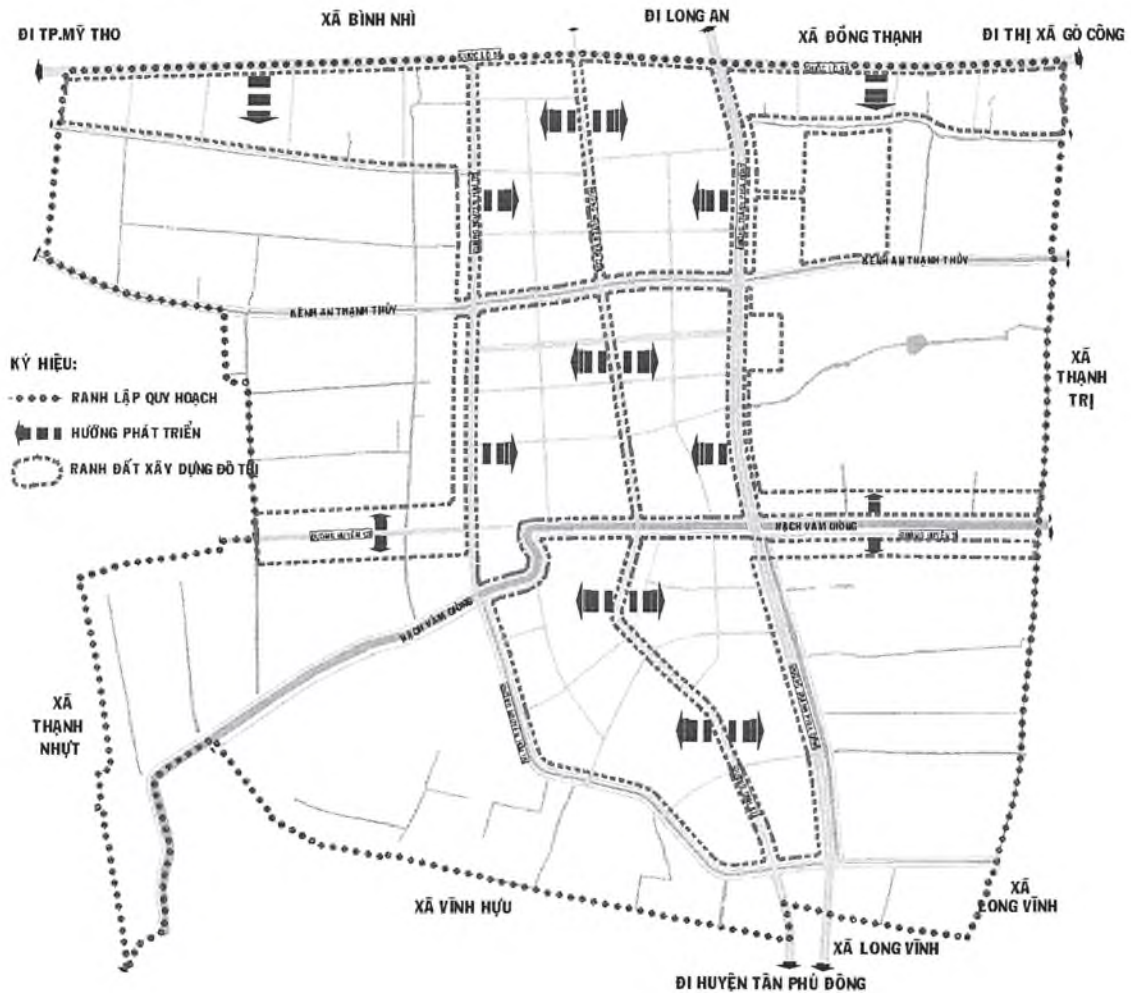
+ Khu đô thị III: giới hạn từ phía Nam rạch Vàm Giồng đến ranh thị trấn phía Nam với diện tích 260,85 ha. Gồm một phần các khu phố 1, khu phố 2, và một phần khu phố 4, nằm về phía Nam rạch Vàm Giồng đến hết ranh giới thị trấn về phía Nam. Phát triển hai bên đường Nguyễn Văn Côn, đường tỉnh 872 đến giới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



b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm

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

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



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

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

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

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

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

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

d) Định hướng chung khu vực phát triển mới

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

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

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

- Hạn chế san lấp sông rạch, không chế chỉ giới xây dựng. Khuyến khích trồng cây bóng mát phù hợp điều kiện thổ nhưỡng tự nhiên và khí hậu địa phương, bảo quản chăm sóc các cây cổ thụ lâu năm hiện có.

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

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

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

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị

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

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

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

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

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

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước

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

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

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

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

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

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

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

b) Về kiến trúc

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

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

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

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

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

+ Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân, đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

- Khu vực hiện hữu: (Phụ lục 8)

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

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

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

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

- Khu đô thị mới:

+ Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới.

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

+ Xây dựng hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới.

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

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

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

- Khu vực dự trữ phát triển sản xuất nông nghiệp

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

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

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

- Khu vực bảo tồn

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

- Khu vực đất xây dựng hỗn hợp - bến bãi

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

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

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

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

1. Đối với cảnh quan đô thị

Phải thể hiện được các đặc điểm sau:

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

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

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

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

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

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

b) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan kênh rạch, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan. Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ dấu ấn lịch sử của đô thị Vĩnh Bình.

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

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

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

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

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

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

a) Bảo vệ cảnh quan ven sông và cảnh quan khu vực đô thị ven kênh rạch:
- Tuân thủ theo luật pháp hiện hành của Luật Bảo vệ Môi trường, Luật

Thủy lợi và các quy định có liên quan.

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

- Không gian mở và tăng khả năng tiếp cận cho mọi đối tượng sử dụng, góp phần nâng cao môi trường sống, tạo điểm nhấn trong đô thị.

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

b) Quản lý xây dựng ven bờ các kênh rạch qua đô thị:

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

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

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

- + Đường Nguyễn Văn Côn.

- + Đường Nguyễn Hữu Trí.

- + Đường tránh phía Đông.

- + Đường Nguyễn Thị Bảy.

- + Đường Sư Thiện Chiếu.

- + Đường A.

- + Đường kênh Ngân Hàng.

- Quản lý không gian cảnh quan:

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

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

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

thống nhất trên toàn tuyến.

+ Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân, đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

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

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

+ Khu vực Chùa Ông Lão.

+ Khu vực Mộ Ông Huê.

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

- Về không gian đô thị: quản lý chặt chẽ việc cải tạo và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong phạm vi xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử, danh thắng.

- Về kiến trúc, cảnh quan đô thị

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

+ Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích. Bố trí lối vào và khu vực đậu xe tương xứng với quy mô khu di tích.

- Quản lý xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Công trình công cộng

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

a) Quy định chung

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

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

- Về kiến trúc công trình

+ Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó, đảm bảo đầy đủ chức năng sử dụng, đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

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

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

- Về cảnh quan

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

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

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

- Về tổ chức không gian và kết nối

+ Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng, đáp ứng tốt các quy định tiêu

chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật, phòng cháy chữa cháy.

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

+ Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe, khuyến khích bố trí lùi vào trong khuôn viên đất của công trình có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra vào công trình.

b) Quy định cụ thể

- Công trình trụ sở cơ quan nhà nước

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

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

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

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

- Trường mầm non, trường phổ thông các cấp:

+ Đối với các trường hợp xây dựng trong khu vực hiện hữu và đối với các trường không đủ tiêu chuẩn diện tích đất, công trình được xem xét tăng thêm 01 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế. Phần tăng thêm không bố trí các lớp học, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

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

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

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

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

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

- Công trình y tế

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

+ Lưu ý đảm bảo dây chuyền công năng sử dụng, các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căn tin....) có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp. Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân....

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

- Công trình văn hóa

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

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

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

- Công trình thể thao

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

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

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

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

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

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

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

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

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

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

(Theo định hướng quy hoạch chung phê duyệt)

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

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

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

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

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

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

(Trích Bảng 2.12 QCVN 01:2021/BXD)

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

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

(Trích Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD)

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

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

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

2. Công trình nhà ở

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

- Yêu cầu về kiến trúc

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

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

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

- Quy định về mật độ xây dựng

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

- Tầng cao

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

+ Tùy thuộc vào vị trí, kích thước của từng lô đất, chiều cao của nhà ở liên kế có thể được thiết kế theo quy định sau: lô đất có diện tích 30m^2 đến nhỏ hơn 40m^2 , chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m thì được phép xây dựng không quá 4 tầng + 1 tum thang (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 16m); lô đất có diện tích từ 40m^2 trở lên, chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m thì được phép xây dựng không quá 5 tầng + tum thang (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 21m).

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

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

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

+ Chiều cao của tầng 1 (tầng trệt) là 3,9m - 4,2m (tính từ mặt sàn tầng 1 đến mặt sàn tầng 2), đối với nhà có tầng lửng (lửng không tính là tầng) thì chiều

cao tầng 1 không lớn hơn 6,2m. Các tầng lầu còn lại (tầng 2,3,4,...) có chiều cao từ 3,3m đến 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên).

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

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

- Quy định về khoảng lùi xây dựng

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

+ Đối với nhà trong hẻm thực hiện theo chỉ giới xây dựng quy định.

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

- Cao độ nền xây dựng

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

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

- Về kích thước lô đất xây dựng

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

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

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

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

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

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

- Về diện tích lô đất xây dựng

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

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

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

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

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

- Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp: đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan; Từ độ cao trên 1,0m (tính từ mặt vỉa hè), các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,2m.

+ Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua, nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau: độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng sau, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, đảm bảo an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực; vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực.

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

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

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

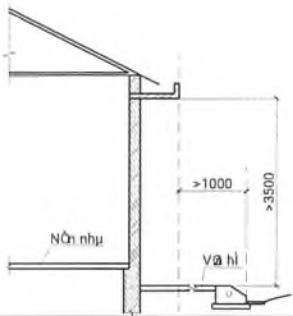
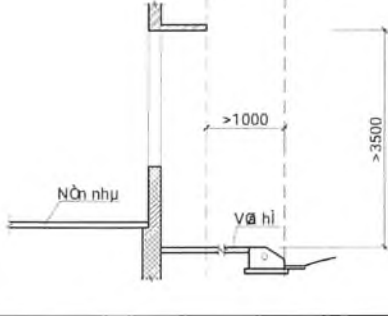
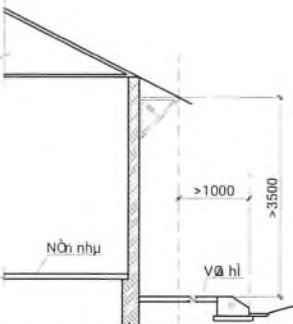
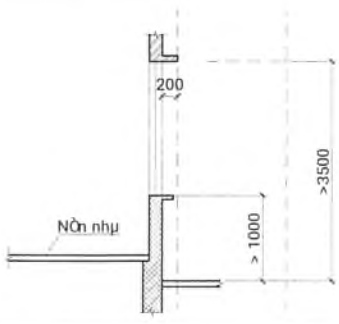
Độ vươn ra của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 5m	0
Từ 5 - 7m	0,5
Từ 7 - 12m	0,9
Từ 12m - 15m	1,2
Trên 15m	1,4

CHÚ THÍCH:

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

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

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

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

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

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

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

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

- + Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy.
- + Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị.
- + Không vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- + Bên trên mái đón, mái hè phổ không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh).
- Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:
 - + Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.
 - + Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau: bậc thềm, vệt dặt xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà; Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.
 - Yêu cầu về tầm nhìn:

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

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

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

- Hàng rào trên các tuyến phố, trong hẻm
 - + Đối với nhà ở liên kế phố: hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới đất kể cả móng và khuyến khích có chiều cao tối đa 2,6m, phải bảo đảm độ rộng tối thiểu 50%. Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8m.
 - + Đối với nhà liên kế có sân vườn: khuyến khích tường rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rộng tối thiểu 70%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc. Màu sắc, vật liệu xây dựng của hàng rào cần hài hòa với công trình kiến trúc chính và với các hàng rào lân cận.

- Cây xanh khuôn viên xây dựng:

+ Diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình khuyến khích nhỏ hơn 50%. Khuyến khích trồng cây xanh tạo cảnh quan xung quanh công trình.

+ Khuyến khích tạo các không gian cây xanh phía trước và trên mặt đứng của công trình để tạo không gian sử dụng dễ chịu, thân thiện với môi trường, đồng thời tạo cảnh quan xanh cho các tuyến phố.

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

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

b) Công trình nhà ở liên kế trong khu đô thị mới tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết được phê duyệt

- Hình thức kiến trúc: một nhóm nhà (dãy phố) trong khoảng 10 đến 12 căn liên kế nhau cần thiết kế kiến trúc cùng kiểu dáng kiến trúc. Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà nên có sự tương đồng về độ cao các tầng và hình thức mái. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn.

- Trên các trục đường chính thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3m, các công trình xây dựng giáp với chỉ giới đường đỏ được xây dựng mái đua đồng bộ cho từng dãy nhà. Kết cấu mái đua phải bảo đảm bền vững và an toàn. Tuyệt đối không được bố trí bảng quảng cáo, trồng cây xanh trên phần mái đua (xem trong bảng quy định).

Độ vươn ra của mái đua:

Chiều rộng lộ giới	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 5m	0
Từ 5 – 7m	0,5
Từ 7 - 12m	0,9
Từ 12m đến 15m	1,2
Trên 15m	1,4

CHÚ THÍCH:

- 1) Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- 2) Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3 m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2m.

- Tầng hầm:

+ Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

+ Cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè.

c) Công trình nhà ở trên kênh, rạch

- Nhà ở ven kênh rạch (nhà sàn) chưa có kế hoạch di dời, không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông thủy thì được cải tạo sửa chữa theo nguyên trạng.

- Nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ kênh rạch thuộc dự án đã có Quy hoạch chi tiết được duyệt thực hiện theo các quy định hiện hành.

- Cần thực hiện đảm bảo các theo quy định theo quy chế được duyệt và các quy định về hành lang bảo vệ kênh, rạch do cấp có thẩm quyền ban hành.

d) Quy định đối với nhà ở tại các khu vực quy hoạch chi tiết đô thị (tỷ lệ 1/500)

Đối với nhà ở tại các khu vực quy hoạch chi tiết đô thị (tỷ lệ 1/500) được duyệt thực hiện theo quy định của đồ án quy hoạch, ngoài ra, có các trường hợp khác cụ thể sau:

- Đối với nhà ở nằm trong khu đô thị mới có quy hoạch chi tiết đô thị (tỷ lệ 1/500) được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền, không được xây dựng mới, sửa chữa làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ được sửa chữa nhỏ (như chống dột, lát gạch, vách ngăn).

- Đối với nhà ở trong khu đô thị mới đã có quy hoạch chi tiết đô thị (tỷ lệ 1/500) được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn khi có yêu cầu.

đ) Công trình biệt thự

- Về mật độ xây dựng

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà biệt thự tùy thuộc vào diện tích của lô đất xây dựng mật độ xây dựng được quy định như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	70	60	50	40

(Trích Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD)

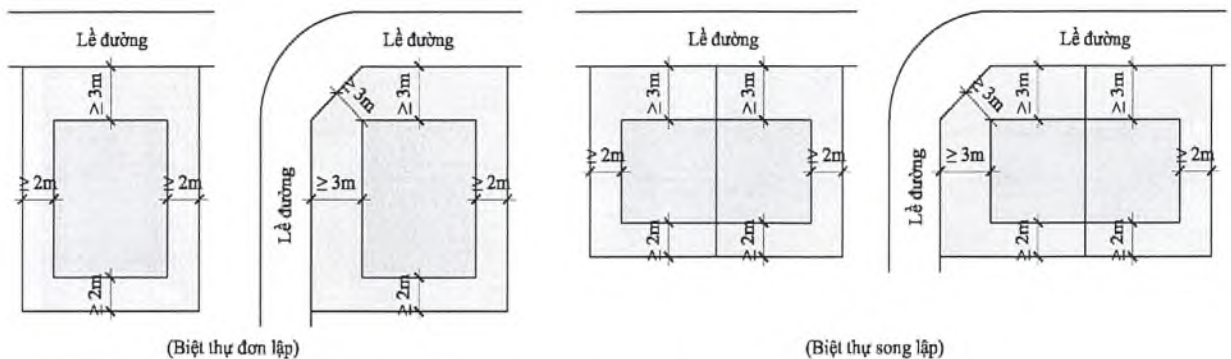
+ Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết thì mật độ xây dựng quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Tầng cao tối đa là 3 tầng (không kể tầng áp mái)

- Chỉ giới xây dựng công trình biệt thự (xem hình 9 - 2)

- Khoảng lùi công trình so với lộ giới (hoặc hẻm giới): cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 3m.

- Khoảng lùi công trình so với ranh đất: tối thiểu 2m, riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.



Hình 9 – 2 Chỉ giới xây dựng biệt thự

- Quy định về kiến trúc cảnh quan: hình thức kiến trúc biệt thự đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh. Khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

e) Nhà chung cư, chung cư hỗn hợp, công trình hỗn hợp (thương mại - nhà ở,...), công trình đa năng (tổ hợp đa năng):

- Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng, hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng và các hướng được nghiên cứu đồng bộ. Khuyến khích thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

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

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

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

- Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực; khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sân bãi đậu xe, sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng công trình.

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

3. Công trình công nghiệp

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

b) Các công trình công nghiệp phải trồng và duy trì cây xanh tán lớn xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi công nghiệp, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp (đảm bảo phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành).

c) Các công trình công nghiệp phải dành ít nhất 10% diện tích toàn khu đối với khu, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và ít nhất 20% diện tích lô đất đối với nhà máy sản xuất để bố trí thảm cỏ, vườn hoa, vòi phun nước, ghế đá, chòi nghỉ nhỏ ở vị trí thuận tiện để phục vụ công nhân.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

a) Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp hài hòa về tỷ lệ, kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

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

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

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

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

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

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

5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị

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

6. Quy định đối với công trình an ninh, quốc phòng

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

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

1. Quy định chung

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

b) Bố trí công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng phù hợp, hạn chế chiều cao trong phạm vi kỹ thuật cho phép, khuyến khích ngầm hóa, bảo đảm khoảng lùi lớn so với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị. Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình.

c) Trong quá trình thiết kế hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế hệ thống cây xanh và cảnh quan đô thị trên tuyến đường nhằm đồng bộ.

d) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh các công trình văn hóa, di tích, các công trình có kiến trúc đặc biệt (các công trình an ninh quốc phòng, trụ sở các đoàn ngoại giao, cơ quan hành chính, chính trị), các công trình cần bảo tồn, các tuyến phố hoặc vị trí có chức năng đặc biệt khác như tuyến phố đi bộ, khu vực trước trụ sở các cơ quan quan trọng: các kiến trúc, màu sắc, vật liệu có thể được lựa chọn riêng biệt phù hợp với tính chất công trình, yêu cầu về bảo tồn và theo thiết kế được cơ quan chuyên ngành thẩm định phê duyệt.

đ) Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình và trong phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

2. Vía hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè)

a) Vía hè

- Thiết kế vỉa hè (hè phố)

Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (như thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và các kết nối giao thông công cộng (như các nhà chờ xe buýt, nơi chờ xe taxi, lối băng qua đường) theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực.

Đối với vỉa hè của các trục đường quy hoạch bố trí công trình nhà ở kết hợp thương mại bán lẻ, có chiều rộng hơn 6m có thể tổ chức nơi đậu xe có chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường.

Đối với các đoạn hè đường phố bị cắt một phần để mở rộng mặt đường ở các bến dừng xe buýt, bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2m và phải tính toán đủ chiều rộng để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người khuyết tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 4%.

Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường và hạ thấp dần cao độ vỉa hè nhằm phục vụ cho người đi bộ và người khuyết tật di chuyển dễ dàng (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm). Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó.

Để đảm bảo lưu thông đi bộ thân thiện với người khuyết tật, độ nghiêng thiết kế của vỉa hè phải tuân thủ các quy định dưới đây (xem Hình 10-1).

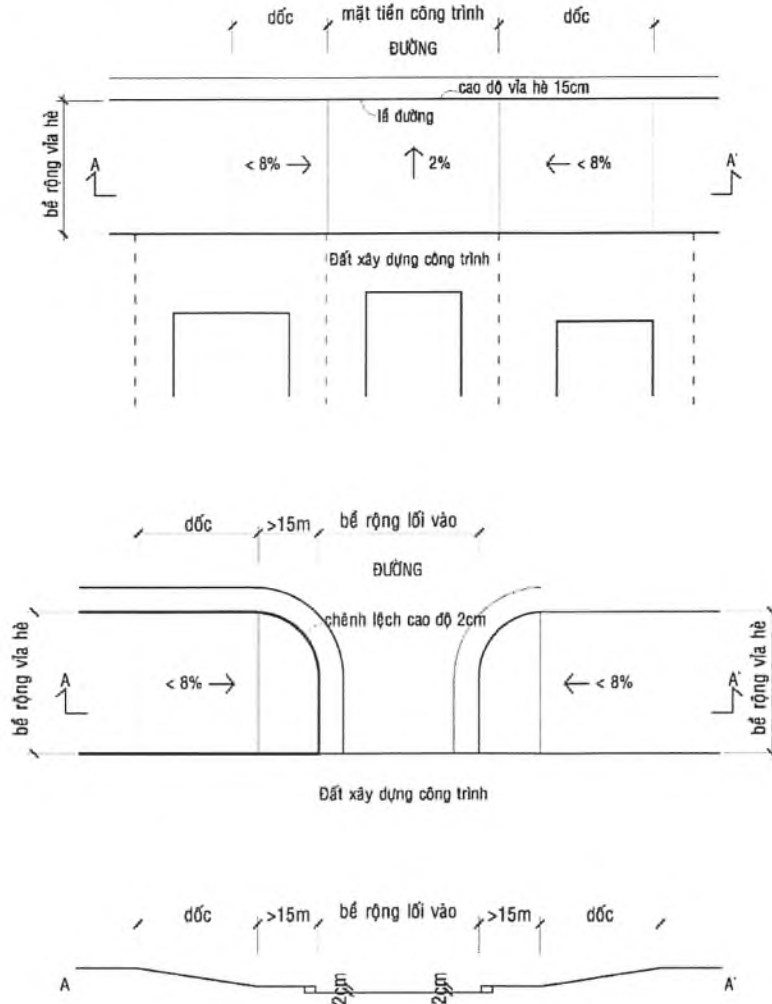
Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường dưới 15cm thì chiều dài phần dốc nghiêng phải nhỏ hơn 75cm và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2% để thoát nước) của vỉa hè phải trên 1m; khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường vượt quá 15cm thì tỷ lệ phần dốc nghiêng không quá 15% và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2%) của vỉa hè phải trên 1m.

Nếu các quy định trên không thể thực hiện được, thì toàn bộ chiều rộng vỉa hè phải được bố trí độ dốc theo tỷ lệ dưới 8% cho cả hai bên lối vào dành cho xe hơi.

Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5cm.

Chiều rộng của lối vào dành cho xe ô tô là từ 4m đến 8m, tối đa là 10m cho các xe quá khổ. Cần bố trí tỷ lệ nghiêng từ 8% trở xuống cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè ở cả hai bên lối vào.

Vĩa hè với cấp độ khác nhau



Hình 10-1 (Tất cả vỉa hè phải có độ nghiêng 2% để thoát nước)

Lối vào bãi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính.

Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn. Phải lắp đặt các bảng chỉ dẫn, báo hiệu các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

Phải bố trí lối đi cho người đi bộ rộng tối thiểu 1,5m. Tất cả trang thiết bị trên vỉa hè (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điều khiển, trạm xe buýt, ghế nghỉ chân, trụ bảng quảng cáo, thùng rác, trụ PCCC, cây xanh) phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ và sơn màu xanh rêu các cấu kiện sắt, thép, nhôm. Tại các vị trí vỉa hè có bố trí lối đi qua đường cho người đi bộ, trạm dừng xe buýt phải thiết kế hạ cao độ vỉa hè tạo lối lên xuống cho người khuyết tật.

Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè. Bề mặt vỉa hè cần đảm bảo bằng phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ. Khi lát vỉa hè phải bố trí tấm lát dẫn hướng, tấm lát dừng bước, tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường theo quy định.

Đối với các trục đường kết hợp đi bộ, trục đường kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt, kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp. Tuân thủ thiết kế của cơ quan quản lý chuyên ngành nếu có.

- Chất liệu của vỉa hè

Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị. Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

- Màu sắc của vỉa hè

Màu sắc của vỉa hè hài hòa với không gian cảnh quan đô thị khu vực. Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

- Chiều sáng vỉa hè

Chiều sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Lưu ý chiều sáng các khu vực trạm xe buýt, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

b) Thiết kế chiều sáng hè phố

- Sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt. Thông số kỹ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện.

- Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại vỉa hè các khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan đô thị.

- Có thể tích hợp camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng,... cần đảm bảo không ảnh hưởng chức năng chiếu sáng và mỹ quan đô thị.

3. Hệ thống cây xanh đường phố

a) Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị.

b) Các tuyến đường có chiều dài dưới 2km chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại

cây. Các tuyến đường dài trên 2km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.

c) Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

d) Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu.

đ) Cây xanh trên vỉa hè

- Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây tán trung, rễ cọc, tán cây thưa, hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường.

- Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường.

- Thiết kế nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè.

- Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

e) Cây xanh dải phân cách

- Cây xanh trên dải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2m, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kế trồng cây xanh bóng mát. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí.

- Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên và không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cảnh từ 5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách.

- Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở xuống, chỉ được trồng cỏ, các loại kiểng hoặc loại cây tiểu mộc thấp dưới 1,5m và các loại hoa nở quanh năm tạo cảnh quan đường phố.

g) Ô đất trồng cây xanh đường phố

- Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường.

- Xung quanh ô đất trồng cây trên đường phố hoặc khu vực sở hữu công cộng (có hè đường) phải được xây bó vỉa có cao độ cùng với cao độ của hè phố nhằm giữ đất tránh làm bẩn hè phố hoặc các hình thức thiết kế khác để bảo vệ cây và tạo hình thức trang trí.

- Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị. Ưu tiên lựa chọn các cây có sức sống mạnh, dễ chăm sóc, cắt tỉa và tạo hình; cây

có hoa hoặc lá có màu sắc tươi, đẹp, hoa nở dài hạn và quanh năm.

h) Các loại cây cấm trồng trên đường phố

Tuân thủ theo danh mục cây cấm trồng trên đường phố thuộc địa bàn tỉnh Tiền Giang (theo Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang và các văn bản khác có liên quan).

4. Các công trình đầu mối giao thông quan trọng

a) Phải đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối giao thông thuận lợi, bảo đảm an toàn giao thông và không ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, có xem xét đến tương quan giữa bến bãi với khu vực xung quanh. Hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến các khu dân cư và các khu vực đô thị kế cận, giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường.

b) Kiến trúc có ngôn ngữ phù hợp, đáp ứng công năng, sử dụng vật liệu và năng lượng hiệu quả, kết nối nhiều loại hình phương tiện giao thông. Không gian mở, kết hợp các hoạt động thương mại, dịch vụ. Khuyến khích sử dụng kết cấu không gian lớn, giảm thiểu cột, tăng cường linh động để tổ chức giao thông và không gian công cộng cho hành khách. Các công trình sử dụng giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu sử dụng năng lượng.

c) Khuyến khích việc trồng cây xanh bóng mát, tăng cường mảng xanh xung quanh nhà chờ để tạo cảnh quan đẹp phục vụ hành khách và hài hòa với cảnh quan khu công viên xung quanh.

5. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu đô thị cũ, đô thị cải tạo)

a) Đối với các khu đô thị mới

- Phải xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, đồng bộ với hệ thống giao thông. Hạn chế xây dựng đường dây nổi tại các khu trung tâm đô thị, khu vực di sản kiến trúc, tuyến phố chính.

- Phải thiết kế tuynel hoặc hào kỹ thuật để lắp đặt đường dây, đường ống ngầm theo đúng quy định của luật quy hoạch đô thị.

- Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

- Việc xây dựng tuynel hoặc hào kỹ thuật phải thực hiện đồng thời với xây dựng đường đô thị, trong đó, ưu tiên ứng dụng hào kỹ thuật bê tông cốt thép thành mỏng đúc sẵn. Trong điều kiện cho phép nên xây dựng các tuynel, hào kỹ thuật để thuận lợi cho việc xây dựng và quản lý các hệ thống hạ tầng như cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc.

b) Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo:

Khi cải tạo đường phố tại khu đô thị hiện hữu (đô thị trung tâm, các khu vực đã xây dựng với mật độ cao) phải từng bước ngầm hóa các công trình hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị, xây dựng đồng bộ các công

trình khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới đường phố, vỉa hè nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định pháp luật về quản lý công trình ngầm đô thị.

6. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

a) Các trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) của các tổ chức, doanh nghiệp phải phù hợp với quy hoạch chuyên ngành hiện hành (Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Tiền Giang), được Sở Thông tin và Truyền thông phê duyệt.

b) Chiều cao lắp đặt cột ăng-ten các trạm thu, phát sóng thông tin di động phải đảm bảo đúng theo Giấy phép xây dựng, phù hợp với các quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hàng không.

c) Công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phải đảm bảo về tiếp đất, chống sét theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

d) Công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trên vỉa hè (hệ thống cáp, hộp cáp, tủ cáp, cột treo cáp, cống, bể,...) phải được bố trí theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố, không cản trở người đi bộ và đảm bảo mỹ quan.

đ) Đối với hệ thống cáp viễn thông phải tuân thủ theo các quy định, quy chuẩn hiện hành.

e) Ưu tiên sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng và bảo đảm mỹ quan đô thị.

7. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

a) Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi, các miệng thu xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để đảm bảo mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

b) Bờ hồ, bờ kênh rạch qua đô thị phải kè mái; nếu có rào chắn, lan can phải có giải pháp kiến trúc hợp lý; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, mỹ quan, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

c) Nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố, đường phố phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Thiết kế phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

d) Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

8. Công trình cấp điện

a) Đối với khu vực hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng

bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Hạn chế bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

b) Đối với khu vực đô thị mới phát triển, bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

c) Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị.

9. Các công trình cầu giao thông trong đô thị

a) Không làm ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị.

b) Cần xem xét các điều kiện cụ thể về mặt không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực lân cận để có giải pháp thiết kế phù hợp, đóng góp vào cảnh quan chung.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với các biển hiệu quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quy định chung

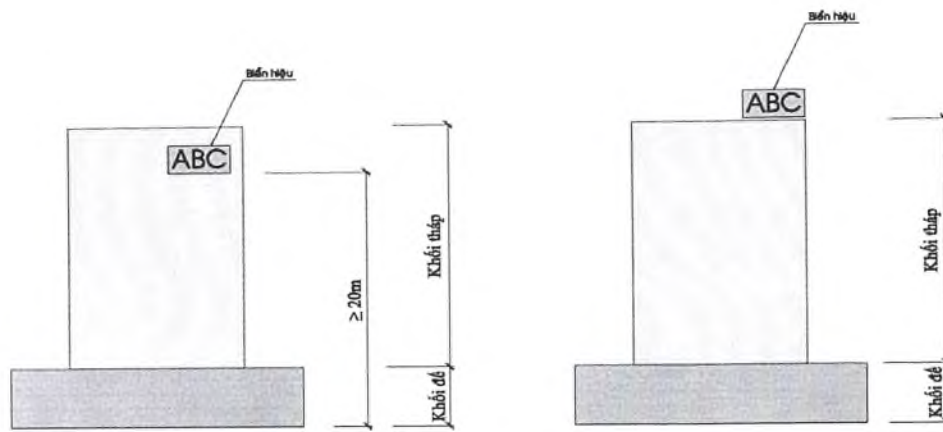
- Các biển hiệu thông tin tuyên truyền, sự kiện chào mừng bố trí tại các trục đường được xác định vị trí phù hợp, đầu tư trụ treo cố định, thiết kế đồng bộ tạo mỹ quan đẹp cho đô thị.

- Nghiêm cấm biển hiệu quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, trụ sở các đoàn thể; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Biển hiệu quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

- Các biển hiệu quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc;

- Biển hiệu quảng cáo: ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình (xem Hình 11-1).



Được phép

Không được phép

Hình 11-1 Quy định về biển hiệu quảng cáo

b) Đối với nhà chung cư

Cho phép quảng cáo trên khối đế có chức năng công cộng và dịch vụ của công trình chung cư. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

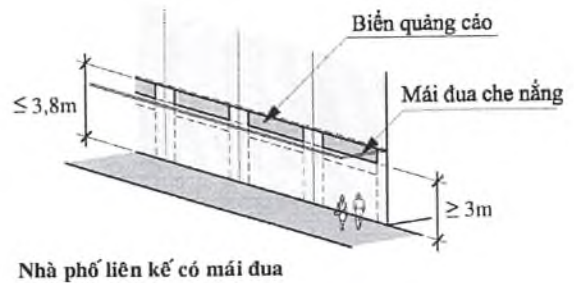
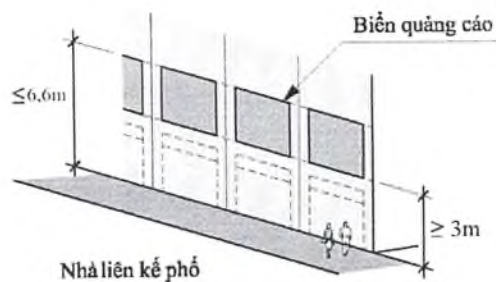
c) Đối với nhà liên kế

- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên công trình kiến trúc nhà liên kế có khoảng lùi.

- Đối với các công trình nhà liên kế sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng với diện tích không quá $2m^2$.

- Đối với các công trình nhà liên kế phố (nhà liên kế không có khoảng lùi) cho phép đặt biển hiệu quảng cáo theo quy định sau: chiều cao biển quảng cáo không quá cao độ 6,6m và không thấp hơn 3,0m. Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lôgia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy chữa cháy.

- Bảng quảng cáo trên ban công, mái hiên phải đảm bảo cao độ tối thiểu bằng mép dưới của ban công hoặc mái hiên.



Quy định quảng cáo đối với nhà liên kế phố

d) Công trình biệt thự

- Trên hàng rào của công trình biệt thự chỉ được phép treo biển số nhà.
- Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng.
- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên công trình kiến trúc biệt thự.
- Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

đ) Đối với trung tâm thương mại

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại. Không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.
- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ, và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.
- Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

e) Đối với công trình hỗn hợp nhà ở và thương mại dịch vụ

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế thương mại dịch vụ, không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.
- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.

- Ngoài trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu. Ngoài ra, biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí tầng trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

g) Đối với công trình giáo dục phổ thông, giáo dục mầm non

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường học không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật.

- Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu.

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng trường với diện tích tối đa 5,0m².

h) Đối với công trình y tế

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình y tế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình y tế theo quy định pháp luật.

- Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu.

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa 5,0m².

i) Đối với công trình công nghiệp

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình công nghiệp không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình.

- Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu.

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng với diện tích tối đa 5,0m².

k) Đối với công trình tôn giáo tín ngưỡng

- Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và trên công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng, hành chính.

- Được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào với kích thước theo quy định phù hợp kiến trúc, cảnh quan xung quanh.

l) Đối với công trình bảo tồn

- Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và công trình kiến trúc bảo tồn.

- Cho phép gắn biển hiệu công trình trên hàng rào hoặc mặt tiền công trình

với kích thước theo quy định phù hợp kiến trúc, cảnh quan xung quanh. Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

m) Đối với công trình đang xây dựng

Trong khuôn viên công trình đang xây dựng (trừ những công trình không cho phép quảng cáo trên hàng rào) được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt tường rào bao phủ xung quanh công trình nhưng không được gây ảnh hưởng đến công tác thi công và các hoạt động bình thường của các công trình lân cận.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

a) Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây

- Hải hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực.
- Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hải hòa với công trình.
- Hàng rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1,0m.
- Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế tối thiểu 75% (50% đối với nhà ở riêng lẻ) diện tích bề mặt cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng.
- Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.
- Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực.
- Không làm hàng rào xung quanh các không gian cây xanh sử dụng công cộng.
- Cổng công trình: đối với nhà ở, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần hải hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hè phố.

b) Các công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thể có thiết kế cụ thể phù hợp với đặc thù từng công trình.

3. Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

a) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc

- Quy định chung
 - + Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hải hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình.
 - + Không sử dụng màu phản quang, màu đậm, sặc sỡ.
- Quy định cụ thể màu sắc đối với từng loại công trình như sau:

+ Công trình nhà ở riêng lẻ: khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

+ Công trình nhà ở chung cư, thương mại, hỗn hợp: khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khuyến khích các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

+ Đối với công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận.

+ Đối với công trình bảo tồn: màu sắc công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị, đối với công trình hỗn hợp, công trình công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình gốc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

- Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lán ra vỉa hè công cộng.

- Che chắn các hệ thống kỹ thuật, máy lạnh, bể nước, hệ thống năng lượng mặt trời để hạn chế nhìn từ không gian công cộng.

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng

Tất cả dự án, công trình chưa triển và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép

của cơ quan có thẩm quyền.

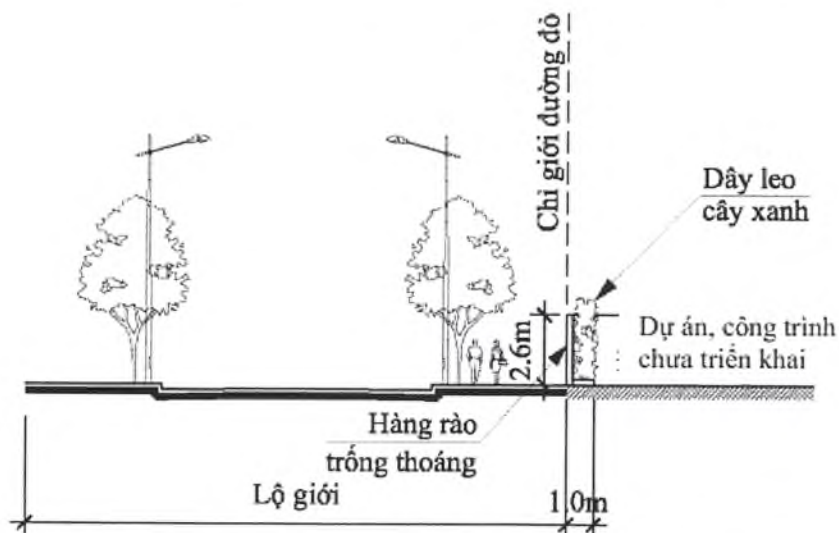
a) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ: thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn thị trấn Vĩnh Bình theo hướng dẫn của các sở ngành.

b) Đối với dự án, công trình chưa triển khai

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m, xây dựng đúng ranh lộ giới (*xem Hình 11-2*). Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.

- Khuyến khích tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình dự án chưa xây dựng và xây dựng hàng rào bảo vệ với kiến trúc đẹp, thưa thoáng để bổ sung cho cảnh quan đô thị. Phần hàng rào đặc phải bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu xanh nhạt hoặc bố trí cây xanh, dây leo trang trí; vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.



Hình 11-2: Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

c) Đối với dự án, công trình đang triển khai xây dựng

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè $\geq 2,2\text{m}$, rộng $\geq 1\text{m}$.

- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với lòng đường hiện hữu để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.

- Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị

a) Xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị:

- Cần có giải pháp che chắn, tạo mặt tiền hai lớp, trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh để che khuất tầm nhìn, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị các khu vực lân cận.

- Che chắn các thiết bị bên ngoài: có các giải pháp kiến trúc để che chắn tất cả các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật), đảm bảo phải được giấu khỏi tầm nhìn, hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

b) Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị

- Khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa trồng cây xanh, hoa.

- Màu sắc

+ Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp hoặc không quá lòe loẹt, và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

+ Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng như thị trấn Vĩnh Bình. Tuy nhiên, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 80% để tránh hiện tượng chói mắt.

- Chiếu sáng công trình

+ Khuyến khích có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các công trình là điểm nhấn ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng. Phản chiếu sáng chiếm tối thiểu 1/4 chiều cao của tòa nhà, bắt đầu từ đỉnh mái của tòa nhà trở xuống.

+ Giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được

nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình.

+ Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài.

+ Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.

6. Khu vực chăn nuôi; vùng nuôi chim yến

- Căn cứ vào Nghị quyết số 30/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tiền Giang về quy định khu vực thuộc nội thành của thành phố, thị xã, thị trấn, khu dân cư không được phép chăn nuôi; vùng nuôi chim Yến trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

- Quy định toàn bộ địa bàn thị trấn Vĩnh Bình là khu vực không được phép chăn nuôi, không được phép nuôi chim yến đúng theo quy định hiện hành.

7. Khi xây dựng cây xăng dầu

Trình tự thực hiện đúng theo quy định hiện hành. Đảm bảo QCVN 01: 2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu ban hành theo thông tư số 15/2020/TT-BCT ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Công Thương.

Chương III

QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa

1. Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa được xác định và quản lý theo Luật Di sản văn hóa.

2. Khu vực bảo vệ I phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích, việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của người có thẩm quyền xếp hạng di tích đó.

3. Việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

4. Việc xây dựng công trình quy định tại khoản này không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích.

5. Đối với khu vực không gian đô thị liền kề với khu vực bảo vệ I hoặc khu vực bảo vệ II (nếu có) có tác động đến cảnh quan của di tích thì khi lập quy hoạch cần có quy định cụ thể về khống chế tầng cao xây dựng nhằm bảo vệ các trường nhìn của công trình và từ các không gian liền kề đến công trình;

6. Các tổ chức, cá nhân tham gia chủ trì lập quy hoạch dự án hoặc chủ trì tổ chức thi công, giám sát thi công dự án bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích phải bảo đảm chứng minh năng lực hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với tổ chức và có chứng chỉ hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với cá nhân theo quy định của pháp luật;

7. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng công trình ở nơi có ảnh hưởng tới di tích có trách nhiệm phối hợp và tạo điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch giám sát quá trình cải tạo, xây dựng công trình đó. Chủ đầu tư cần có đánh giá tác động của dự án đến kết cấu chịu lực và mức độ ảnh hưởng đến độ bền vững của công trình đã được xếp hạng do cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh thẩm định.

Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt

Công trình thuộc Danh mục kiến trúc công trình có giá trị bao gồm:

Biệt thự cũ xây dựng trước 1975 được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt thuộc biệt thự nhóm I và biệt thự nhóm II (theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở).

Công trình kiến trúc có giá trị khác được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt thuộc loại I, loại II và loại III (theo Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc).

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình.

a) Chủ sở hữu, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, bảo đảm an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng; có kết cấu kém an toàn, cần thông báo kịp thời cho Ủy ban nhân dân huyện. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của Sở Xây dựng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.

c) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi nới tăng diện tích, chiếm dụng không gian bên ngoài công trình; không tự ý tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn về các chi tiết kiến trúc (chi tiết trang trí, gờ chỉ, mẫu cửa, mái công trình bao gồm cả con sơn đỡ mái, vật liệu tường ngoài) của công trình.

d) Nếu nội thất vẫn còn giá trị, thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc.

đ) Chủ sở hữu của các công trình phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho di tích bị hư hại.

e) Khi bổ sung các hệ thống kỹ thuật nhằm đáp ứng hoặc tiệm cận quy định kỹ thuật quốc gia (như hệ thống PCCC, hệ thống điện nước, điều hòa nhiệt độ hoặc các kết cấu đảm bảo sự tiếp cận dành cho người khuyết tật) không được làm ảnh hưởng đến các yếu tố cấu thành chính của công trình cũng như mặt tiền công trình.

g) Trường hợp các chi tiết kiến trúc bị hư hại không thể sửa chữa, tu bổ, phục hồi mà cần thiết phải thay thế mới, phải được các đơn vị tư vấn có năng lực chuyên môn phù hợp thiết kế.

2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc

a) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, nhằm tăng thêm tính xác thực, hài hòa và cảnh quan kiến trúc công trình, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

b) Trong trường hợp cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình thì cảnh quan mới phải đảm bảo hình thức cây xanh, sân vườn hài hòa với hình thức công trình kiến trúc chính và không che chắn tầm nhìn về phía công trình chính, bảo lưu các góc nhìn đặc trưng của công trình.

3. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị

a) Nguyên tắc chung

- Các phần xây thêm không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu.

- Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.

- Thiết kế công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy định như độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, sự thẳng hàng, khuôn mẫu cửa sổ, màu sắc, vật liệu của mặt đứng, các mô đun và yếu tố cảnh quan.

- Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện hữu có thể được sử dụng làm cơ sở để thiết kế công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu. Việc hiện đại hóa các chi tiết, họa tiết của công trình lịch sử được khuyến khích.

- Khuyến khích tạo các không gian mở gắn kết với các không gian công cộng, không gian mở xung quanh công trình.

b) Việc xây dựng mới, xây dựng bổ sung trong khuôn viên biệt thự cũ có giá trị phải tuân thủ nguyên tắc được quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện một số điều của luật Nhà ở năm 2014 của Quốc hội, cụ thể như sau:

- Đối với biệt thự cũ thuộc Nhóm 1, phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc

bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao.

- Đối với biệt thự cũ thuộc Nhóm 2, phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài.

c) Công trình kiến trúc khác có giá trị

- Loại I: phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao. Không được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính;

- Loại II và loại III: phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài. Được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính. Tuy nhiên, cần đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp quy hoạch được duyệt. Đồng thời, hài hòa với công trình chính.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

a) Công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế: việc cấp phép xây dựng các công trình xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được giao trách nhiệm cấp phép thực hiện.

b) Đối với các công trình và dự án đầu tư xây dựng có ảnh hưởng đến kiến trúc đô thị mà có đề xuất khác với Quy chế thì giao Ủy ban nhân dân huyện phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: việc quản lý đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được thực hiện theo điểm b khoản 2, Điều 4 của Quy chế này. Ủy ban nhân dân huyện tổ chức lập thiết kế đô thị và quản lý các đồ án tại các khu vực ưu tiên theo quy định.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: Ủy ban nhân dân huyện định kỳ hàng năm tổ chức việc đánh giá, rà soát việc thực thi các quy định trong Quy chế này. Trong trường hợp cần bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị trên địa bàn, cần phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt.

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Chủ trì tham mưu, hướng dẫn, đề xuất các nội dung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện và các cơ quan có liên quan thực hiện Quy chế này.

c) Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, kịp thời đề xuất điều chỉnh các nội

dung của Quy chế cho phù hợp với tình hình thực tế, tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước.

d) Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của Quy chế này theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây

a) Chịu trách nhiệm quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn; tổ chức thực hiện các nội dung được quy định tại Quy chế này. Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của Quy chế này theo thẩm quyền, tuân thủ theo quy định của pháp luật.

b) Tổ chức lập các đồ án Thiết kế đô thị riêng được quy định tại khoản 3 Điều 4 Quy chế này; xây dựng kế hoạch triển khai đối với các khu vực đô thị cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo được quy định tại khoản 4 Điều 4 Quy chế này.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng để quản lý về chất lượng thiết kế quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan các công trình thông qua công tác tuyển chọn, thi tuyển quy hoạch, thiết kế kiến trúc.

d) Lập kế hoạch đầu tư, tăng cường chất lượng cảnh quan, không gian đô thị đối với các công trình công cộng như cây xanh đường phố, công viên, quảng trường, tượng đài; cây xanh dọc hành lang các công trình hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ các không gian cảnh quan đặc thù của đô thị.

đ) Phối hợp với Sở Xây dựng rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để đề xuất bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

e) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân thị trấn tổ chức tuyên truyền vận động, phổ biến nội dung Quy chế này đến các tổ chức và người dân biết để thực hiện; thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của quy chế này theo thẩm quyền, tuân thủ theo quy định của pháp luật; phối hợp Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện để quản lý kiến trúc và giám sát xây dựng.

3. Các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan: căn cứ chức năng, nhiệm vụ thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành của mình tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung của Quy chế này.

4. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng, chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng: căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung của Quy chế này.

Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Ủy ban nhân dân huyện chỉ đạo các phòng chức năng liên quan và Ủy ban nhân dân thị trấn thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy chế này, kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo để xử lý khi có sai phạm.

2. Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc nội dung của Quy chế này. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc thì kịp thời phản ánh

thông qua Sở Xây dựng để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

3. Các tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, buộc tháo dỡ, cưỡng chế tháo dỡ công trình vi phạm quy định này.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định hiện hành khác thì thực hiện theo quy định có giá trị pháp lý cao hơn.

2. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các Quy định pháp luật khác có liên quan, giao Ủy ban nhân dân huyện chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, nghiên cứu đề xuất phương án điều chỉnh, bổ sung Quy chế này trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Quy định xử lý chuyển tiếp

a) Đối với các dự án, công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu kiến trúc trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành, hiện đang thực hiện các bước đầu tư xây dựng thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép mà không phải điều chỉnh.

b) Đối với các dự án, công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu kiến trúc nhưng đến thời điểm Quy chế này có hiệu lực thi hành vẫn chưa triển khai thực hiện các bước đầu tư xây dựng thì phải điều chỉnh các chỉ tiêu kiến trúc và các yêu cầu liên quan khác theo Quy chế này.

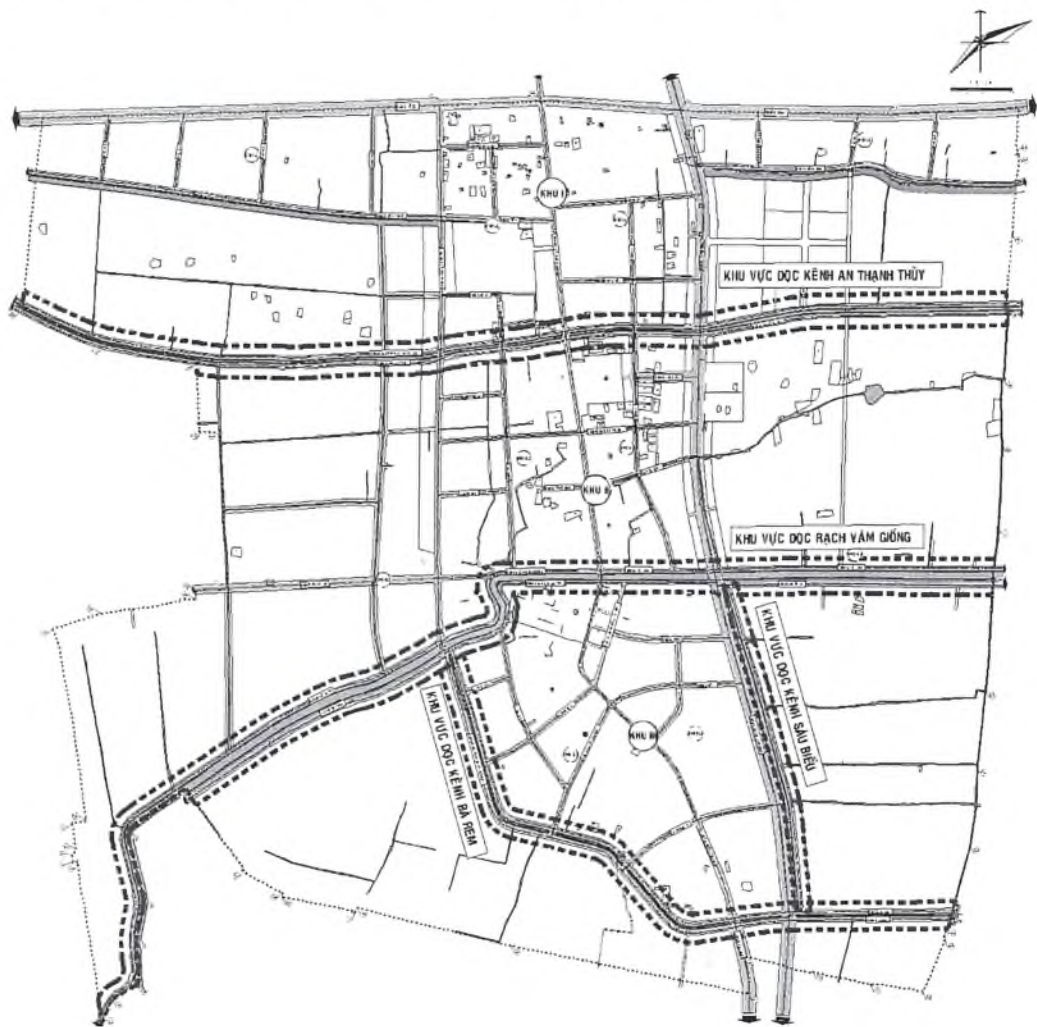
c) Trong quá trình thực hiện Quy chế này, trường hợp có khó khăn, vướng mắc các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân huyện để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

Phụ lục I

CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN, KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐẶC TRƯNG

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.



1. Khu vực dọc Rạch Vàm Giồng
2. Khu vực dọc Kênh An Thạnh Thủy
3. Khu vực dọc Kênh Kênh Bà Rem
4. Khu vực dọc Kênh Sáu Biếu

Phụ lục II

ĐOẠN, TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các đoạn, tuyến đường được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các đoạn, tuyến đường theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.



1. Đường Quốc Lộ 50 (Quản lý đồng bộ kể cả bên đối diện ngoài đơn vị hành chính thị trấn Vĩnh Bình).
2. Đường Nguyễn Văn Côn
3. Đường Nguyễn Hữu Trí
4. Đường tránh phía Đông
5. Đường Nguyễn Thị Bảy

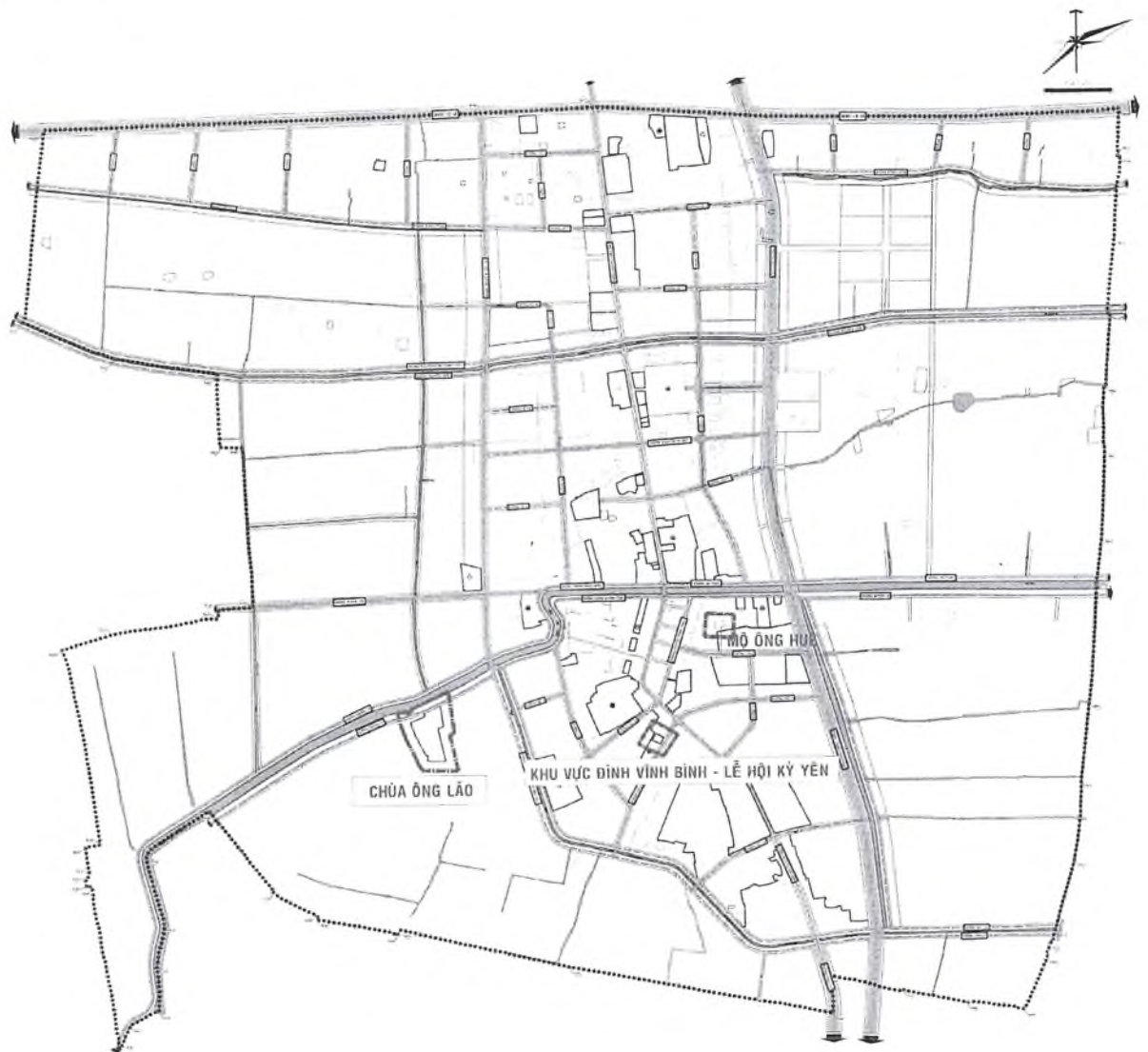
6. Đường Sư Thiện Chiếu
7. Đường A
8. Đường kênh Ngân Hàng

Phụ lục III

CÁC KHU VỰC DI TÍCH LỊCH SỬ, VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, BẢO TỒN

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, Quyết định số **29** /2024/QĐ-UBND ngày **02** tháng **10** năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.



1. Khu vực Đình Vĩnh Bình – Lễ hội Kỳ Yên
2. Khu vực Chùa Ông Lão
3. Khu vực Mộ Ông Huê

Phụ lục IV

KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, QUẢNG TRƯỜNG VÀ CÔNG VIÊN LỚN

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, Quyết định số 29 /2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.

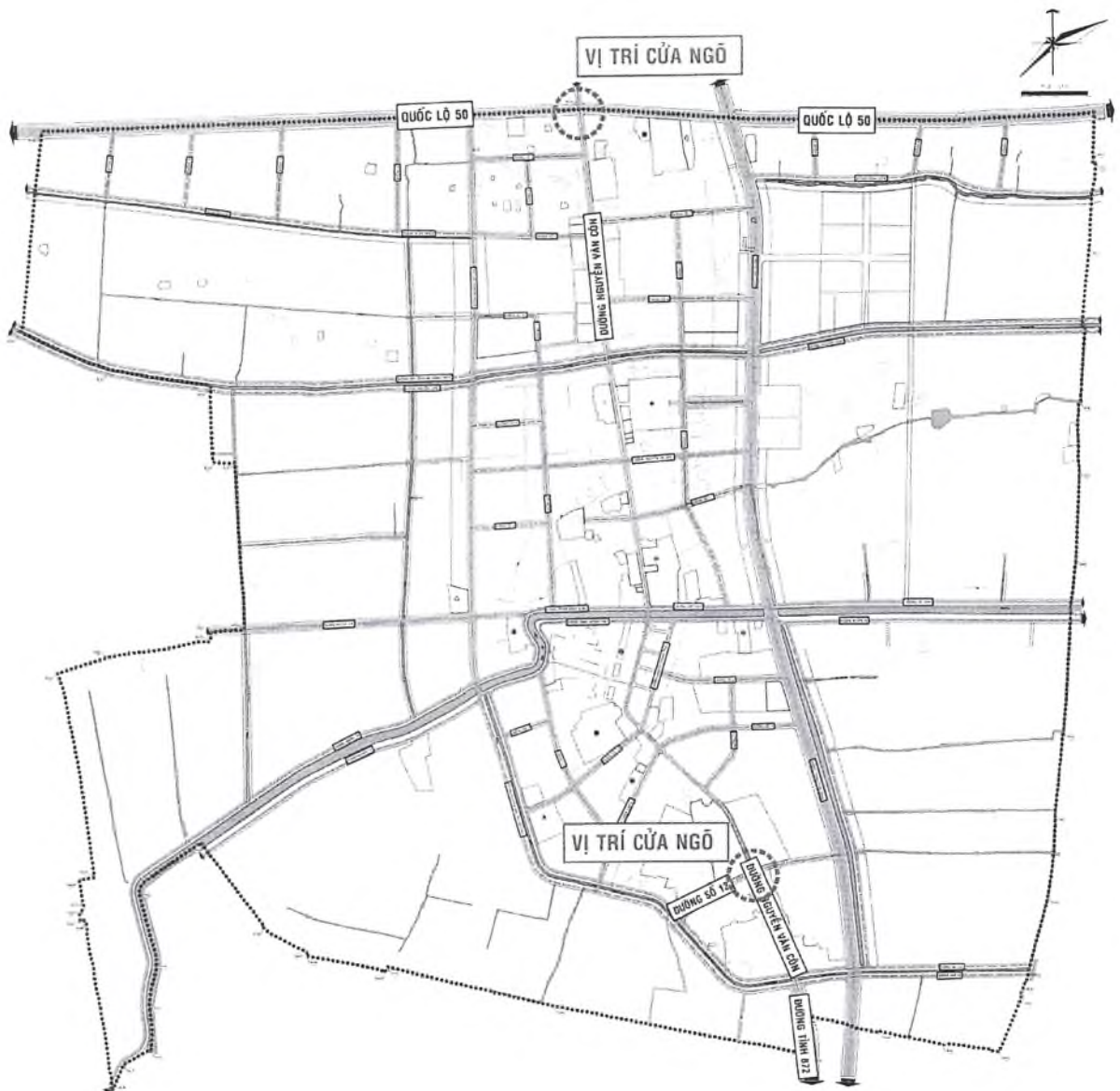


Phụ lục V

CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ ĐÔ THỊ

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, Quyết định số **29** /2024/QĐ-UBND ngày **02** tháng **10** năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.



Phụ lục VI

KHU VỰC LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, Quyết định số **29** /2024/QĐ-UBND ngày **02** tháng **10** năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể khu vực lập thiết kế đô thị riêng được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.



1. Đường Nguyễn Văn Công.
2. Đường Nguyễn Hữu Trí.

Phụ lục VII

KHU VỰC TUYẾN PHỐ, KHU VỰC ƯU TIÊN CHÍNH TRANG

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, Quyết định số **29** /2024/QĐ-UBND ngày **01** tháng **10** năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.



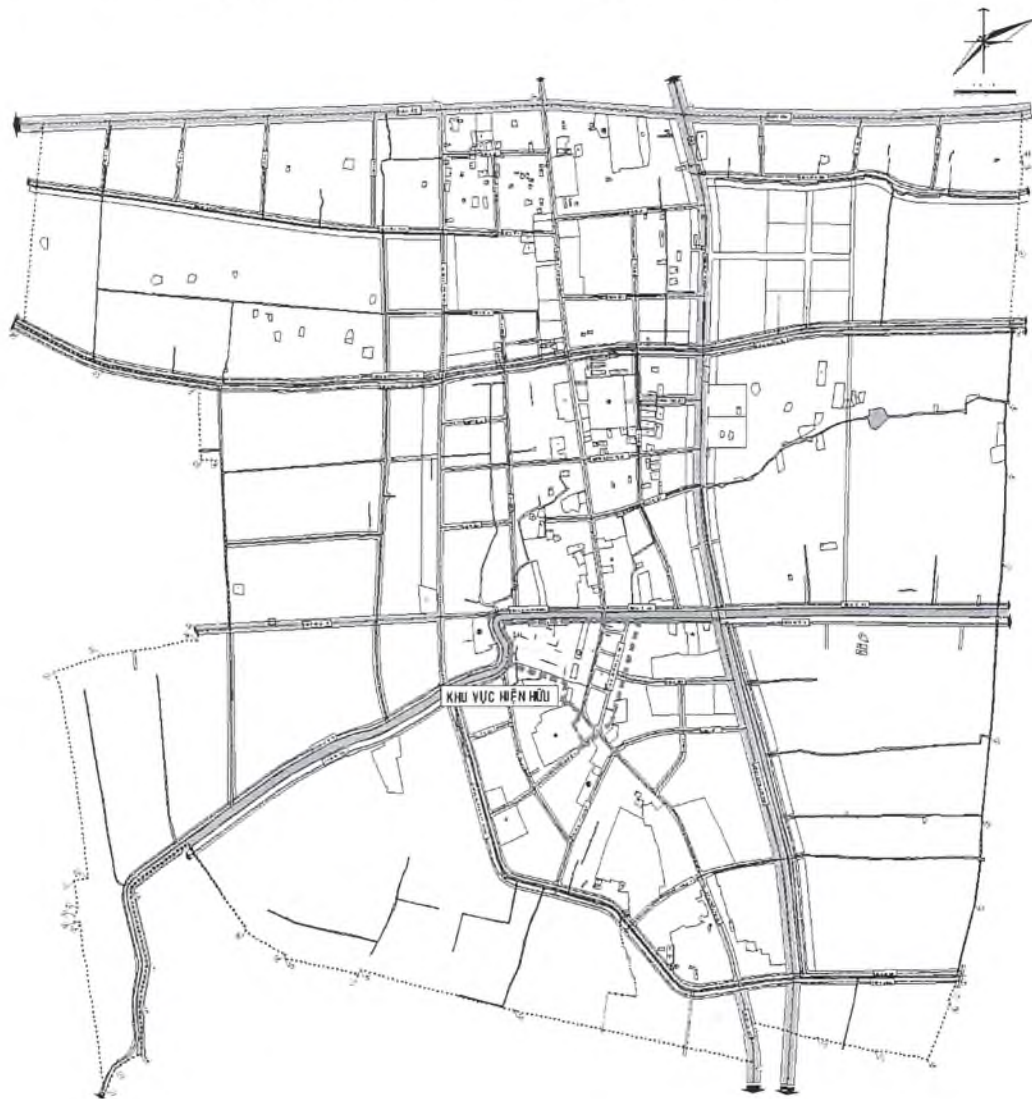
1. Khu dân cư hiện hữu xung quanh khu vực chợ từ đường Nguyễn Trung Trục đến đường Đặng Khánh Tình.

Phụ lục VIII

KHU VỰC HIỆN HỮU

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, Quyết định số 29 /2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể khu vực hiện hữu được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.



1. Khu dân cư hiện hữu xung quanh khu vực chợ từ đường Nguyễn Trung Trục đến đường Đặng Khánh Tình.