

Số: 31 /2024/QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 05 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;



Căn cứ Nghị quyết số 05/2023/NQ-HĐND ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3519/TTr-SXD ngày 08 tháng 11 năm 2024 và Công văn số 3829/SXD-QHKT ngày 28 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ, như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 3, như sau:

“1. Đối với các công trình đã được xây dựng hợp pháp trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng không phù hợp với Quy chế ban hành kèm theo Quyết định này, hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành có liên quan, thiết kế đô thị, văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được tồn tại theo quy mô hiện trạng, trường hợp các tổ chức, cá nhân có nhu cầu xây dựng mới thì phải tuân thủ theo quy định pháp luật; đối với các công trình đã được cấp Giấy phép xây dựng (kể cả Giấy phép xây dựng có thời hạn) nếu tổ chức, cá nhân có nhu cầu thì được xem xét cấp Giấy phép xây dựng mới theo quy định.

2. Trường hợp các văn bản được dẫn chiếu trong Quy chế ban hành kèm theo Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.”

2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ ban hành kèm theo Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, như sau:

a) Bổ sung vào nội dung “Các khu vực theo địa giới hành chính” tại điểm a khoản 2 Điều 4, như sau:

“+ Khu vực quận Ô Môn (OM), quy mô diện tích: 13.191 ha;

+ Khu vực thị trấn Cờ Đỏ (CD), quy mô diện tích: 830,5 ha.”

b) Bổ sung điểm đ và điểm e vào sau điểm d khoản 8 Điều 8, như sau:

“đ) Quy định quản lý kiến trúc quận Ô Môn (kèm theo Phụ lục V);

e) Quy định quản lý kiến trúc thị trấn Cờ Đỏ (kèm theo Phụ lục VI).”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 17, như sau:

- Bổ sung điểm đ và điểm e vào sau điểm d, như sau:

“đ) Phụ lục V: Quy định quản lý kiến trúc quận Ô Môn;

e) Phụ lục VI: Quy định quản lý kiến trúc thị trấn Cờ Đỏ.”



- Sửa đổi, bổ sung đoạn cuối, như sau:

“Giao Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh và Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền tiếp tục tổ chức lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị còn lại trên địa bàn quản lý sau khi đảm bảo đủ các điều kiện, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh, bổ sung Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ theo đúng trình tự, thủ tục quy định.”

Điều 2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc sở, Thủ trưởng cơ quan ban ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 12 năm 2024. *g*

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
 - Văn phòng Chính phủ;
 - Bộ Xây dựng;
 - Bộ Tư lệnh quân khu 9;
 - Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
 - TTTU, TTHĐND TP;
 - UBMTTQVN TPCT;
 - CT, các PCT UBND TP;
 - VP Thành ủy;
 - Ban Đô thị HĐND TP;
 - TTHĐND quận, huyện;
 - VP UBND TP;
 - Công TTĐT TPCT;
 - Công báo TP;
 - Lưu: VT, NCH *g*
- 24810-3829

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



Dương Tấn Hiền

PHỤ LỤC V

Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC QUẬN Ô MÔN

I. MỤC TIÊU

1. Để quản lý kiến trúc đô thị và thực hiện 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 trên phạm vi, ranh giới của quận Ô Môn.

2. Phù hợp với định hướng phát triển không gian thành phố Cần Thơ được cấp thẩm quyền phê duyệt và pháp luật có liên quan hiện hành.

3. Phù hợp với Nghị quyết số 05/2023/NQ-HĐND ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ.

4. Phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1246/QĐ-TTg ngày 19 tháng 7 năm 2021; đồ án Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1519/QĐ-TTg ngày 02 tháng 12 năm 2023; đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1515/QĐ-TTg ngày 28 tháng 8 năm 2013 và các đồ án quy hoạch xây dựng khác có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn ranh giới hành chính quận Ô Môn, phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (giai đoạn 1) đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt tại Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2023 và các đồ án quy hoạch xây dựng khác có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

II. NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC QUẬN Ô MÔN

1. Các nguyên tắc chung

a) Việc áp dụng Quy định này đảm bảo tuân thủ theo quy định của Luật Kiến trúc, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Nhà ở; các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định của pháp luật có liên quan.

b) Phù hợp với các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (bao gồm: cốt xây dựng công trình, chiều cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu khác có liên quan) theo Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Ô Môn được phê duyệt và điều kiện thực tế tại quận Ô Môn.

c) Quản lý và phát triển kiến trúc, không gian cảnh quan theo định hướng đô thị sông nước sinh thái, văn minh, hiện đại; giàu bản sắc văn hoá dân tộc; thích ứng với biến đổi khí hậu, phòng, chống thiên tai, bảo vệ môi trường sinh thái, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên; đảm bảo quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững; ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới phù hợp với thực tiễn tại địa phương, bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; 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.

d) Đối với khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch xây dựng, 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 về kiến trúc khác hoặc cụ thể hơn so với Quy định này thì được áp dụng theo nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

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

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

Bảng thống kê các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

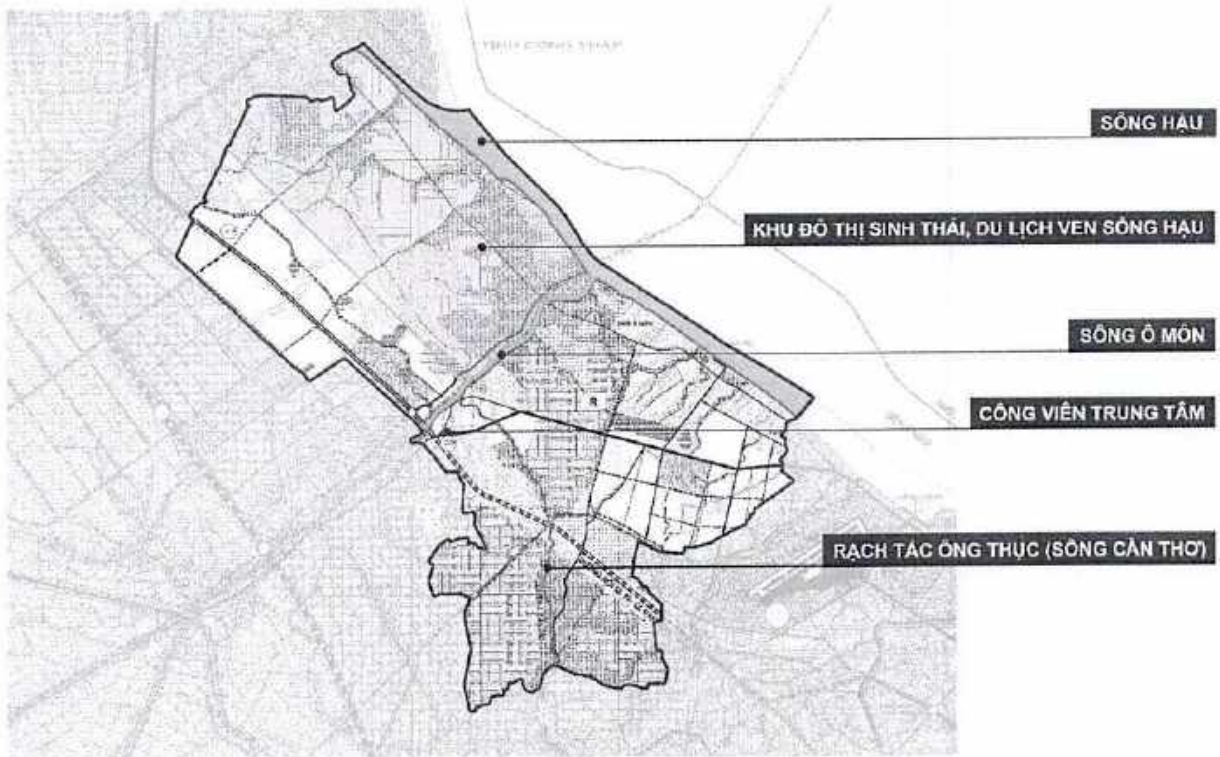
STT	DANH MỤC YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ	VỊ TRÍ, PHẠM VI	GHI CHÚ
I	Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan.		
01	Công viên Châu Văn Liêm		
02	Khu đô thị sinh thái, du lịch ven sông Hậu		
03	Không gian dọc sông Hậu		
04	Không gian dọc sông Ô Môn		
05	Không gian dọc rạch Tắc Ông Thục.		
II	Các trục đường chính, tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.		
01	Đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91).	Từ quận Bình Thủy qua quận Ô Môn đi quận Thốt Nốt.	
02	Đường Nguyễn Văn Linh (Quốc lộ 91B) - đường Trương Văn Diễn (Đường tỉnh 920C).	Từ đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91) đi quận Bình Thủy.	
03	Đường tỉnh 922 (từ Quốc lộ	Từ đường Nguyễn Văn Linh	

STT	DANH MỤC YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ	VỊ TRÍ, PHẠM VI	GHI CHÚ
	91B đến huyện Cờ Đỏ).	(Quốc lộ 91B) đến huyện Thới Lai.	
04	Đường Trần Kiệt Tường (Đường tỉnh 920B).	Từ đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91) đi Đồng Tháp.	
05	Đường Vành đai Phía Tây thành phố Cần Thơ (nối Quốc lộ 91 và Quốc lộ 61C).	Từ đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91) nối Quốc lộ 61C.	
06	Đường Hồ Văn Tữu (Đường tỉnh 922) - đường 26 tháng 3 - đường Trần Hưng Đạo.	Từ đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91) qua trung tâm phường Châu Văn Liêm đi huyện Thới Lai.	
07	Đường Thái Thị Hạnh.	Từ đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91) qua trung tâm phường Thới Long đi bên đò Bông Tằng - Tân Lộc.	
08	Lộ Vòng Cung (Đường tỉnh 923).	Từ đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91) đi huyện Phong Điền.	
III	Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên		
01	Đình Thới An	Khu vực Thới Trinh A, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Di tích lịch sử - văn hóa
02	Chùa PôthiSomrôn	Số 415/6, khu vực IV, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Di tích lịch sử - văn hóa
03	Linh Sơn Cổ Miếu	Khu vực Thới Hòa 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Di tích lịch sử - văn hóa
04	Chùa Cảm Thiên Đại Đế	Khu vực Thới Hòa, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Di tích lịch sử - văn hóa
05	Đình Phú Luông	Khu vực Phú Luông, phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Di tích kiến trúc nghệ thuật

STT	DANH MỤC YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ	VỊ TRÍ, PHẠM VI	GHI CHÚ
IV	Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị.		
01	Công viên Châu Văn Liêm	phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	
02	Khu trung tâm Văn hóa - Thể thao quận Ô Môn	phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	
V	Các khu vực cửa ngõ đô thị.		
01	Đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91) giáp ranh quận Bình Thủy.		
02	Đường Vành đai phía Tây thành phố Cần Thơ giáp ranh quận Bình Thủy.		
03	Lộ Vòng Cung (Đường tỉnh 923) giáp ranh huyện Phong Điền.		
04	Đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91) và Đường Hồ Văn Tữu (Đường tỉnh 922) giáp ranh huyện Thới Lai.		
05	Đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91) giáp ranh quận Thốt Nốt.		
06	Bến phà Thới An - Phong Hòa.		

b) Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

- Đối với các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:



Sơ đồ các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan.

+ Sông, kênh, rạch và khu cảnh quan hai bên bờ sông, kênh, rạch đảm bảo kết hợp với mảng xanh dọc sông, kênh, rạch để hình thành không gian cảnh quan, không gian công cộng. Duy trì các mảng xanh dọc theo các sông, kênh, rạch tạo mảng xanh cho đô thị; việc quản lý không gian 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 bản sắc văn hóa riêng cho quận Ô Môn.

+ Sử dụng các không gian hạ tầng chống ngập, thoát nước để tăng cường mảng xanh. Ứng dụng các giải pháp kè mềm trong thiết kế đảm bảo an toàn, cảnh quan đô thị và phòng, chống thiên tai; nghiên cứu các giải pháp thiết kế phục vụ kịch bản chống chịu biến đổi khí hậu như tạo cốt khác nhau cho các không gian bán ngập; các công trình được thiết kế có kết nối giữa không gian bên trong và ngoài công trình, tương tác với không gian mặt nước và các giải pháp khác.

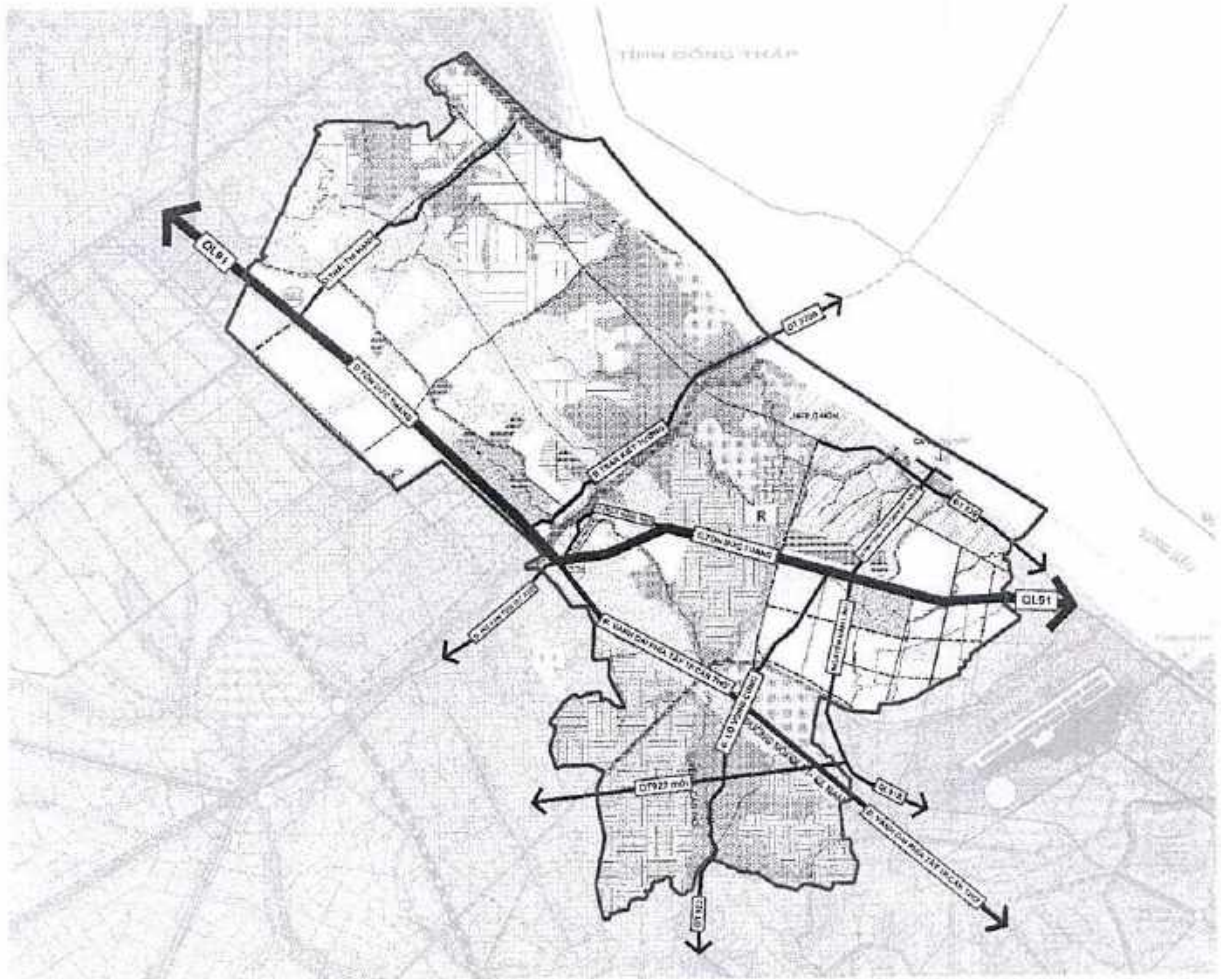
+ Được xây dựng công trình thương mại dịch vụ, công trình phục vụ du lịch, công trình phục vụ sản xuất, bến tàu và công trình khác theo quy hoạch đô thị. Tầng cao công trình theo nguyên tắc thấp dần về phía bờ sông. Khi thực hiện dự án, phải bố trí bãi đỗ xe cho dự án và các khu vực lân cận.

+ Không xây dựng các quần thể công trình cao tầng gây che chắn cảnh quan mặt sông, việc xây dựng công trình cao tầng tại một số vị trí đặc địa phải phù hợp với quy hoạch đô thị.

+ Các không gian công cộng phải được tiếp cận dễ dàng, tích hợp các tiện ích đô thị để gia tăng hiệu quả sử dụng; ưu tiên cho việc phục vụ các hoạt động cộng đồng diễn ra vào các thời điểm khác nhau trong ngày.

+ Không bố trí công trình kiên cố (trừ công trình hạ tầng thiết yếu) trong không gian mảng xanh; Các công trình dịch vụ phục vụ cho các tiện ích công cộng: chòi nghỉ, chòi cảnh, tượng trang trí, nhà vệ sinh công cộng, bến tàu phục vụ du lịch và các công trình tiện ích khác phải phù hợp với định hướng quy hoạch, hài hoà cảnh quang chung.

- Đối với 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:



Sơ đồ các trục chính đô thị.

+ Các công trình trên các trục giao thông chính như các trục đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91), đường Nguyễn Văn Linh (Quốc lộ 91B) - đường Trương Văn Diên (Đường tỉnh 920C), Đường Hồ Văn Túu (Đường tỉnh 922), đường Trần Kiệt Tường (Đường tỉnh 920B), đường Vành đai phía Tây thành phố Cần Thơ, đường Hồ Văn Túu (Đường tỉnh 922) - đường 26 tháng 3 - đường Trần Hưng Đạo, đường Thái Thị Hạnh, Lộ Vòng Cung (Đường tỉnh 923) tổ chức công trình kiến trúc quy mô lớn, phong cách hiện đại. Ưu tiên hợp khối để tổ chức các công trình có khối tích lớn để tạo bộ mặt cho đô thị; ưu tiên xu

hướng kiến trúc xanh. Công trình có tầng cao giạt bậc về phía các quảng trường nhằm mở tối đa góc nhìn và tăng tính định hướng cho công trình. Quy mô công trình phải đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình và khu vực.

+ Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch đô thị; đối với những khu vực vị trí quan trọng được xem xét để điều chỉnh số tầng cao hơn chỉ tiêu trung bình của quy hoạch phân khu, không phá vỡ chỉ tiêu chung toàn khu và phải được phép của cơ quan có thẩm quyền.

+ Các công trình điểm nhấn cao tầng tại các khu vực giao lộ lớn ở các tuyến đường chính và sáu nút giao cửa ngõ (được nêu rõ ở bảng thống kê các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù) và các vị trí khác có giá trị về điểm nhìn, cảnh quan phải phù hợp với quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan.

+ Quy định đối với công trình điểm nhấn:

• Đối với công trình điểm nhấn cao tầng:

(1) Công trình điểm nhấn cao tầng là các thiết kế có chiều cao, hình khối nổi bật trong quần thể công trình đô thị.

(2) Đối với những công trình điểm nhấn cao tầng đã hình thành: tiếp tục phát huy và nâng tầm giá trị cảnh quan của công trình trong bộ mặt cảnh quan chung của đô thị.

(3) Đối với những công trình điểm nhấn cao tầng chưa hình thành: các thông số về vị trí, chỉ tiêu kỹ thuật đất và công trình,... sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch đã phê duyệt và các thiết kế đô thị. Trong các khu vực chưa lập thiết kế đô thị, căn cứ vào tình hình phát triển thực tế, các chủ đầu tư có thể đề xuất các nội dung cụ thể về công trình điểm nhấn, trình cấp thẩm quyền xem xét.

(4) Công trình điểm nhấn cần đảm bảo không làm phá vỡ các yếu tố về cảnh quan, công suất phục vụ của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực.

(5) Công trình điểm nhấn cao tầng phải đảm bảo các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn và không làm ảnh hưởng đến an toàn cho mọi hoạt động bay, bảo vệ vùng trời và các đài, trạm vô tuyến điện hàng không, an ninh quốc gia.

(6) Bố trí không gian quảng trường, không gian công cộng lớn kèm theo các công trình điểm nhấn.

• Đối với công trình điểm nhấn khác:

(1) Đối với những công trình điểm nhấn đã hình thành: tiếp tục phát huy và ngày càng nâng tầm giá trị cảnh quan của công trình trong bộ mặt cảnh quan chung của đô thị. Tích hợp các tiện ích công cộng đô thị vào các quần thể điểm nhấn này để gia tăng giá trị công trình nói riêng và giá trị cảnh quan cộng đồng chung cho đô thị.

(2) Đối với những công trình điểm nhấn chưa hình thành: các đề xuất vị trí sẽ được xác định cụ thể trong thiết kế đô thị theo nguyên tắc: công trình hình thành sẽ góp phần nâng cao giá trị bản sắc đô thị, kiến tạo tiện ích công cộng, giá trị phục vụ cộng đồng cho người dân. Trong quá trình triển khai thực tế có thể được xem xét và điều chỉnh cho phù hợp với thực tế.

(3) Bố trí không gian quảng trường, không gian công cộng lớn kèm theo các công trình điểm nhấn.

+ Giải pháp kiến trúc công trình (hình khối, màu sắc, vật liệu và các giải pháp công trình khác) trên các tuyến đường chính của quận:

- Bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực. Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rộng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Hạ tầng đô thị sáng, xanh, sạch, đẹp: vỉa hè tiện nghi, thông thoáng, sạch đẹp, cây xanh đường phố được cắt tỉa, tạo dáng, tiến tới ngầm hóa đường dây, đường ống kỹ thuật, bố trí điểm dừng đỗ phương tiện công cộng và cá nhân, điểm tập kết thu gom rác, các tiện ích đường phố,... các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

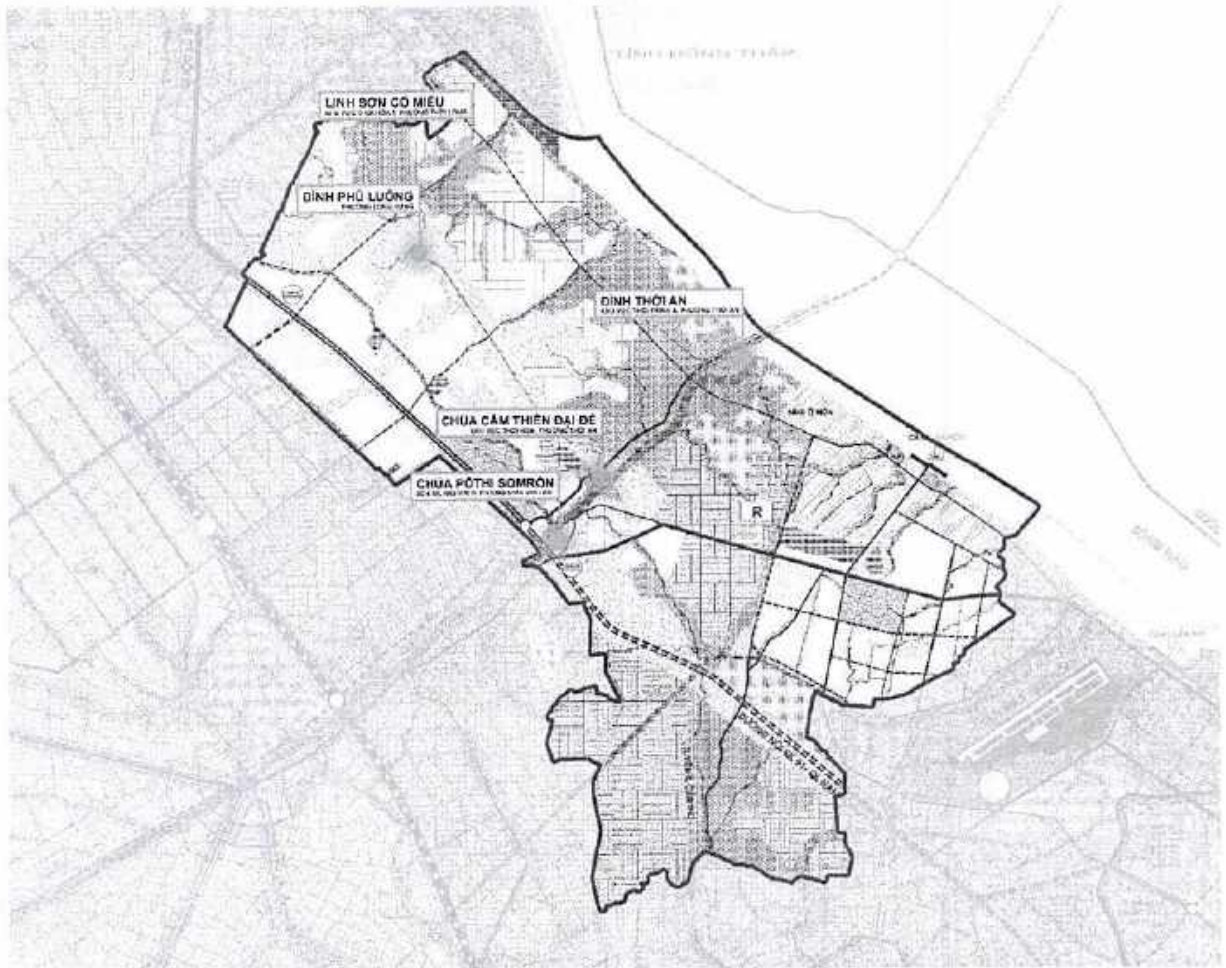
+ Công trình nhà ở riêng lẻ cần được quy định thống nhất về các thông số kỹ thuật (cốt nền nhà, cao độ tầng trệt, tầng lửng, chiều cao khối đế theo Quy hoạch được duyệt), hình thức kiến trúc tương đồng.

+ Có các quy định về cải tạo chỉnh trang kiến trúc cảnh quan tuyến phố như quy định về mặt tiền công trình, biển quảng cáo, mái hiên che nắng, mưa, bổ sung thêm cây xanh, tiện ích công cộng cho khu vực, đề xuất phân lại làn đường, cải tạo, mở rộng vỉa hè theo thiết kế chung toàn tuyến.

+ Tổ chức, sắp xếp các khu vực đỗ xe.

+ 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.

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp thành phố, quốc gia:



Sơ đồ các khu vực di tích lịch sử - văn hóa

STT	TÊN DI TÍCH	QUYẾT ĐỊNH CÔNG NHẬN	ĐỊA ĐIỂM KHI XẾP HẠNG	ĐỊA ĐIỂM HIỆN NAY	LOẠI HÌNH DI TÍCH
01	Dinh Thới An	Số: 3446/ QĐ-CT.UB Ngày 15/11/2004	Khu vực Thới Trinh A, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Khu vực Thới Trinh A, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Di tích lịch sử - văn hóa
02	Chùa PôthiSomrôn	Số: 985/ QĐ-UBND Ngày 27/3/2006	Số 415/6, khu vực IV, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Số 415/6, khu vực IV, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Di tích lịch sử - văn hóa
03	Linh Sơn Cổ Miếu	Số: 744/ QĐ-UBND Ngày 31/3/2008	Khu vực Thới Hòa 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Khu vực Thới Hòa 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Di tích lịch sử - văn hóa

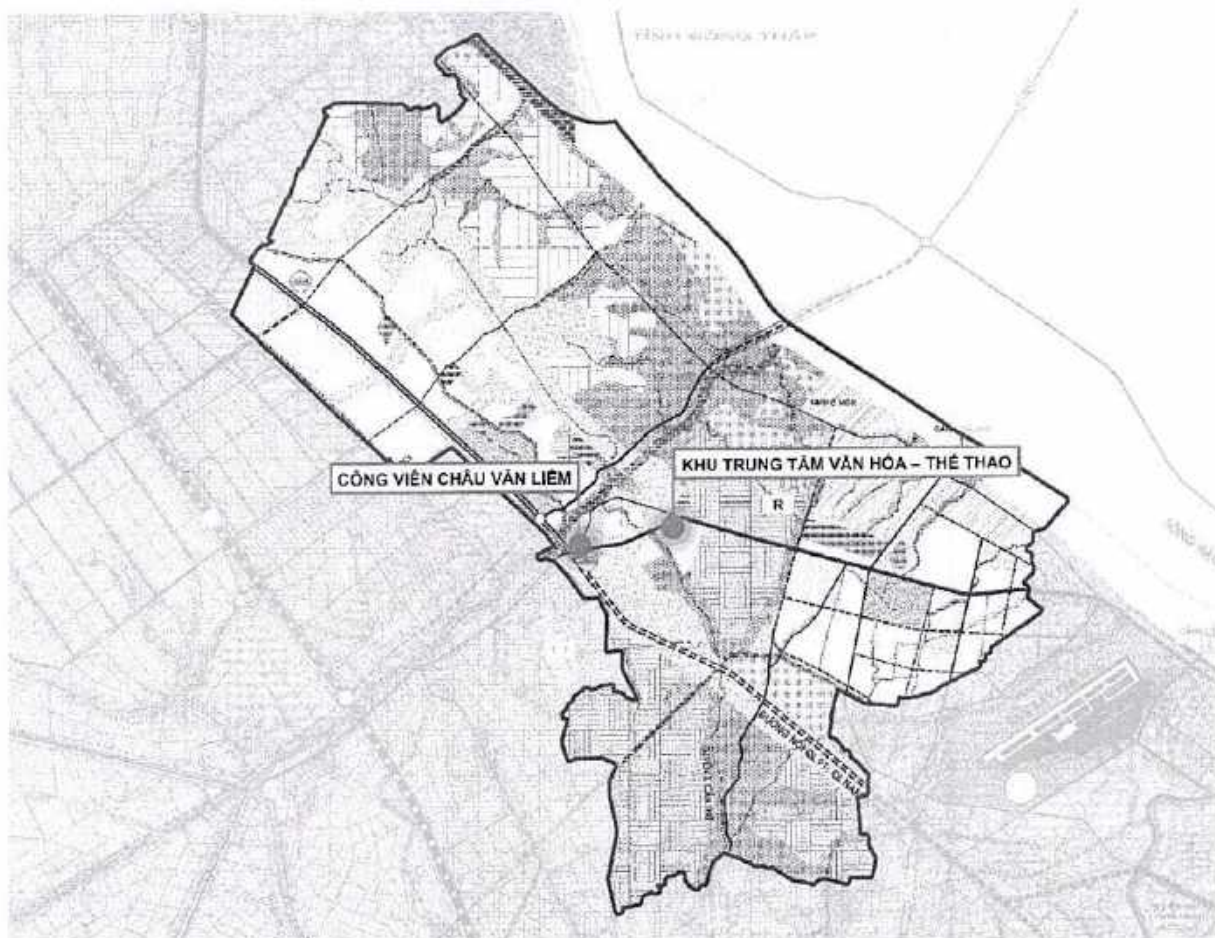
STT	TÊN DI TÍCH	QUYẾT ĐỊNH CÔNG NHẬN	ĐỊA ĐIỂM KHI XẾP HẠNG	ĐỊA ĐIỂM HIỆN NAY	LOẠI HÌNH DI TÍCH
04	Chùa Cẩm Thiên Đại Đế	Số: 337/ QĐ-UBND Ngày 05/2/2016	Khu vực Thới Hòa, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Khu vực Thới Hòa, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Di tích lịch sử - văn hóa
05	Đình Phú Luông	Số: 844/ QĐ-UBND Ngày 20/4/2021	Khu vực Phú Luông, Phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Khu vực Phú Luông, Phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.	Di tích kiến trúc nghệ thuật

+ Kiến tạo các không gian cộng đồng lớn phục vụ cho các hoạt động truyền thống miền sông nước như tổ chức lễ hội, chợ hoa, nông sản và hoạt động du lịch trên sông. Tạo ra các trục "đặc sản văn hóa" và tổ chức các mô hình, hoạt động giải trí trên sông như lướt ván và chèo thuyền, du thuyền phục vụ ẩm thực và thưởng thức đờn ca tài tử.

+ Kiến trúc các công trình xây dựng trong khu vực này phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian danh lam thắng cảnh. 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 không gian di tích, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn ra không gian bờ sông.

+ Giải pháp cải tạo khu vực nhà cổ: phát huy giá trị lịch sử, kiến trúc, cảnh quan của khu nhà cổ phường Châu Văn Liêm, phường Thới An, phường Thới Long, phường Long Hưng nhằm bảo tồn, tôn tạo quần thể trên.

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, bến tàu đô thị:



Sơ đồ các khu vực quảng trường và công viên lớn.

+ Quảng trường công viên Châu Văn Liêm, các quảng trường của các trung tâm văn hóa, trung tâm thể dục thể thao và các khu vực không gian công cộng khác.

+ Không gian công cộng sử dụng đa năng như: không gian tổ chức các sự kiện, các hoạt động ngoài trời, các hoạt động văn hóa lễ hội cấp quận và thành phố; tổ chức gian hàng lưu động, bán các mặt hàng lưu niệm, đặc sản địa phương; không gian tổ chức sự kiện tạo điểm nhấn cho khu vực.

+ Không gian được kiến tạo phải 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 riêng cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân quận; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

+ Tổ chức bãi xe kết hợp mảng xanh và tiện ích dịch vụ công cộng.

+ Không xây dựng hàng rào quanh công viên, quảng trường, tạo không gian mở để người dân có thể tiếp cận khu vực từ nhiều phía.

+ Tổ chức không gian cây xanh cho khu vực quảng trường nhằm tăng mảng xanh và bóng mát cho khu vực.

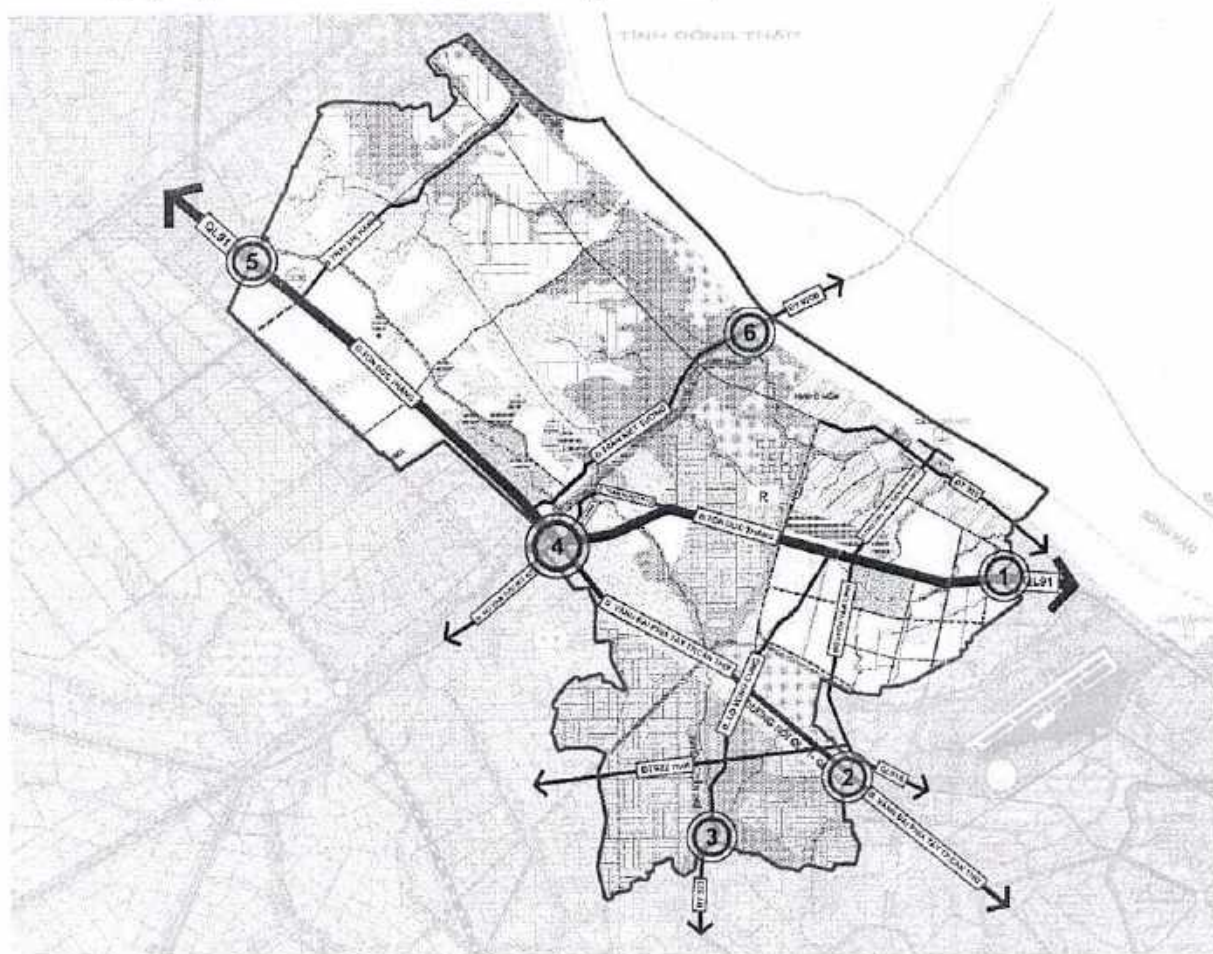
+ Công viên: tổ chức không gian cảnh quan, cây xanh tại công viên cho phù hợp với các hoạt động văn hóa, hoạt động cộng đồng, đặc biệt là hoạt động triển lãm ngoài trời của quận Ô Môn. Cần chú ý ưu tiên tối đa cho việc tiếp cận của người dân, đặc biệt là người khuyết tật đến tham gia các hoạt động tại khu vực. Cây xanh công viên cần nghiên cứu trồng các loại cây bản địa, từng bước định hình cây xanh cũng là một khía cạnh thể hiện bản sắc đô thị.

+ Cần ưu tiên các không gian này cho việc phục vụ các hoạt động cộng đồng diễn ra vào các thời điểm khác nhau trong ngày, các không gian đa mục đích, sử dụng linh hoạt, thiết kế đẹp mắt, an toàn, có nhà vệ sinh công cộng, thùng rác. Có thể bố trí nhà kho để cất vật dụng phục vụ cho các sự kiện.

+ Đề xuất các giải pháp tạo cao độ khác nhau để làm tăng hiệu quả thị giác, tính linh hoạt của không gian.

+ Cần lập quy chế vận hành để phục vụ công tác duy tu, bảo hành, bảo dưỡng nhằm đảm bảo yếu tố mỹ quan, vệ sinh môi trường.

- Quy định đối với khu vực cửa ngõ đô thị:



Sơ đồ các khu vực cửa ngõ đô thị.

- + Đường Tôn Đức Thắng giáp ranh quận Bình Thủy (1);
- + Đường Vành đai phía Tây thành phố Cần Thơ giáp ranh quận Bình Thủy (2);
- + Lộ Vòng Cung giáp ranh huyện Phong Điền (3);

- + Đường Tôn Đức Thắng và đường Hồ Văn Tú giáp ranh huyện Thới Lai (4);
- + Đường Tôn Đức Thắng giáp ranh quận Thốt Nốt (5);
- + Bến phà Thới An - Phong Hòa (6).

+ Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, cửa ngõ đô thị: là điểm tiếp cận đầu tiên vào đô thị, phù hợp cho các hoạt động thương mại dịch vụ. Khu vực này được tổ chức không gian cảnh quan kiến trúc phù hợp tính chất công trình, định hướng không gian cảnh quan theo quy hoạch đô thị.

+ Kiến trúc công trình mang tính dễ định hướng, nhận diện.

+ Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

+ Khuyến khích tổ chức công trình điểm nhấn, tượng đài, vòng xoay, công chào.

3. Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng

Toàn bộ các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù đều phải được lập thiết kế đô thị riêng.

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

Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chính trang (khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định) được xác định theo các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng.

III. 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

Các công trình, vật thể kiến trúc, công trình hạ tầng có vị trí, quy mô, tầm vóc và ý nghĩa quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp tới cảnh quan, phải được tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công khai, khách quan, minh bạch để chọn phương án kiến trúc tối ưu, đáp ứng yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, văn hóa, hiệu quả kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

2. Các đối tượng sau đây phải được tổ chức thi tuyển phương án thiết kế

a) Các công trình quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc.

b) Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính của quận Ô Môn:

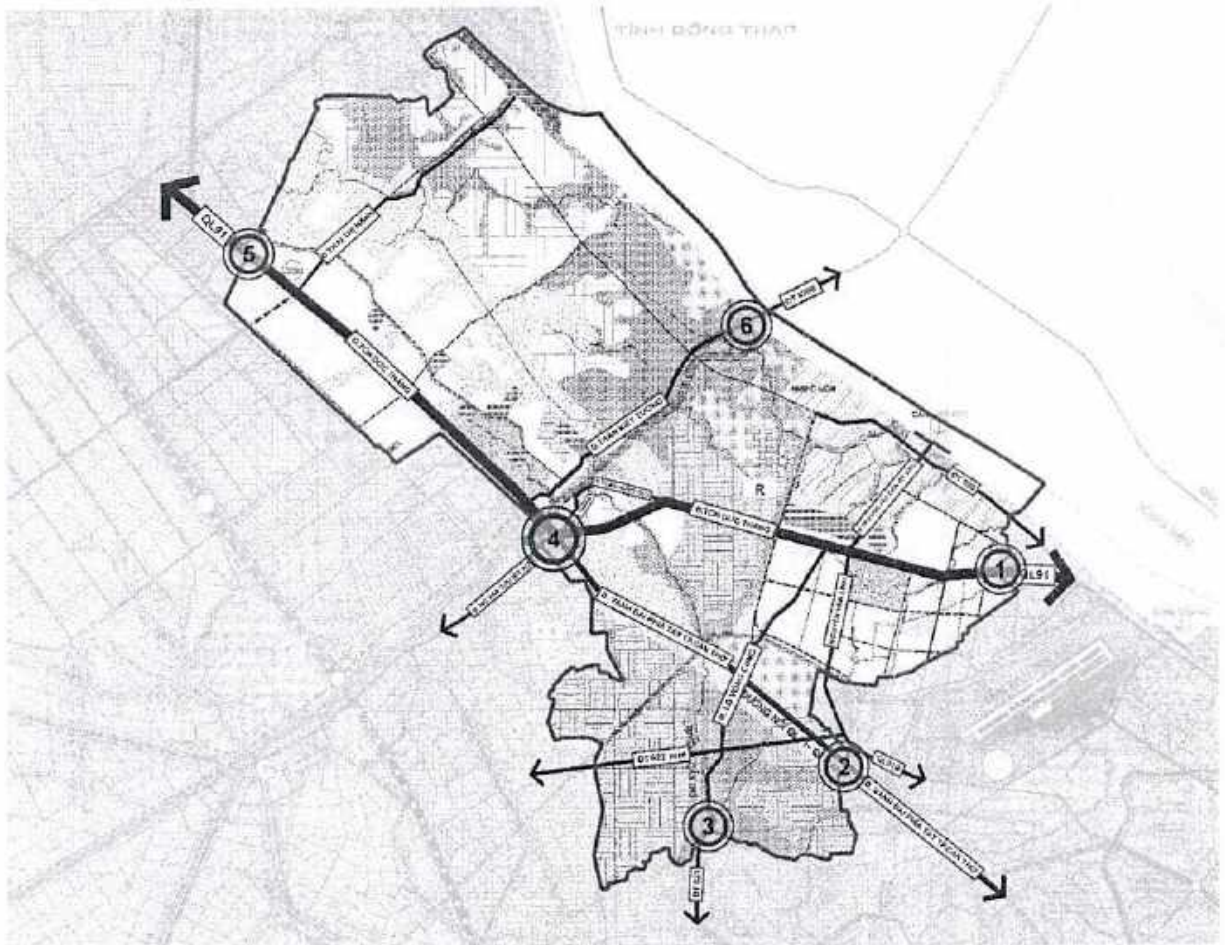
- Công trình có tầng cao từ 20 tầng hoặc có chiều cao từ 70m trở lên.

- Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của quận Ô Môn (cửa ngõ đô thị được xác định tại Điều 4).

- Công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân quận Ô Môn.

- Công trình cầu qua sông Hậu và các tuyến sông, kênh, rạch chính có giá trị cảnh quan của quận Ô Môn.

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



Sơ đồ các khu vực có công trình thi tuyển phương án thiết kế

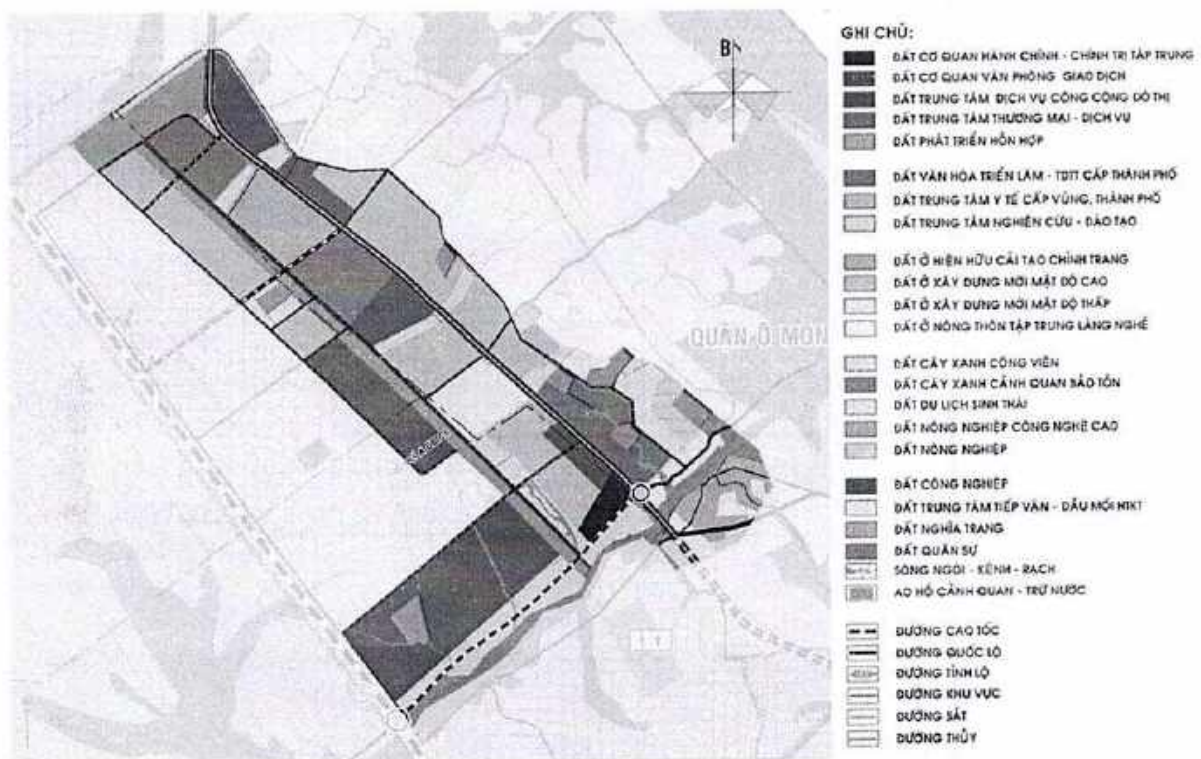
IV. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

1. Định hướng chung

a) Không gian đô thị:

Phát triển không gian dọc trục giao thông chính gắn kết với hồ điều hòa ở phía Bắc khu đô thị và sông Ô Môn kết nối với trung tâm hành chính quận hiện nay. Các khu ở tập trung nén và các khu ở nhà vườn bố trí hai bên trục giao thông đô thị, trung tâm công nghiệp công nghệ cao bố trí phía Nam khu đô thị, giáp trục đường cao tốc. Không gian cảnh quan bao gồm tuyến công viên, các hồ nước, công viên sông Hậu, vùng nông nghiệp công nghệ cao được bố trí bao quanh và đan xen phần phát triển đô thị.

b) Phạm vi sử dụng đất:



Quy hoạch sử dụng đất khu đô thị Ô Môn.

c) Chiến lược thiết kế đô thị:

- Không gian công cộng và các công trình điểm nhấn:

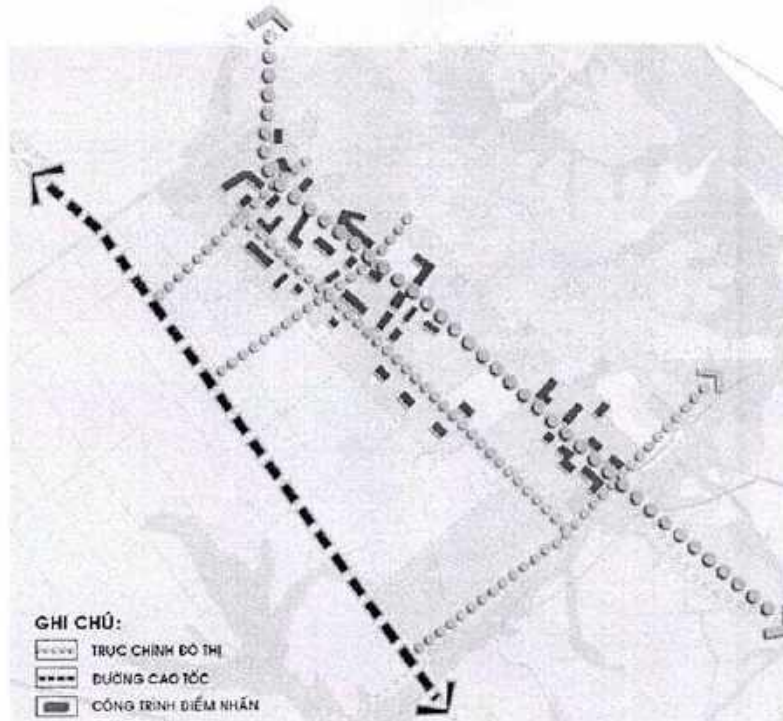
+ Không gian công cộng của khu đô thị mới Ô Môn bao gồm:

. Phía Bắc: Trung tâm giao dịch quốc tế; Trung tâm nghiên cứu khoa học công nghệ; Trung tâm tài chính, thương mại - dịch vụ cấp quốc gia và quốc tế; Trung tâm văn hóa - hội chợ triển lãm cấp vùng và quốc gia.

. Phía Nam: Trung tâm giáo dục - đào tạo cấp quốc gia và quốc tế; Trung tâm nghiên cứu khoa học công nghệ; Trung tâm dịch vụ thương mại.

+ Các công trình điểm nhấn nằm dọc trên trục xương sống của đô thị bao gồm: các công trình về văn phòng, tài chính, ngân hàng, các công trình thương mại hỗn hợp. Các công trình văn hóa, trung tâm triển lãm - hội chợ, đặc biệt là

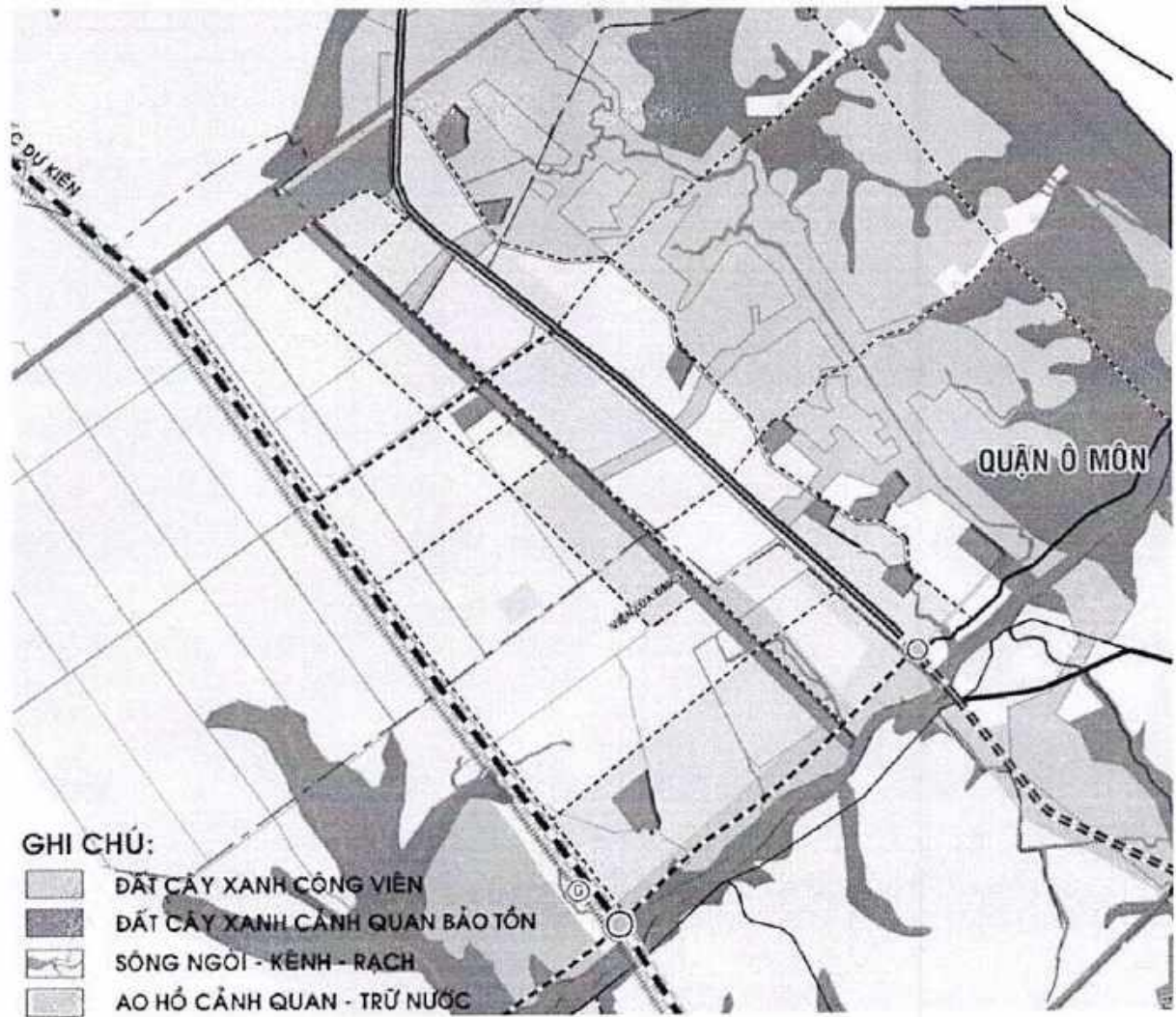
các công trình nghiên cứu khoa học, công nghệ sinh học.



Sơ đồ hướng dẫn thiết kế đô thị các trục không gian chủ đạo và các công trình điểm nhấn.

- Thiết kế đô thị - không gian cây xanh - không gian mở:



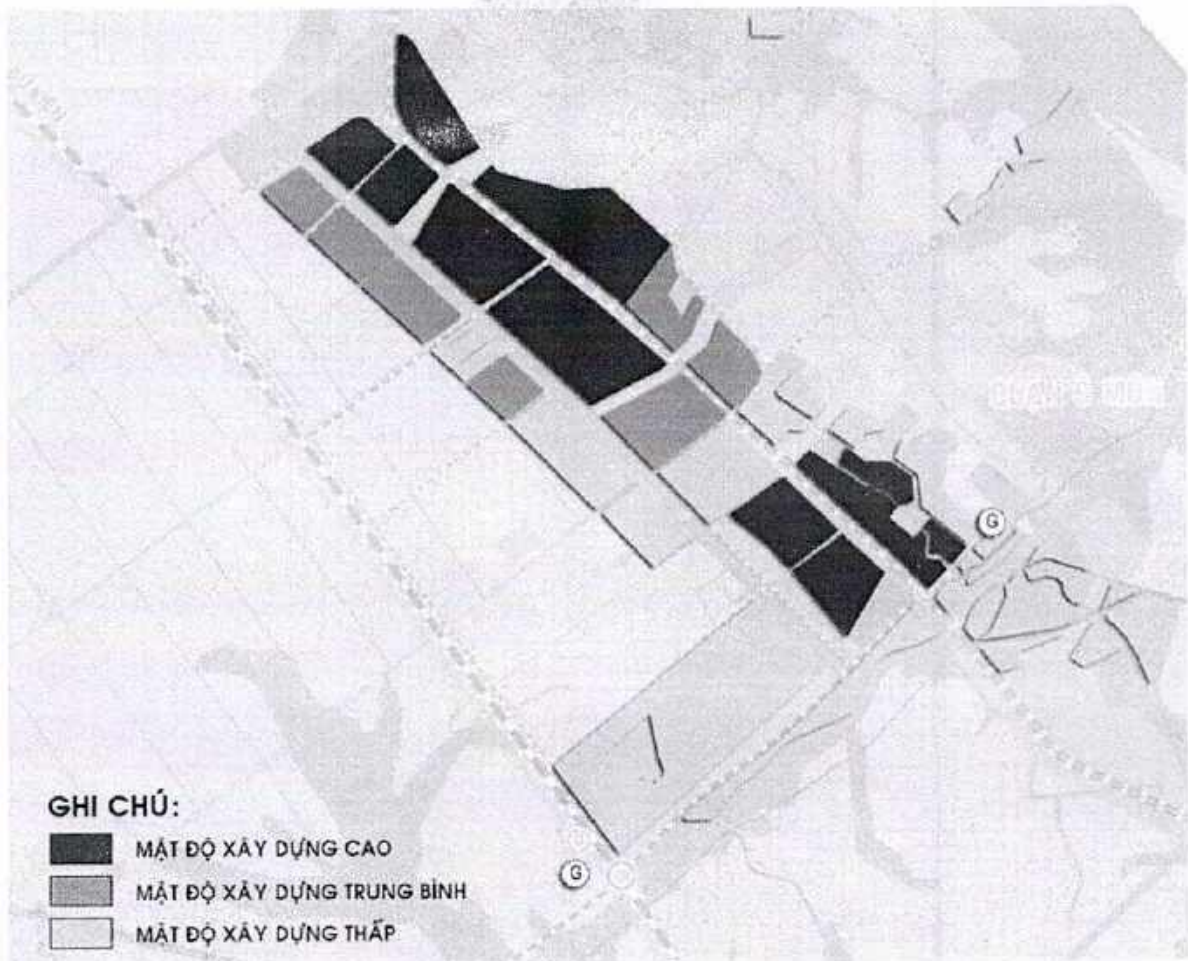


Sơ đồ hướng dẫn Thiết kế đô thị - Công viên cây xanh - Không gian mở.

Khung không gian cây xanh mặt nước là yếu tố chủ đạo để tạo nên cấu trúc không gian của khu vực này. Hệ thống cây xanh cảnh quan không gian mở này bao gồm: tuyến công viên ở phía Bắc được xem là cửa ngõ tới công viên sông Hậu nông nghiệp kỹ thuật cao. Hồ nước rộng và không gian xanh bao quanh, gắn với khu vực văn phòng ở phía Bắc.

d) Hướng dẫn thiết kế đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao:

- Các khu vực mật độ cao:



Sơ đồ hướng dẫn thiết kế đô thị về mật độ xây dựng

+ Thu hút sự phát triển đô thị với mật độ cao tập trung ở tại hai khu vực chính khu đô thị mới Ô Môn.

+ Khu vực phía Bắc: nơi trục xương sống đô thị gặp ranh giới phía Bắc Ô Môn, một lõi thương mại dịch vụ mới được bố trí với cấu trúc đô thị đặc trưng và gắn liền với một hồ nước mới. Cụm các tòa nhà cao tầng mật độ cao có thể tạo nên cảnh quan theo chiều đứng đầy ấn tượng, là biểu tượng cho trung tâm mới của vùng đô thị. Gắn với loại hình ở tập trung (chung cư cao tầng - tổ hợp chung cư cao ốc, văn phòng).

+ Khu vực phía Nam: là trung tâm thương mại mới ở phía Nam, đồng thời gắn với trường đại học nông nghiệp mới liền kề với các khu ở - kết hợp thương mại, dịch vụ, các chung cư cao tầng, xa trung tâm là nhà ở thấp tầng thổ cư vườn, trang trại, kết hợp sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.

- Các khu vực mật độ vừa và thấp:

+ Các khu vực mật độ vừa và thấp hơn được bố trí giữa các khu vực này, gồm có các chức năng hỗn hợp và các nhóm nhà ở đặc thù như khu nhà ở sinh thái có dải công viên xuyên qua và bao quanh về phía Đông Nam.

+ Trung tâm dịch vụ công cộng, các trung tâm chuyên ngành: mật độ xây dựng trung bình khoảng 30-40%, tối đa 50%. Tầng cao xây dựng tối đa 18 tầng.

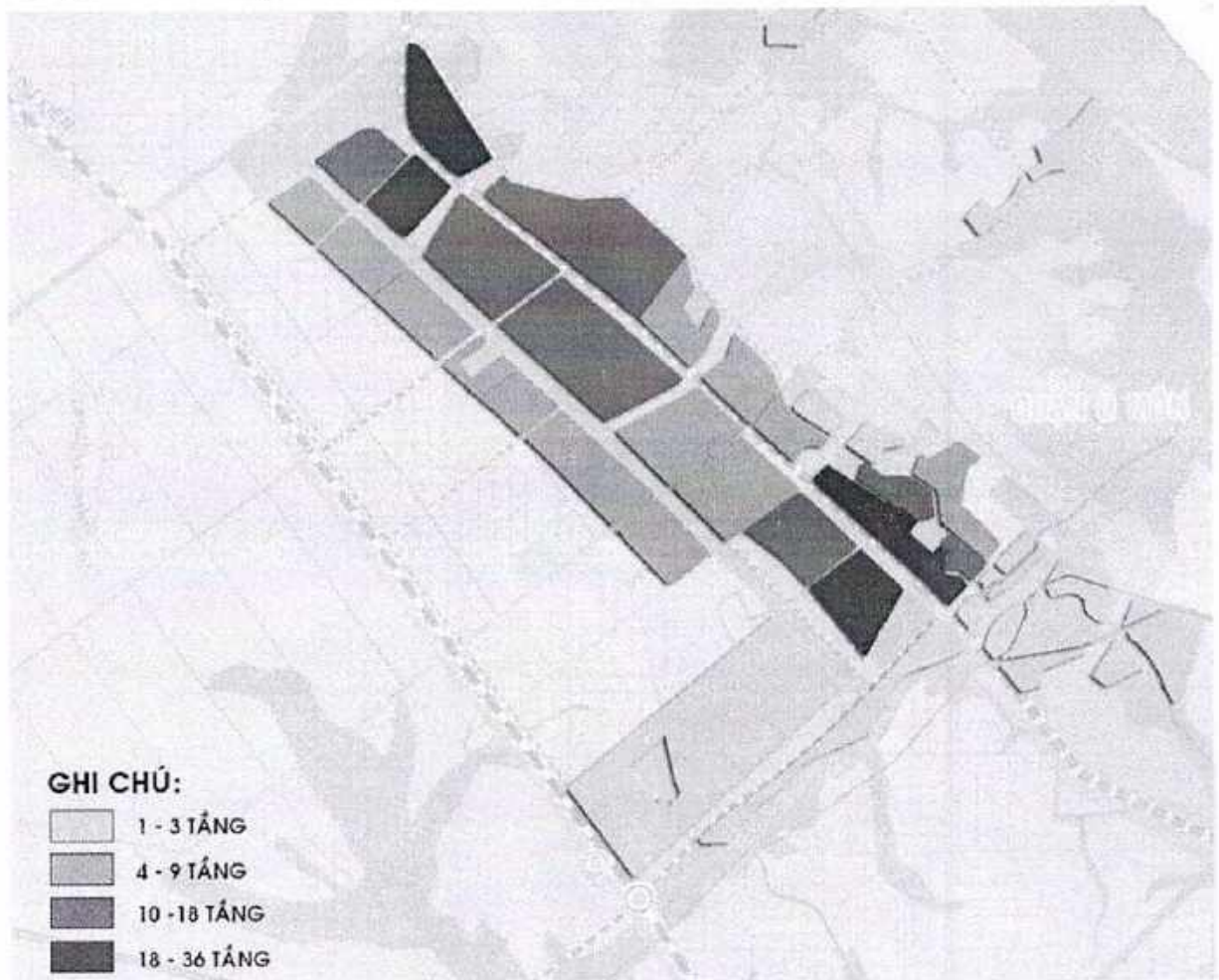
+ Trung tâm thương mại - dịch vụ: mật độ xây dựng trung bình khoảng 40-60%, tối đa 70%. Tầng cao xây dựng tối đa 36 tầng.

+ Khu phát triển hỗn hợp: mật độ xây dựng trung bình khoảng 40%, tối đa 50%. Tầng cao xây dựng tối đa 18 tầng.

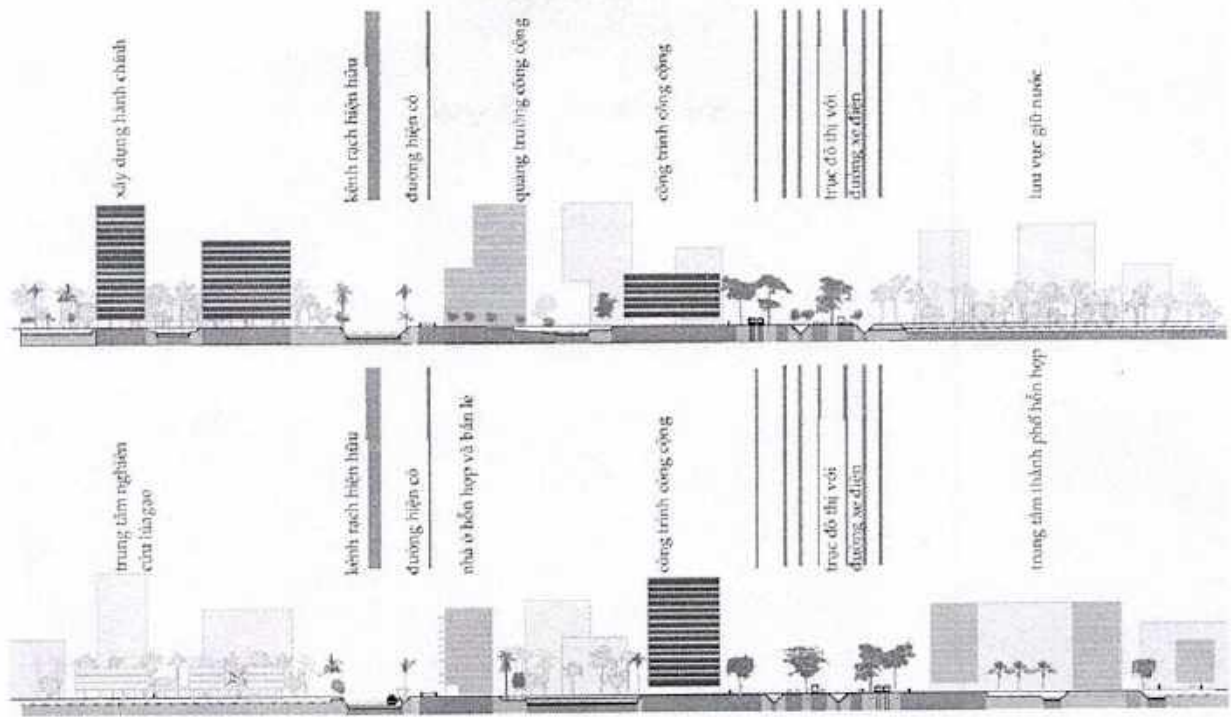
+ Khu ở mật độ cao: mật độ xây dựng trung bình 50-60%, tối đa 80%. Tầng cao xây dựng tối đa 18 tầng.

+ Khu ở sinh thái, mật độ thấp: mật độ xây dựng trung bình 30-35%, tối đa 40%. Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng.

+ Cây xanh công viên, cảnh quan: mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.



Sơ đồ hướng dẫn thiết kế đô thị về hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng



Sơ đồ minh họa trục chính không gian đô thị

2. Định hướng cụ thể

Các phân khu đô thị theo quy hoạch phân khu quận Ô Môn (giai đoạn 1):

a) Phân khu 1:

- Khu vực phát triển công nghiệp trong ranh giới quy hoạch:

+ Trong phạm vi ranh giới quy hoạch có Khu công nghiệp Trà Nóc 2 với quy mô diện tích 152,52ha, hiện nay đã lấp đầy và đang trong giai đoạn hoạt động.

+ Với vị trí tiếp giáp sông Hậu là một lợi thế về giao thông đường thủy, tuy nhiên, cần có sự giám sát quản lý chặt chẽ về mặt môi trường nhằm hạn chế tối đa việc xả chất thải, khí thải làm ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và môi trường đô thị.

- Phát triển các khu dân cư đô thị mới:

+ Khu vực phía bắc đường Tôn Đức Thắng hiện là khu trung tâm phường Phước Thới. Với vị trí thuận lợi tiếp cận tuyến đường Quốc lộ 91 là một trong những trục chính của thành phố Cần Thơ, cần định hướng phát triển các khu đô thị gắn với các dịch vụ hiện đại và gắn với cảnh quan sông rạch tự nhiên.

+ Khuyến khích phát triển các khu đô thị sinh thái nhà vườn mật độ thấp.

- Các khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang:

+ Các khu dân cư hiện hữu chủ yếu tập trung dọc theo tuyến đường Tôn Đức Thắng hiện hữu và tập trung nhiều ở xung quanh trung tâm phường Phước Thới.

+ Ngoài ra còn có khu nhà ở công nhân và tái định cư tiếp giáp phía nam Khu công nghiệp Trà Nóc 2.

b) Phân khu 2:

- Không gian phát triển của đô thị Ô Môn 2 (đô thị Trà Nóc theo đồ án quy hoạch chung) sẽ bao gồm phân khu 1, phân khu 2 đang thực hiện lập quy hoạch phân khu giai đoạn 1 và các khu vực tiếp giáp xung quanh (thuộc một phần quận Ô Môn và một phần quận Bình Thủy) với tổng diện tích khoảng 4000ha. Về không gian phát triển đô thị, đây được xem là một không gian đô thị thống nhất nằm trên ranh giới hành chính của cả 2 quận.

- Chức năng phát triển các khu dân cư đô thị mới:

+ Phát triển các khu dân cư đô thị mới: khu vực phía nam đường Tôn Đức Thắng có quỹ đất lớn và kết nối với quận Bình Thủy ở phía đông. Cần định hướng phát triển các khu đô thị mới gắn với dịch vụ thương mại với nhiều loại hình đa dạng đáp ứng nhu cầu của người dân và doanh nghiệp.

+ Các khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang: các khu dân cư hiện hữu chủ yếu tập trung dọc theo tuyến đường Tôn Đức Thắng, đường Nguyễn Văn Linh và đường Lộ Vòng Cung hiện hữu. Riêng khu vực dân cư dọc theo đường Tôn Đức Thắng, có nhiều tuyến điện cao thế đi song song nên cần có giải pháp an toàn và hạn chế xây dựng trong vùng có các tuyến dây điện.

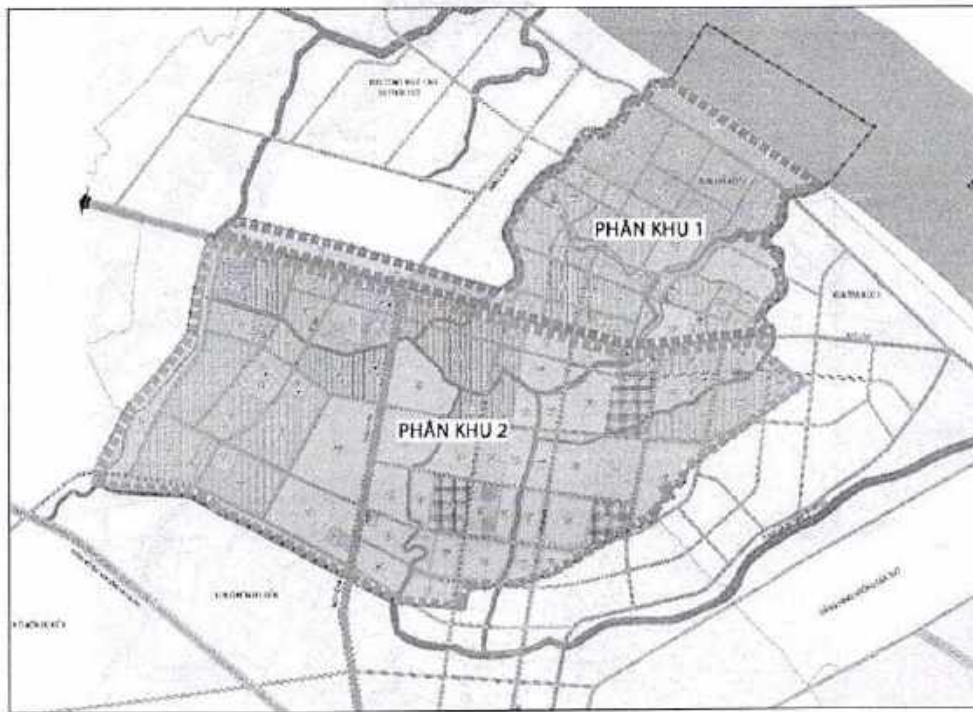
- Chức năng phát triển dịch vụ công cộng đô thị và cấp thành phố: ngoài việc phát triển khu dân cư đô thị và dịch vụ cấp đô thị, khu vực này được định hướng phát triển các chức năng dịch vụ công cộng cấp thành phố, gồm có:

+ Các trung tâm thương mại dịch vụ cấp thành phố;

+ Các công trình chức năng về Y tế - chăm sóc sức khỏe cấp thành phố;

+ Các công trình chức năng về Giáo dục - Đào tạo cấp thành phố;

+ Khu công viên cây xanh, quảng trường đô thị, kết hợp mạng lưới sông rạch tự nhiên.



Sơ đồ giải pháp phân khu đô thị

V. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ

1. Một số hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc theo từng thời góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị

a) Không gian dọc sông Ô Môn:

- Quản lý không gian đô thị theo chức năng hỗn hợp dịch vụ du lịch như tuyến du lịch đường thủy quan trọng của quận vì vậy cần tổ chức lại các công trình hiện hữu dọc hai bên sông.

- Các công trình không được quay lưng ra sông, các công trình hiện hữu cải tạo lại mặt sau như mặt chính tạo không gian tiếp cận phục vụ cho nhu cầu đi lại đường thủy của nhân dân cũng như du khách. Khu vực chưa xây dựng khi xây dựng phải đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phù hợp với quy định của quy định này.

b) Khu đô thị sinh thái, du lịch ven sông Hậu:

- Quản lý không gian đô thị theo định hướng phát triển du lịch sinh thái miệt vườn, du lịch sông nước, du lịch văn hoá truyền thống gắn với các di tích lịch sử (danh nhân, đình chùa, làng nghề), du lịch gắn với hội nghị, hội thảo, triển lãm.

- Vườn cây sinh thái và hệ thống sông rạch của thành phố cũng là nguồn tài nguyên quý giá, đã và đang khai thác phát triển du lịch. Tương lai có thể hình thành những chuyến du lịch đường thủy, tham quan các làng vườn du lịch sinh thái ven sông khu vực ven nội thành cũng như tới các huyện ngoại thành và các

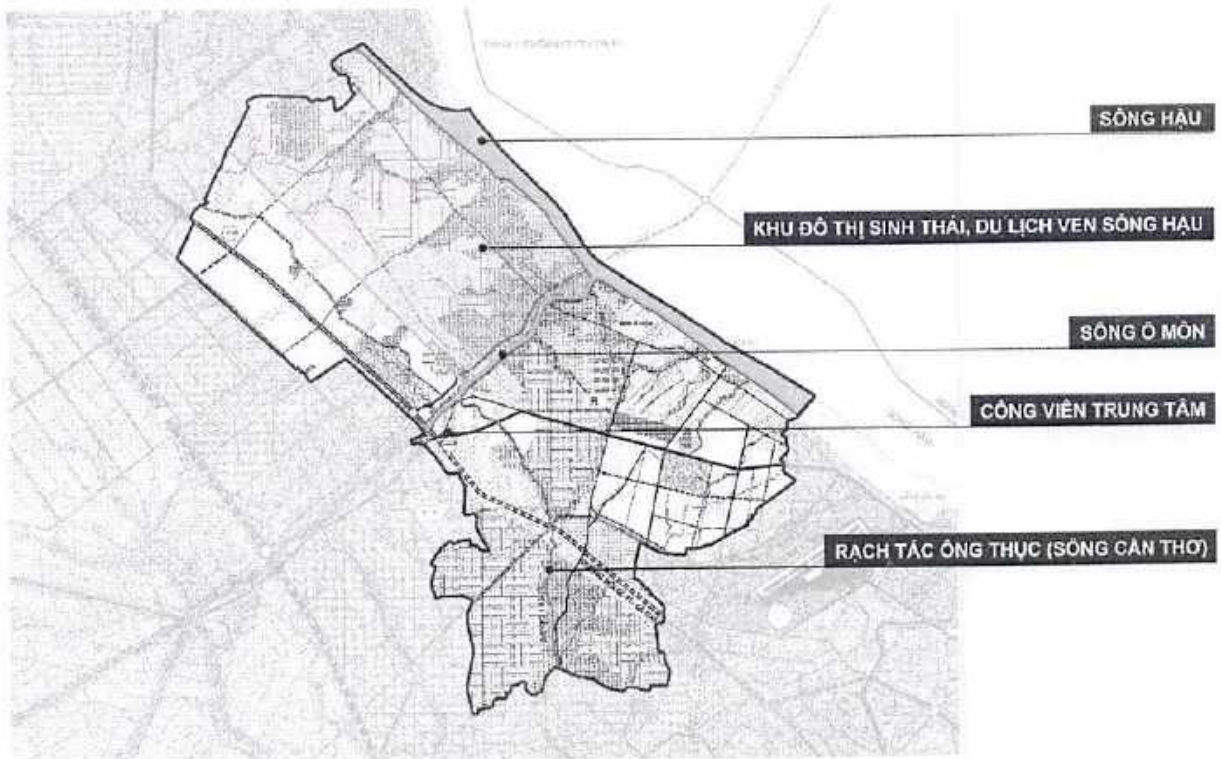
tính lân cận có thể khai thác tiềm năng này cho các loại hình du lịch nông thôn, ruộng vườn, du lịch dã ngoại.

c) Không gian dọc sông Hậu:

- Không gian cảnh quan ven sông Hậu và các sông rạch trong đô thị cần được khai thác phục vụ cho cảnh quan chung của đô thị và phát triển thương mại dịch vụ, đặc biệt là phục vụ du lịch. Không gian này ưu tiên phát triển các công trình nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại, giải trí, các khu dân cư kết hợp dịch vụ, các khu nhà biệt thự nghỉ dưỡng,... Có thể nghiên cứu đề án thiết kế đô thị riêng cho khu vực này trên cơ sở mật độ xây dựng không quá dày đặc, tăng cường cây xanh trong khuôn viên công trình bổ sung cho diện tích cây xanh ven sông còn hạn chế.

- Hồ điều hòa cần khuyến khích khai thác trong các không gian công viên cây xanh mới có chức năng dự trữ nước cải thiện vi khí hậu vừa là khu vực có cảnh quan đẹp. Xung quanh hồ nên bố trí các không gian công cộng sôi động. Trong khu vực quy hoạch cần bố trí nhiều không gian cho nước, tăng khả năng hấp thụ nước trên bề mặt đô thị trước tình hình biến đổi khí hậu như mực nước biển dâng cao, ngập lụt đang diễn ra ngày càng phức tạp.

- Các khu vực ven sông phải đảm bảo khu vực cây xanh cách ly bảo vệ theo quy định, không cho phép xây dựng công trình trong khu vực này.



Sơ đồ các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan

2. Các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị, định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ; quy định khu vực cho phép phát triển

a) Đối với các khu phát triển mới:

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng,...) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch (nếu có); khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

b) Đối với các khu vực hiện hữu ổn định cải tạo, chỉnh trang:

- Cần đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan cho hài hòa giữa các khu chức năng đô thị, giữa khu xây dựng mới và khu hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang; tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu xây dựng khác) đã được xác định trên từng ô phố trong đồ án.

- Các dự án chỉnh trang đô thị tại các khu vực dân cư hiện hữu có mật độ xây dựng cao, khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng.

c) Đối với các khu vực khác:

- Tại các khu vực có tính chất đặc thù như: du lịch, thể dục - thể thao, văn hóa phải thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo hài hòa về tổ chức không gian, cảnh quan và phù hợp chức năng sử dụng đất.

- Tại các khu vực ven sông, kênh thoát nước, xung quanh hồ điều hòa; khu cảnh quan đặc biệt trong khu vực quy hoạch phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan, môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:

+ Nhà công sở, công trình văn hóa, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch đô thị được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, khi cấp giấy phép xây dựng phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông.

+ Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, được bố trí phù hợp đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố.

+ Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

d) Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (sông, kênh rạch, cây xanh), địa hình cảnh quan, nguồn nước:

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, sông, ao hồ, kênh rạch, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch xây dựng và có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền quản lý quy hoạch xây dựng.

- Tuân thủ hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, rạch, theo đúng quy định pháp luật và quy hoạch ngành.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch./.

PHỤ LỤC VI

Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN CỜ ĐỒ

I. MỤC TIÊU

1. Để quản lý kiến trúc đô thị và thực hiện 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 hoá trên phạm vi, ranh giới của thị trấn Cờ Đỏ.

2. Phù hợp với định hướng phát triển không gian thành phố Cần Thơ được cấp thẩm quyền phê duyệt và pháp luật có liên quan hiện hành.

3. Phù hợp với Nghị quyết số 05/2023/NQ-HĐND ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ.

4. Phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1246/QĐ-TTg ngày 19 tháng 7 năm 2021; Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1519/QĐ-TTg ngày 02 tháng 12 năm 2023; Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1515/QĐ-TTg ngày 28 tháng 8 năm 2013 và các đồ án quy hoạch xây dựng khác có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn ranh giới hành chính thị trấn Cờ Đỏ, phù hợp với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cờ Đỏ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ duyệt tại Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2020 và các đồ án quy hoạch xây dựng khác có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

II. NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN CỜ ĐỒ

1. Các nguyên tắc chung

a) Việc áp dụng Quy định quản lý kiến trúc này đảm bảo tuân thủ theo quy định của Luật Kiến trúc, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Nhà ở; các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định của pháp luật có liên quan.

b) Phù hợp với điều kiện thực tế tại thị trấn Cờ Đỏ và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đô thị (bao gồm: cốt xây dựng công trình, chiều cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất,...) trong Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cờ Đỏ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt tại Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2020.

c) Quản lý và phát triển kiến trúc, không gian cảnh quan theo định hướng đô thị sông nước sinh thái, văn minh, hiện đại, bền vững; là đô thị hạt nhân của vùng Đồng bằng sông Cửu Long giàu bản sắc văn hoá dân tộc, có khả năng chống chịu với biến đổi khí hậu, bảo vệ môi trường sinh thái và quốc phòng an ninh.

d) Đối với khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết, 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 về kiến trúc khác hoặc cụ thể hơn so với Quy định này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

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

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

Bảng thống kê các khu vực yêu cầu quản lý đặc thù

STT	DANH MỤC YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ	VỊ TRÍ, PHẠM VI	GHI CHÚ
I	Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan.		
01	Không gian đô thị dọc kênh Thốt Nốt.		
02	Không gian đô thị dọc kênh Ngang.		
03	Không gian đô thị dọc kênh Bốn Tổng.		
04	Không gian đô thị dọc kênh Đứng.		
05	Không gian đô thị kênh Lòng Ống.		
II	Các trục đường chính, tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.		
01	Đường tỉnh 922	Đoạn qua thị trấn Cờ Đỏ dài khoảng 1,3 km.	Nối thị trấn Cờ Đỏ với thị trấn Thới Lai.
02	Đường tỉnh 921	Đoạn qua thị trấn Cờ Đỏ dài khoảng 1,0 km.	Nối thị trấn Cờ Đỏ với quận Thốt Nốt
03	Đường tỉnh 919 (Bốn Tổng - Một Ngàn)	Đoạn qua thị trấn Cờ Đỏ dài khoảng 4,0 km.	
III.	Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên.		

STT	DANH MỤC YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ	VỊ TRÍ, PHẠM VI	GHI CHÚ
01	Địa điểm thành lập Chi bộ An Nam Cộng sản Đảng Cờ Đỏ	Thị trấn Cờ Đỏ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ	
IV	Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị.		
01	Quảng trường lịch sử - văn hóa thuộc khu di tích Quốc gia An Nam Cộng sản Đảng		
V	Các khu vực cửa ngõ đô thị.		
01	Ngã 3 đường Vành đai phía Tây và Đường tỉnh 919		
02	Ngã 3 đường Vành đai và Đường tỉnh 922		
03	Ngã 3 Đường huyện 32 và Đường tỉnh 919		
04	Ngã 3 Đường tỉnh 922 và Đường tỉnh 919		
05	Ngã 3 Đường tỉnh 921 và Đường tỉnh 919		

b) Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

- Đối với hành lang cảnh quan dọc ven sông, kênh, rạch:

+ 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.

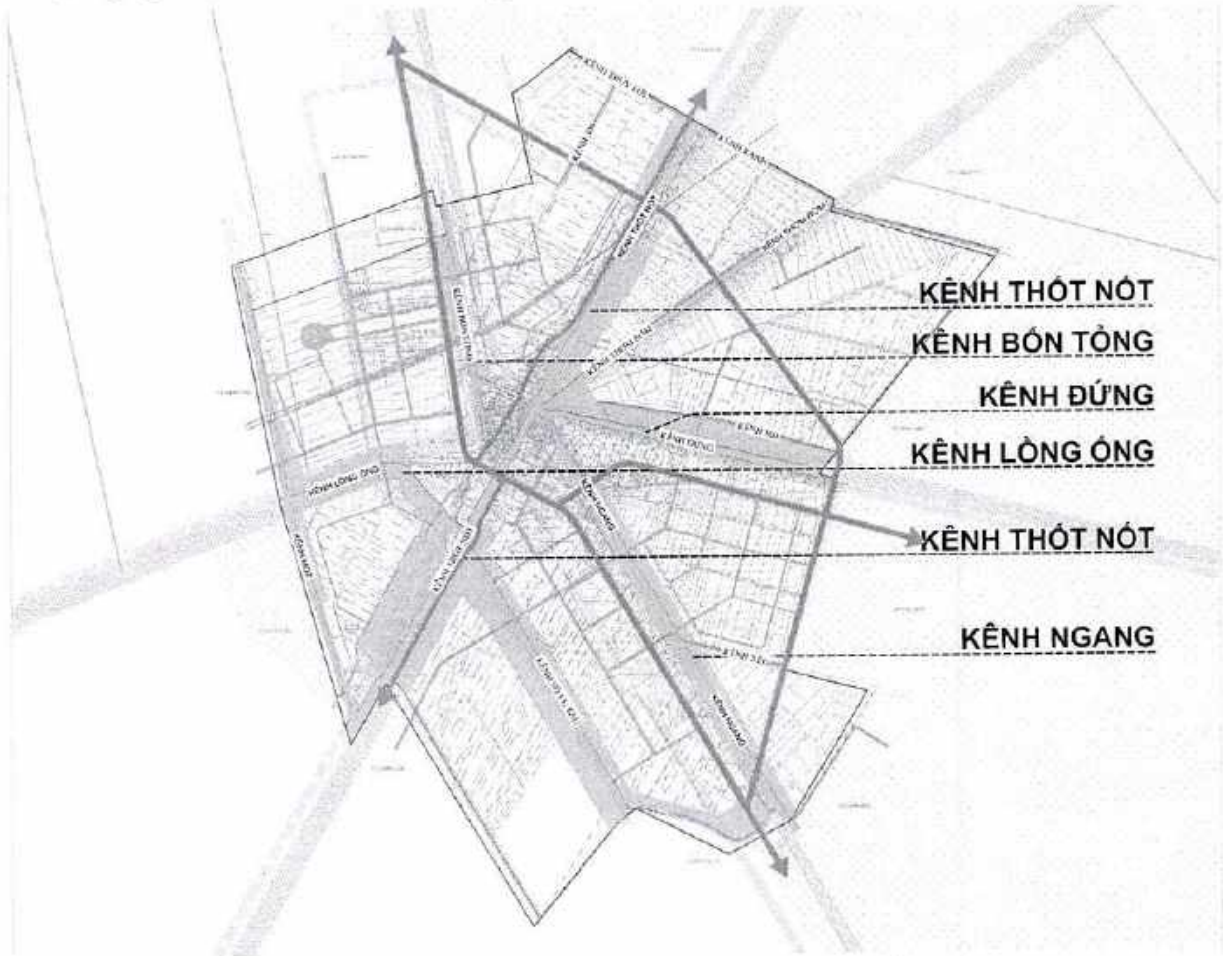
+ Các dòng kênh là bản sắc, là tài sản cảnh quan quan trọng của đô thị Cờ Đỏ. Cần đảm bảo các khu vực này sẽ được kết hợp với mảng xanh dọc kênh để hình thành không gian cảnh quan, không gian công cộng (tiểu cảnh, đường đi bộ, chạy xe đạp,...), vui chơi, thể thao, thư giãn cho người dân và du khách, duy trì hệ sinh thái, cân bằng giữa đô thị và tự nhiên. Tận dụng các không gian hạ tầng chống ngập, thoát nước để tăng cường mảng xanh.

+ Nghiên cứu và ứng dụng các giải pháp kê mềm, hạn chế các biện pháp bê tông hóa bờ sông.

+ Nghiên cứu các giải pháp thiết kế phục vụ kịch bản biến đổi khí hậu, ngập,... tạo cao độ khác nhau, không gian bán ngập.

+ Không bố trí công trình kiên cố (trừ công trình hạ tầng thiết yếu) trong không gian mảng xanh; xây dựng các tiện ích công cộng: chòi nghỉ, chòi cảnh,

tượng trang trí, nhà vệ sinh công cộng, điểm dịch vụ, bến tàu phục vụ du lịch, phục vụ cải thiện chức năng giao thông đường thủy,... Khuyến khích công trình thấp tầng về hướng bờ sông, kênh, rạch, không che chắn tầm nhìn, hình khối độc đáo, mỹ quan, hài hòa với cảnh quan chung.



Sơ đồ các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan

- Quy định đối với không gian mở:

+ Các không gian mở tự nhiên là hệ thống các sông, kênh, rạch tự nhiên trên địa bàn thị trấn.

+ Các không gian mở nhân tạo là các quảng trường, công viên, mảng xanh, mặt nước nhân tạo trong lòng đô thị.

+ Vị trí các không gian mở cần bố trí gần các trục giao thông chính. Ưu tiên bố trí gần các công trình công cộng như trường học, bệnh viện, trung tâm hành chính, trung tâm thương mại dịch vụ, khu dân cư mật độ cao.

+ Các không gian mở phải được tiếp cận dễ dàng, tích hợp các tiện ích đô thị để gia tăng hiệu quả sử dụng.

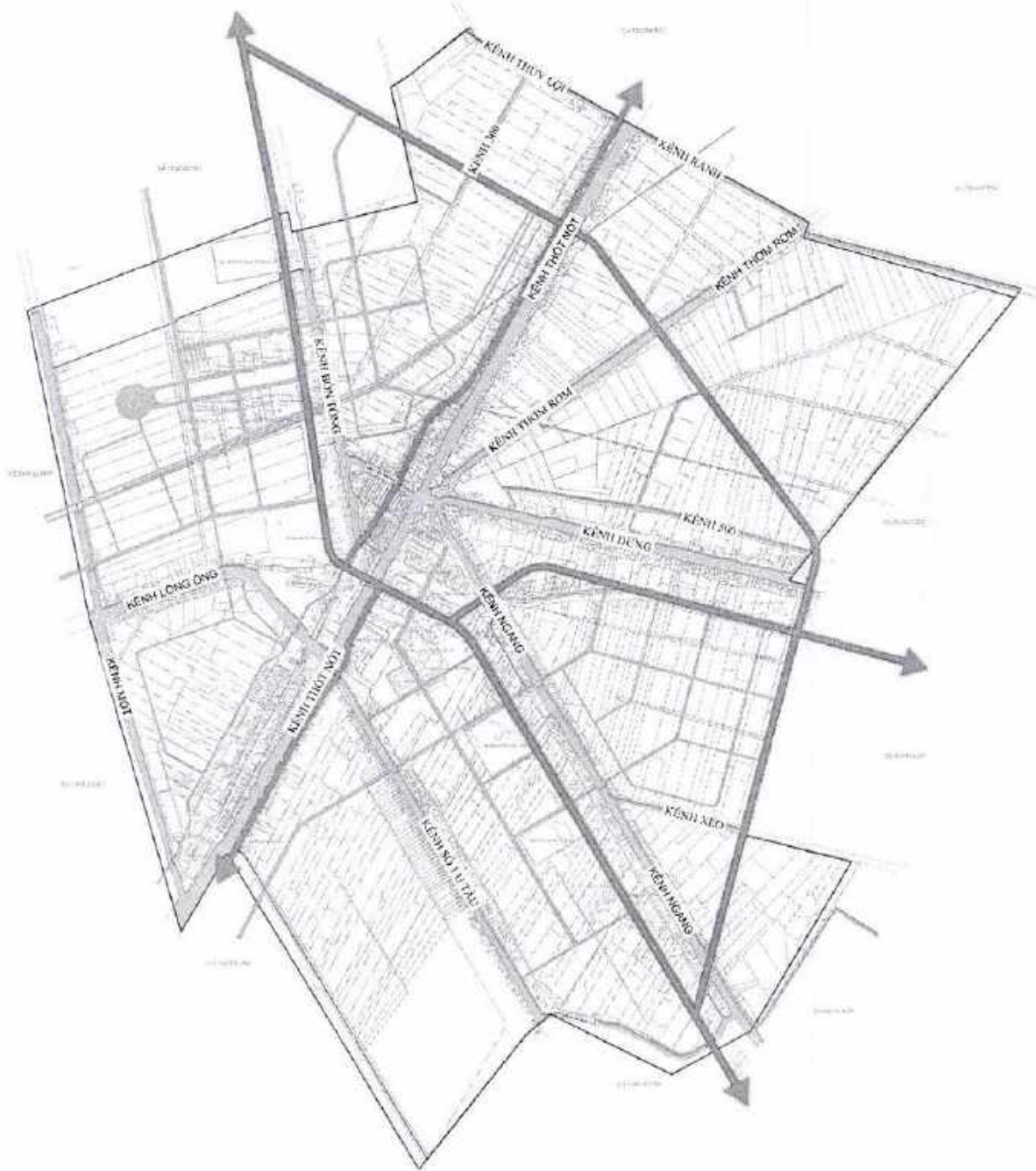
+ Các không gian mở cần được thiết kế đẹp mắt, an toàn, có nhà vệ sinh công cộng, thùng rác.

+ Không gian mở cần ưu tiên cho việc phục vụ các hoạt động cộng đồng diễn ra vào các thời điểm khác nhau trong ngày. Các không gian đa mục đích, sử

dụng linh hoạt. Có thể bố trí nhà kho cất vật dụng phục vụ cho các sự kiện.

+ Khuyến khích các giải pháp tạo cao độ khác nhau để làm tăng hiệu quả thị giác, tính linh hoạt và hiện đại của không gian này.

+ Cần lập quy chế vận hành để phục vụ công tác duy tu, bảo hành, bảo dưỡng nhằm đảm bảo yếu tố vệ sinh môi trường, sự chính chu cho không gian này.



Hệ thống các kênh, rạch tự nhiên trên địa bàn thị trấn.

- Đối với công trình điểm nhấn:
- + Đối với công trình điểm nhấn cao tầng:
- . Công trình cao tầng là các thiết kế có chiều cao, hình khối nổi bật trong

quần thể công trình đô thị.

. Đối với những công trình điểm nhấn cao tầng đã hình thành: tiếp tục phát huy và ngày càng nâng tầm giá trị cảnh quan của công trình trong bộ mặt cảnh quan chung của đô thị.

. Đối với những công trình điểm nhấn cao tầng chưa hình thành: các thông số về vị trí, chỉ tiêu kỹ thuật đất và công trình,... sẽ được xác định cụ thể trong thiết kế đô thị. Trong các khu vực chưa lập thiết kế đô thị, căn cứ vào tình hình phát triển thực tế, các chủ đầu tư có thể đề xuất các nội dung cụ thể về công trình điểm nhấn, trình cấp thẩm quyền xem xét.

. Công trình điểm nhấn cần đảm bảo không làm phá vỡ các yếu tố về cảnh quan, công suất phục vụ của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực.

. Công trình điểm nhấn cao tầng phải đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và không làm ảnh hưởng đến an toàn tần số radar an ninh quốc gia.

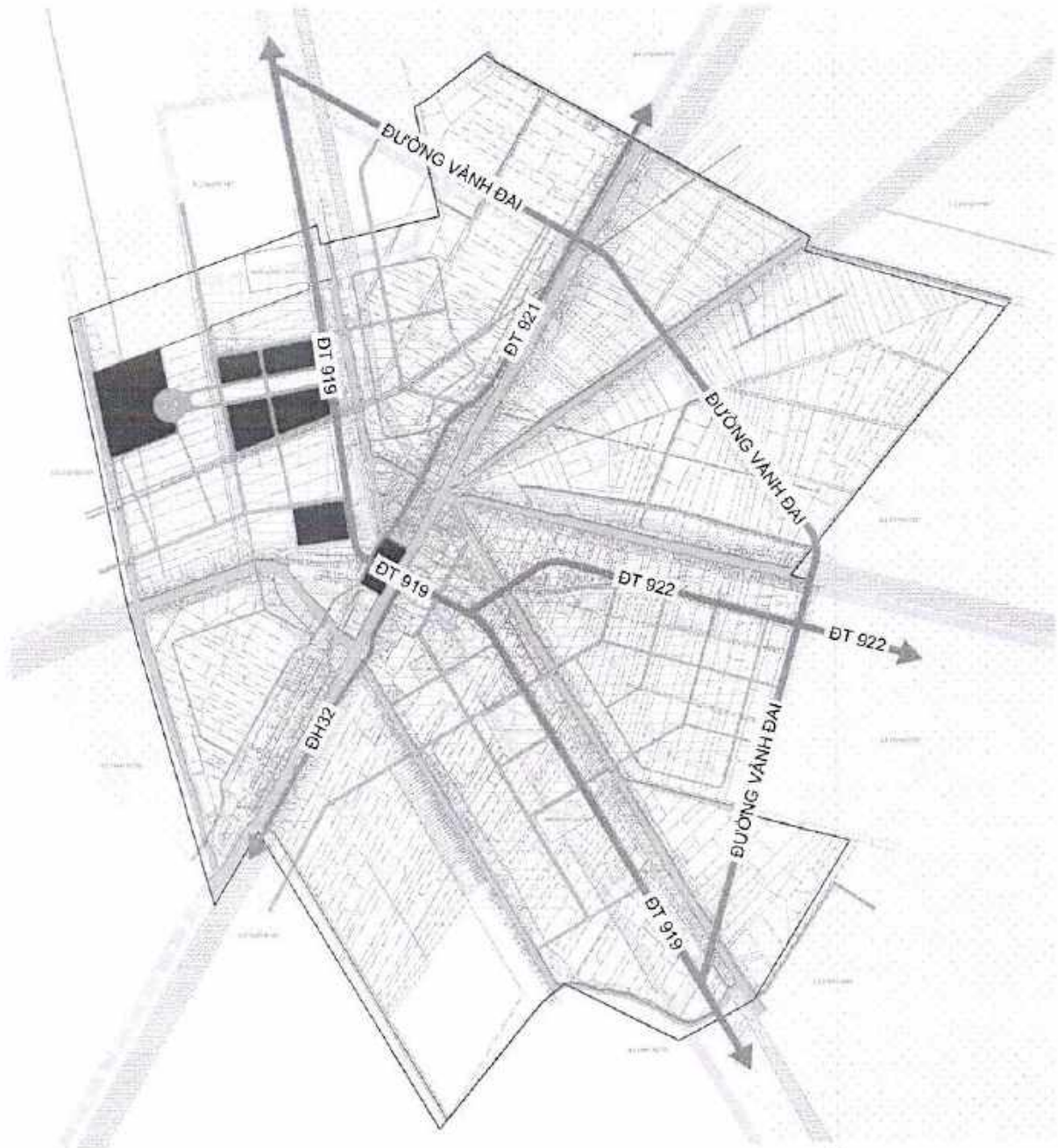
. Bố trí không gian quảng trường, không gian công cộng lớn kèm theo các công trình điểm nhấn.

+ Đối với công trình điểm nhấn khác:

. Đối với những công trình điểm nhấn đã hình thành: tiếp tục phát huy và ngày càng nâng tầm giá trị cảnh quan của công trình trong bộ mặt cảnh quan chung của đô thị. Tích hợp các tiện ích công cộng đô thị vào các quần thể điểm nhấn này để gia tăng giá trị công trình nói riêng và giá trị cảnh quan cộng đồng chung cho đô thị.

. Đối với những công trình điểm nhấn chưa hình thành: các đề xuất vị trí sẽ được xác định cụ thể trong thiết kế đô thị theo nguyên tắc: công trình hình thành sẽ góp phần nâng cao giá trị bản sắc đô thị, kiến tạo tiện ích công cộng, giá trị phục vụ cộng đồng cho người dân. Trong quá trình triển khai thực tế có thể được xem xét và điều chỉnh cho phù hợp với thực tế.

. Bố trí không gian quảng trường, không gian công cộng lớn kèm theo các công trình điểm nhấn.



Sơ đồ các khu vực có công trình điểm nhấn

- Quy định đối với trục cảnh quan đô thị gắn với các tuyến đường chính, tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

+ Trục cảnh quan trên các tuyến chính là một phần quan trọng của bộ mặt đô thị.

+ Các chỉ tiêu về mật độ, hệ số sử dụng đất, tầng cao,... cần phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn; có thể xem xét những chỉ tiêu, giải pháp thiết kế phù hợp với quy hoạch chung đã phê duyệt, phù hợp với nhu cầu và điều kiện cụ thể của từng đồ án; không phá vỡ chỉ tiêu chung toàn khu.

- Tạo các công trình điểm nhấn cao tầng tại các khu vực giao lộ lớn và một vài vị trí khác có giá trị về điểm nhìn, cảnh quan.

- Các thiết kế đô thị tạo nên các đường phố đẹp mắt về kiến trúc và không gian.

+ Bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực. Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc, rộng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

+ Hạ tầng đô thị sáng, xanh, sạch, đẹp: vỉa hè tiện nghi, thông thoáng, sạch đẹp, cây xanh đường phố được cắt tía, tạo dáng, ngâm hóa đường dây, đường ống kỹ thuật, bố trí điểm dừng đỗ phương tiện công cộng và cá nhân, điểm tập kết thu gom rác, các tiện ích đường phố,... Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

+ Quy định rõ về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ (thẳng hàng);

+ Quy định thống nhất cốt nền nhà, cao độ tầng trệt, tầng lửng, các tầng lầu, chiều cao khối đế.

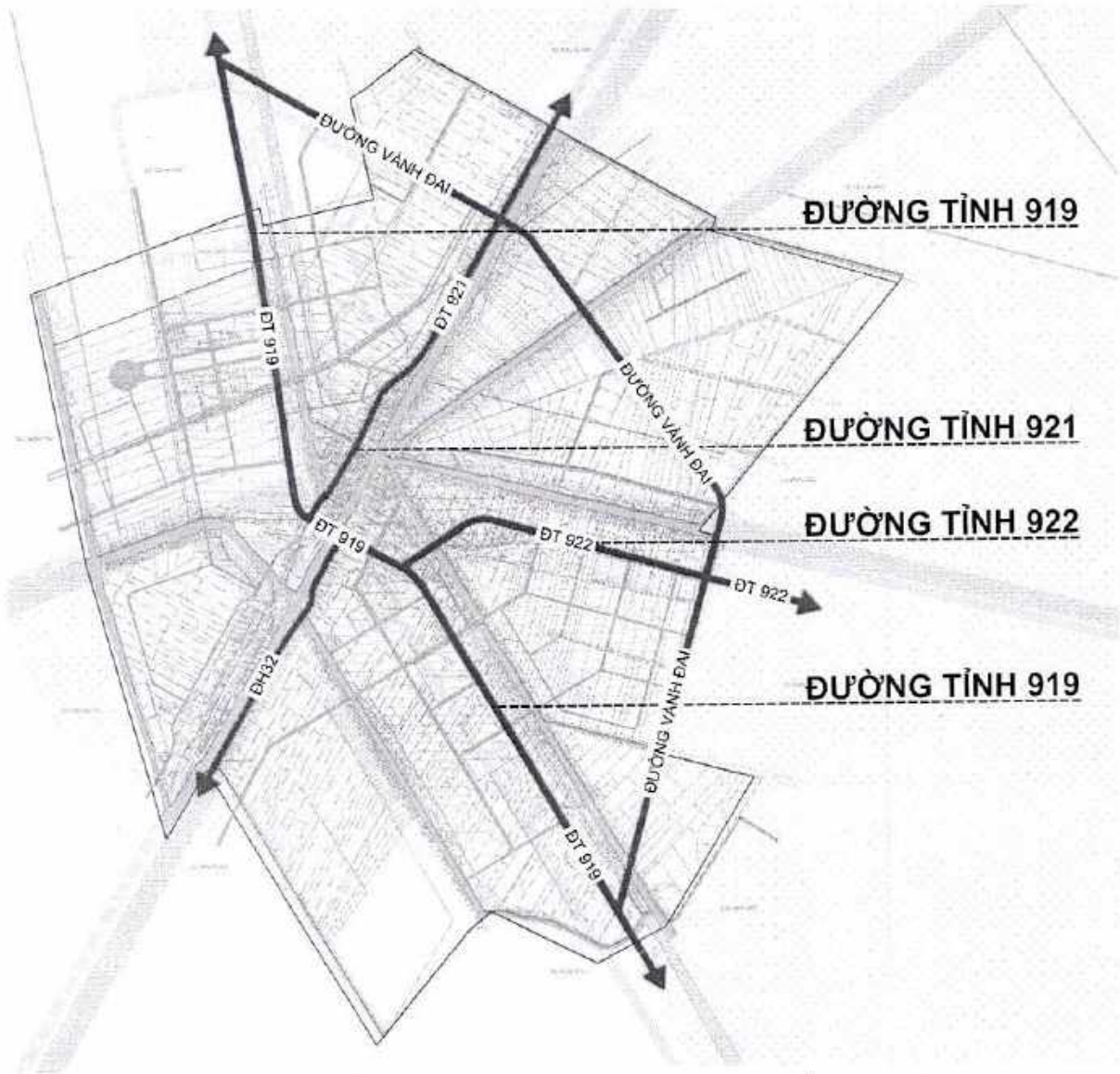
- Các giải pháp kiến trúc nêu bật lên được các đặc thù của tuyến phố nhằm tạo lập, khẳng định giá trị thương hiệu cho tuyến phố (tuyến phố thời trang, tuyến phố ẩm thực,...).

- Tại khu vực hiện hữu cải tạo, tái thiết chỉnh trang, khuyến khích việc hợp khối các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ; tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong thiết kế đô thị; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng.

- 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.

- 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.

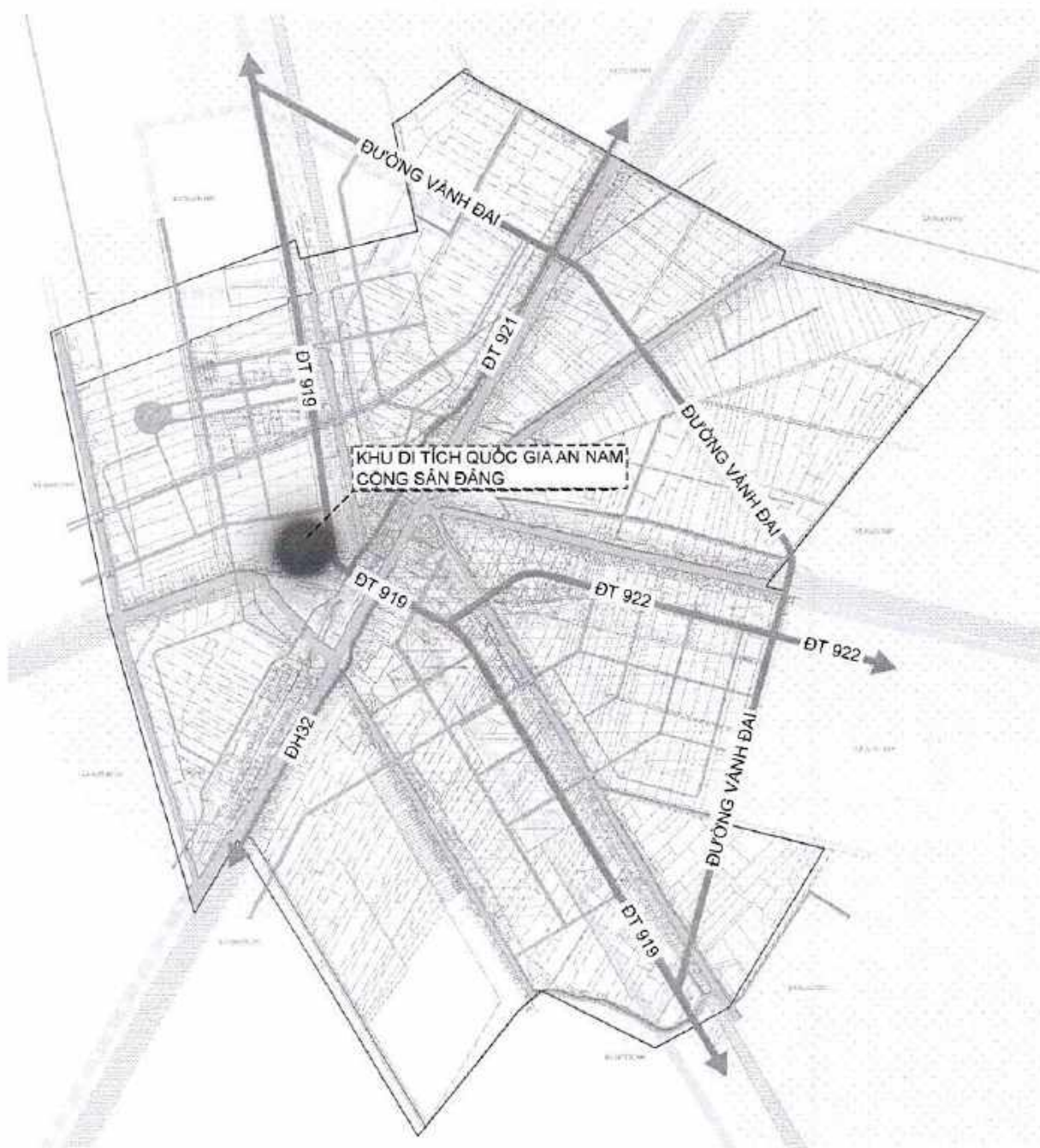


Sơ đồ các trục chính đô thị của thị trấn Cờ Đỏ

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên:

+ Kiến trúc các công trình xây dựng trong khu vực này phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian danh lam thắng cảnh. 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 không gian di tích, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn ra không gian bờ sông.

+ Kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Tạo 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.



Sơ đồ vị trí khu di tích lịch sử - văn hóa của thị trấn Cờ Đỏ

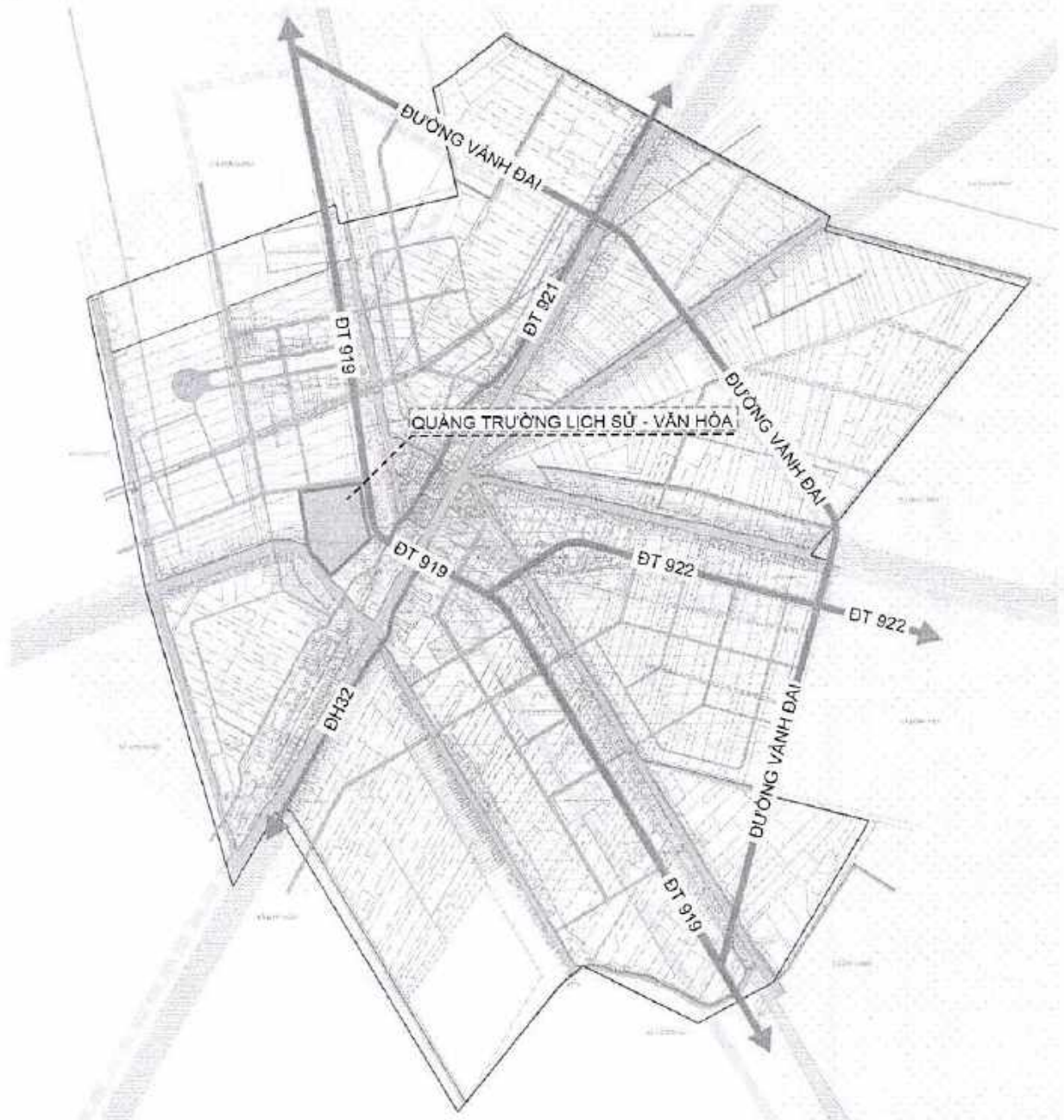
- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng:

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

+ Khu trung tâm công cộng, quảng trường và 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; kết nối

không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

+ Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

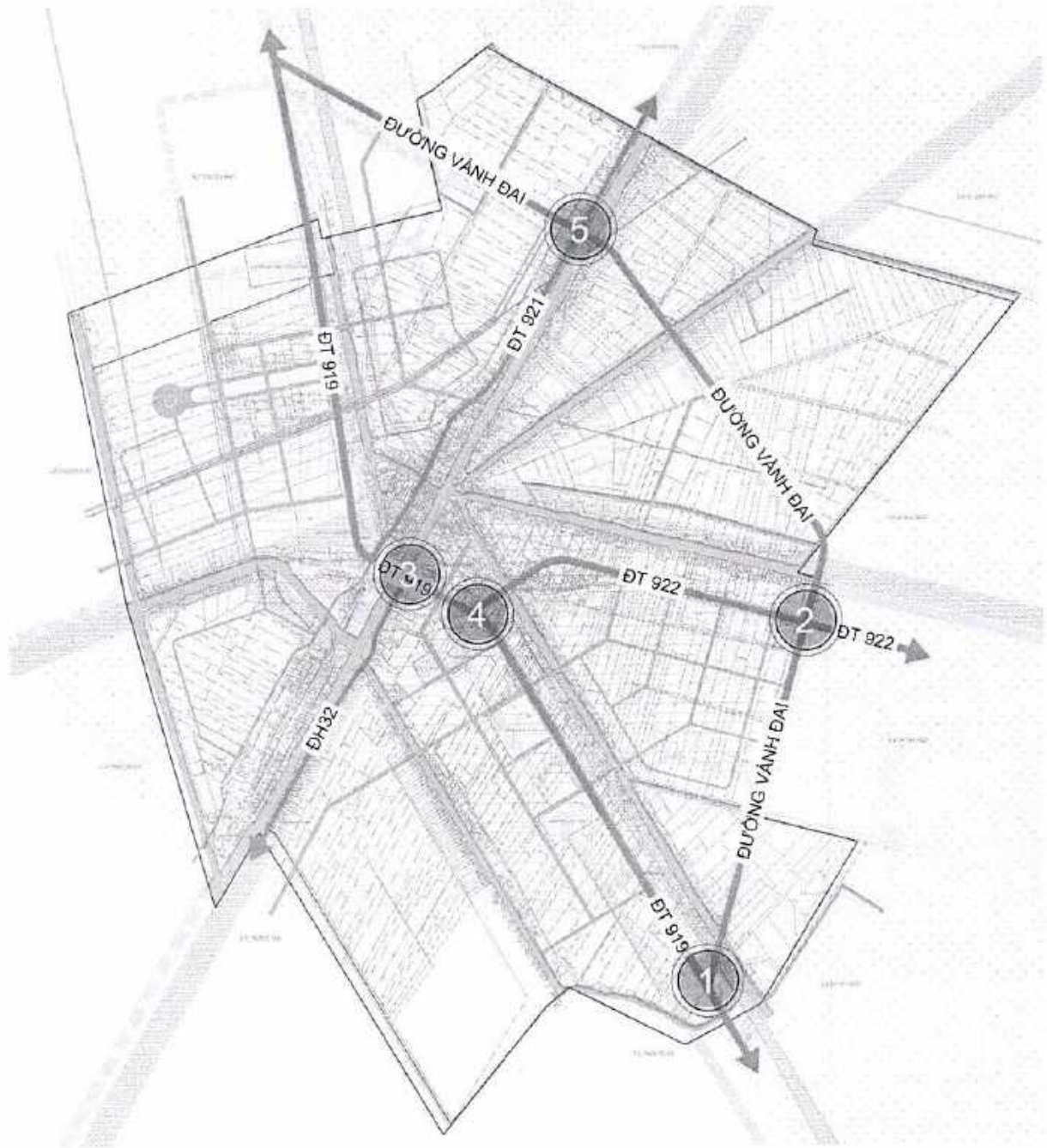


Sơ đồ vị trí các khu vực quảng trường và công viên lớn

- Quy định đối với khu vực cửa ngõ đô thị:

+ Cửa ngõ đô thị là không gian chuyển tiếp trong - ngoài đô thị. Đây là một trong số những điểm nhấn chính cho bộ mặt đô thị.

+ Khuyến khích các thiết kế công chào, công trình biểu tượng, công trình điểm nhấn tại khu vực này.



Sơ đồ các khu vực của nông đô thị

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

Xác định những khu vực ưu tiên cần lập thiết kế đô thị riêng. Toàn bộ các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù đều phải được lập thiết kế đô thị riêng.

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

Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang (khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định) được xác định theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Cờ Đỏ đã được phê duyệt.

III. 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

Các công trình, vật thể kiến trúc, công trình hạ tầng có vị trí, quy mô, tầm vóc và ý nghĩa quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp tới cảnh quan, phải được tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công khai, khách quan, minh bạch để chọn phương án kiến trúc tối ưu, đáp ứng yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, văn hóa, hiệu quả kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

2. Các đối tượng sau đây phải được tổ chức thi tuyển phương án thiết kế

a) Các công trình quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc.

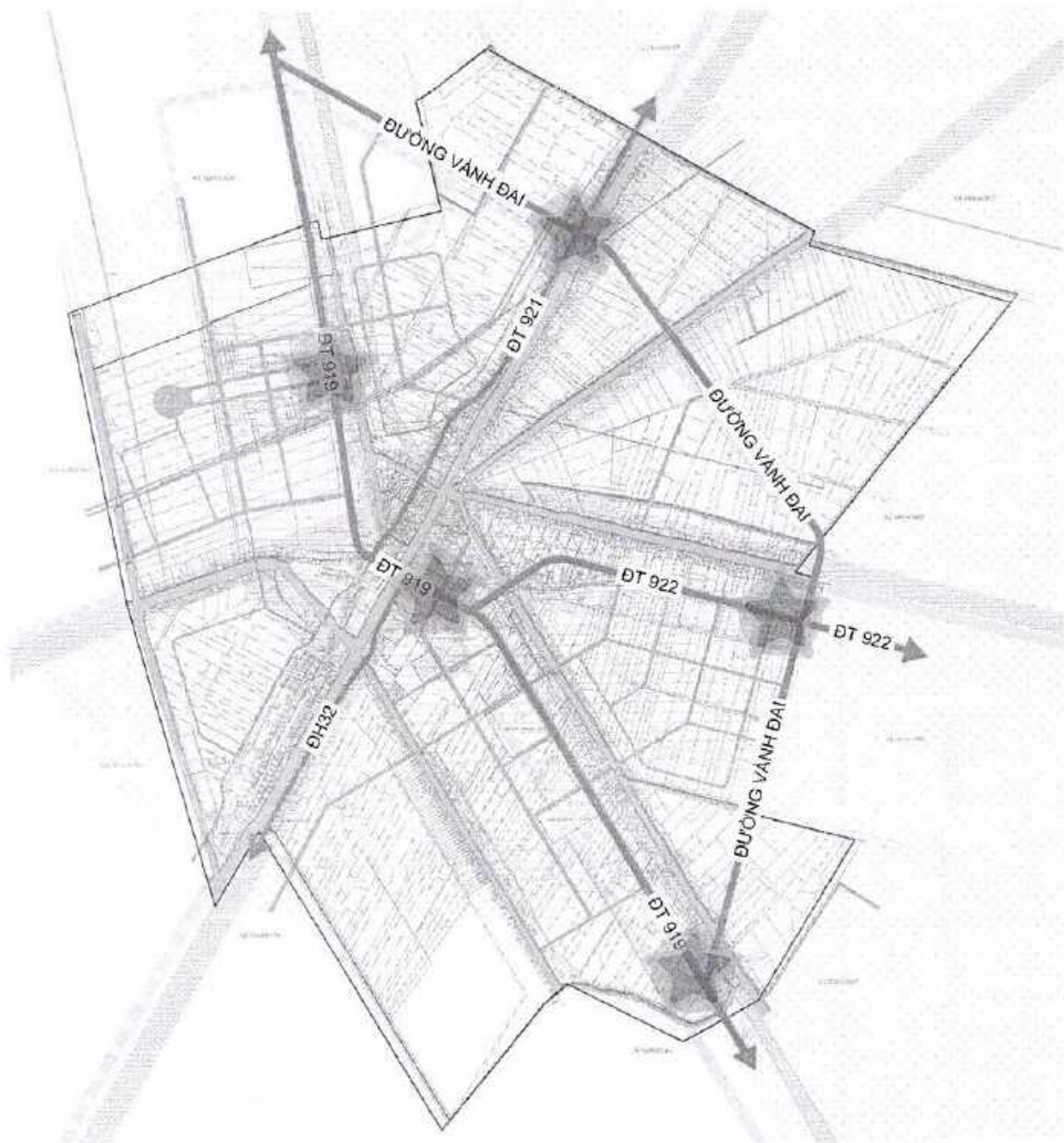
b) Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính của thị trấn:

- Công trình có tầng cao từ 20 tầng hoặc có chiều cao từ 70m trở lên;

- Công trình cầu qua kênh Thốt Nốt, kênh Bốn Tổng, kênh Đứng, kênh Ngang, kênh Lòng Ống và các tuyến kênh, rạch chính có giá trị cảnh quan của thị trấn Cờ Đỏ.

- Công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ.

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



Sơ đồ vị trí các khu vực có công trình thi tuyển phương án thiết kế

IV. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

1. Định hướng chung

a) Phát triển không gian theo mô hình tập trung, hướng tâm, gồm khu chức năng đô thị như: Trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa, dịch vụ công cộng; trung tâm thương mại - dịch vụ; cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp; các khu ở chỉnh trang và tập trung; các không gian ở nhà vườn được bố trí bám theo các tuyến giao thông thủy, bộ. Không gian cảnh quan bao gồm hệ thống kênh rạch, các công viên vành đai và các mảng xanh nông nghiệp đan xen vành đai đô thị.

b) Hiện trạng không gian đô thị của thị trấn Cờ Đỏ chủ yếu dọc theo các tuyến kênh rạch và các tuyến giao thông đối ngoại. Trong đó, tỷ lệ đất xây dựng đô thị còn thấp; tỷ lệ đất mặt nước và vùng sản xuất nông nghiệp, vườn cây lớn. Trên cơ sở đó, thị trấn Cờ Đỏ trong tương lai được định hình phát triển đô thị theo hướng mở rộng các khu vực có tiềm năng phát triển đô thị, chỉnh trang các khu vực nội ô hiện hữu; phát triển đô thị với không gian cây xanh và mặt nước, hình thành nét cảnh quan đặc trưng của đô thị.

c) Khu vực nội đô hiện hữu bao gồm khu vực dân cư, công trình chức năng dọc các tuyến giao thông đối ngoại và kênh rạch.

d) Khu vực phát triển mới tập trung tại vùng tiếp giáp khu hành chính tập trung và dọc theo hệ thống giao thông đối ngoại. Trong khu vực phát triển mới, hình thành các khu ở khang trang, hiện đại và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cụ thể:

- Phát triển đô thị tại phía tây thị trấn với trung tâm là khu hành chính tập trung của huyện Cờ Đỏ;

- Phát triển đô thị dọc theo tuyến Bốn Tổng - Một Ngàn và Đường tỉnh 922 trên cơ sở khai thác lợi thế về giao thông và các công trình công cộng như bệnh viện, trường học hiện hữu.

đ) Khu vực ven kênh rạch; khu vực cây xanh và sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất là nhân tố tạo đặc trưng về cảnh quan của thị trấn. Các khu vực này được kiểm soát nhằm giảm tối đa việc xây dựng; giữ gìn không gian cây xanh, mặt nước phục vụ cho đô thị. Giữ lại các khu vực sản xuất nông nghiệp, vườn cây ăn trái tại khu vực phía Đông Bắc thị trấn (kết nối với nông trường Sông Hậu) và một phần các khu vực sản xuất nông nghiệp hiệu hữu tại các hướng Tây Nam, Nam và Đông Nam của thị trấn; cùng với hệ thống sông kênh rạch, hình thành các không gian xanh, không gian mở đan xen với các khu vực phát triển đô thị.

e) Bố trí cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp tại phía Bắc thị trấn, trên cơ sở mở rộng các cơ sở sản xuất hiện hữu; khai thác tuyến giao thông vành đai và tuyến kênh Thốt Nốt.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

+ Không gian công cộng của đô thị bao gồm: Các không gian hành chính - chính trị các cấp, các không gian dịch vụ công cộng cho các khu đô thị, các không gian trung tâm chuyên ngành như y tế, giáo dục - đào tạo, nghiên cứu khoa học công nghệ, các không gian văn hóa - thể dục thể thao, các không gian công trình thương mại - dịch vụ, các không gian công viên vui chơi giải trí, quảng trường.

+ Điểm nhấn ở các vị trí khác được cụ thể bằng việc đề xuất xây dựng công trình hoặc cụm công trình kiến trúc, hoặc không gian kiến trúc cảnh quan.

+ Các điểm nhấn của đô thị là sự kết hợp giữa không gian mở, công trình khối lớn, quảng trường, cây xanh và mặt nước. Là nơi tổ chức các sự kiện của đô thị và phục vụ cho nhân dân.

+ Điểm nhấn chính của đô thị là khu vực không gian liên hoàn với các công trình Huyện ủy, Ủy ban nhân dân, quảng trường, công viên và không gian mặt nước của kênh Bốn Tổng.

+ Điểm nhấn khác của đô thị là khu di tích Quốc gia An Nam Cộng sản Đảng, các công trình văn hóa, lịch sử và cảnh quan vừa phục vụ các mục đích tưởng niệm, giáo dục vừa là điểm phục vụ vui chơi giải trí và du lịch của người dân.

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

+ Cây xanh phải phù hợp với quy hoạch: đường hướng Đông Tây nhiều nắng nên chọn cây tán rộng, lá to và dày; đường hướng Nam - Bắc chọn cây tán hẹp; cây tại các đường giao thông đối ngoại nên có tán lá dày, cây cao để chắn bụi,...

+ Chỉ nên trồng 1-2 loại cây trên một tuyến phố để tạo nét đặc trưng từng tuyến.

+ Ở những nơi trồng hai hàng cây, nên chọn nhiều tầng cao thấp, màu sắc lá hoa tương phản bổ sung cho nhau, kết hợp cây bụi và thảm cỏ, thảm lá màu.

+ Cây xanh được bố trí trong đô thị bao gồm các loại hình: công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao cấp khu ở và cấp đô thị; cây xanh ven kênh rạch và cây xanh trong các khu vực sản xuất nông nghiệp.

+ Công viên cây xanh được quy hoạch đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn và bố trí với quy mô, bán kính phục vụ phù hợp. Công viên chủ yếu tập trung tại khu trung tâm mới và trung tâm truyền thống của đô thị. Bố trí dọc một số đoạn kênh rạch và trong các khu ở thuộc các dự án đầu tư mới trong tương lai.

+ Cây xanh ven kênh rạch bao gồm cây xanh trong hành lang bảo vệ bờ sông và cây xanh trong các công trình dọc kênh rạch. Cây xanh ven kênh rạch được bố trí dọc suốt các tuyến kênh rạch hiện hữu và là yếu tố góp phần tạo hình ảnh của đô thị thị trấn Cờ Đỏ.

+ Cây xanh trong khu vực sản xuất nông nghiệp gồm các loại cây ăn trái, cây trồng và các loại cây khác. Các khu vực này là vùng sản xuất kết hợp với

phát triển các loại hình du lịch sinh thái, được bố trí đan xen giữa các cụm, khu đô thị trên địa bàn thị trấn, hình thành lá phổi xanh cho đô thị.

+ Thị trấn Cờ Đỏ có diện tích mặt nước chiếm 10,46% tổng diện tích đất tự nhiên của toàn thị trấn. Mặt nước vừa góp phần tạo thế mạnh về giao thông thủy, phục vụ tưới tiêu, thoát nước mưa vừa góp phần hình thành khung cảnh quan chính của đô thị.

+ Không gian mặt nước hiệu hữu được định hướng giữ và tôn tạo để đáp ứng nhu cầu giao thông. Hạn chế việc san lấp các diện tích mặt nước tự nhiên.

+ Các tuyến kênh chính định hướng sẽ xây dựng các tuyến kè cứng, kè mềm để đảm bảo về an toàn, chống sạt lở và tạo mỹ quan chung của đô thị.

b) Về kiến trúc:

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

+ Các công trình trên các trục giao thông này tổ chức công trình kiến trúc khối tích lớn, phong cách hiện đại. Ưu tiên hợp khối để tổ chức các công trình có khối tích lớn để tạo bộ mặt cho đô thị; Ưu tiên xu hướng kiến trúc xanh. Công trình có tầng cao giắt bậc về phía các quảng trường nhằm mở tối đa góc nhìn và tăng tính định hướng cho công trình. Quy mô công trình cần đảm bảo phù hợp với công suất của hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình và khu vực (lưu lượng xe ra vào công trình, bãi xe, cấp điện, cấp thoát nước,...);

+ Đối với các tuyến đường chính tiệm cận bờ sông, kênh, rạch: đề xuất giải pháp thiết kế khối thấp tầng phía bờ sông và cao dần vào phía trong đô thị;

+ Tạo các công trình điểm nhấn cao tầng tại các khu vực giao lộ lớn và một vài vị trí khác có giá trị về điểm nhìn, cảnh quan;

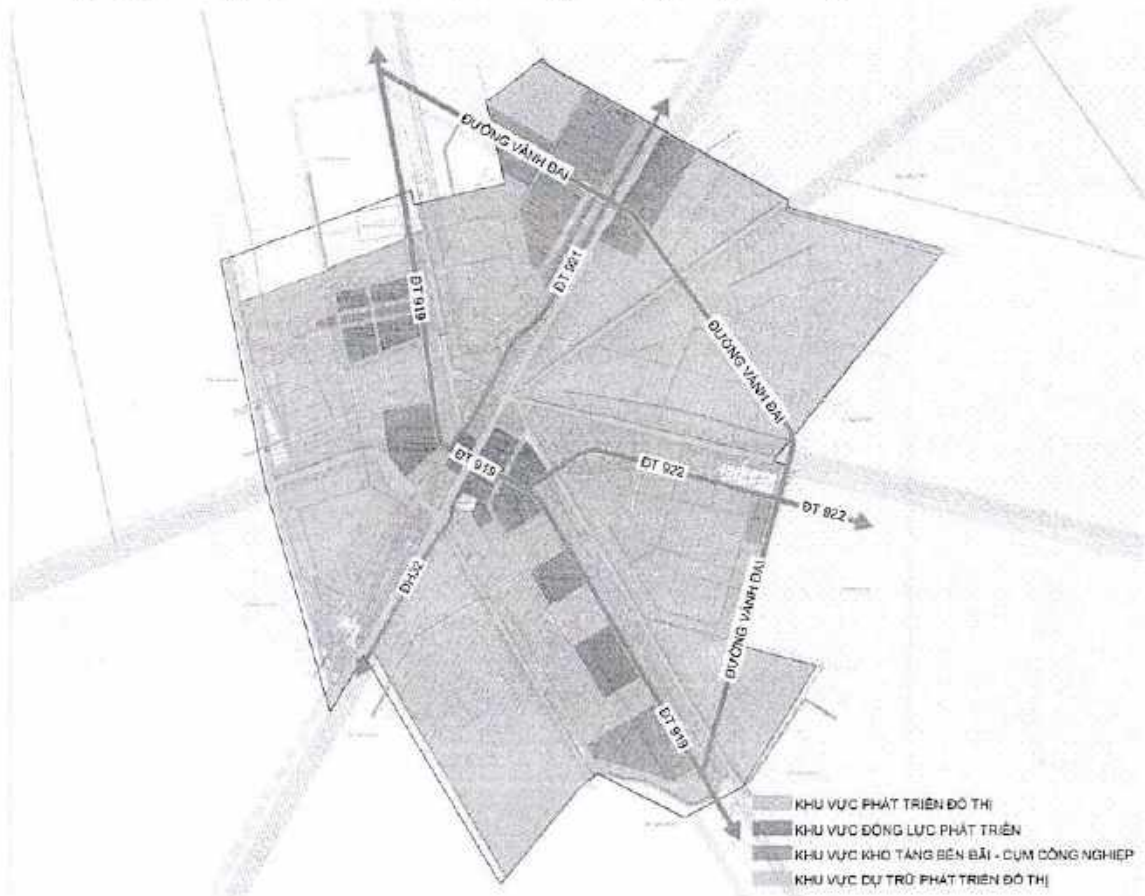
+ Thiết kế đô thị tạo nên các đường phố đẹp mắt về kiến trúc và không gian, các giải pháp kiến trúc nêu bật lên được các đặc thù của tuyến phố. Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực;

+ Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ cần có sự thống nhất về hình thức kiến trúc, chiều cao tầng, thiết kế không gian thương mại tầng trệt tương đồng giúp cảm nhận được sự ngăn nắp của đô thị. Quy định thống nhất cốt xây dựng nền nhà, cao độ tầng trệt, tầng lửng, chiều cao khối để theo quy hoạch đô thị được duyệt nhằm tạo sự đồng nhất cho từng tuyến đường;

+ Cải tạo chỉnh trang kiến trúc cảnh quan tuyến phố như quy định về mặt tiền công trình, biển quảng cáo, mái hiên che nắng, mưa, bổ sung thêm cây xanh, tiện ích công cộng cho khu vực, đề xuất phân lại làn đường, cải tạo, mở rộng vỉa hè theo thiết kế chung toàn tuyến; Tổ chức, sắp xếp lại các khu vực đỗ xe (xe gắn máy, ô tô), thiết kế bãi đỗ xe máy trong dải cây xanh phân cách, thêm một làn đỗ xe ô tô riêng; Thiết kế chiếu sáng tạo sự an toàn, sinh động cho khu vực đi bộ;

+ Nút giao thông: tổ chức lại cảnh quan các nút giao thông đầu mối, tạo bộ mặt cho đô thị.

- Khu vực hiện hữu, khu vực đô thị mới, khu vực giáp ranh nội thị và ngoại thị, khu vực bảo tồn, khu vực dự trữ phát triển, khu vực công nghiệp, kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường:



Sơ đồ phân vùng phát triển thị trấn Cờ Đỏ

+ Đối với các khu vực hiện hữu:

. Kiến trúc khu hiện hữu lấy yếu tố bản sắc, nét đặc trưng lâu đời của khu vực. Phát huy các hình thức kiến trúc bản sắc lâu đời và phù hợp với sự phát triển của đô thị trong hiện tại và tương lai; từng bước loại bỏ các yếu tố kiến trúc rườm rà, sao chép không phù hợp;

. Tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật đã được xác định trên từng ô phố trong đồ án quy hoạch đô thị và quy chuẩn kỹ thuật dành cho khu đô thị hiện hữu;

. Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng từng bước bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là bổ sung giao thông công cộng; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực;

. Các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị thực hiện trên các ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án quy mô nhỏ hoặc trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực;

. Thực hiện bảo tồn, phát huy hệ thống các công trình kiến trúc có giá trị;

. Hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị;

. Các dự án chỉnh trang đô thị thực hiện tại các khu vực có mật độ xây dựng lớn nhưng hệ số sử dụng đất nhỏ. Mục tiêu nhằm tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng;

. Hạ tầng và tiện ích đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập, nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

+ Đối với các khu phát triển mới:

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

. Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở; tập trung các công trình cao tầng theo các trục có hệ thống giao thông công cộng sức tải lớn; lấy định hướng phát triển hệ thống giao thông công cộng làm cơ sở quy hoạch phát triển đô thị, lấy đầu mối giao thông làm điểm tập trung dân cư để từ đó hình thành tiếp hệ thống giao thông phân tán; cao tầng tại các trung tâm đô thị, thấp dần ra bên ngoài; cao tầng bên trong đô thị và thấp dần về phía bờ sông; phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt.

. Tổ chức các không gian 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 nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm ngập lụt, tăng không gian xanh; tiến tới tổ chức các tuyến đi bộ bên trong công trình, trên cao trong phạm vi khối đế, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện. Kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm đô thị, tạo ra mạng lưới đi bộ liên hoàn trong thị trấn và kết nối với các đô thị của thành phố;

. Công trình kiến trúc phải phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, có nhiều diện tích thấm nước tự nhiên;

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

. Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới có quy mô lớn, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các công

trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, tạo nhịp điệu có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới. Kiến tạo các không gian công cộng đô thị, bán công cộng có chất lượng, có giá trị về mặt cảnh quan.

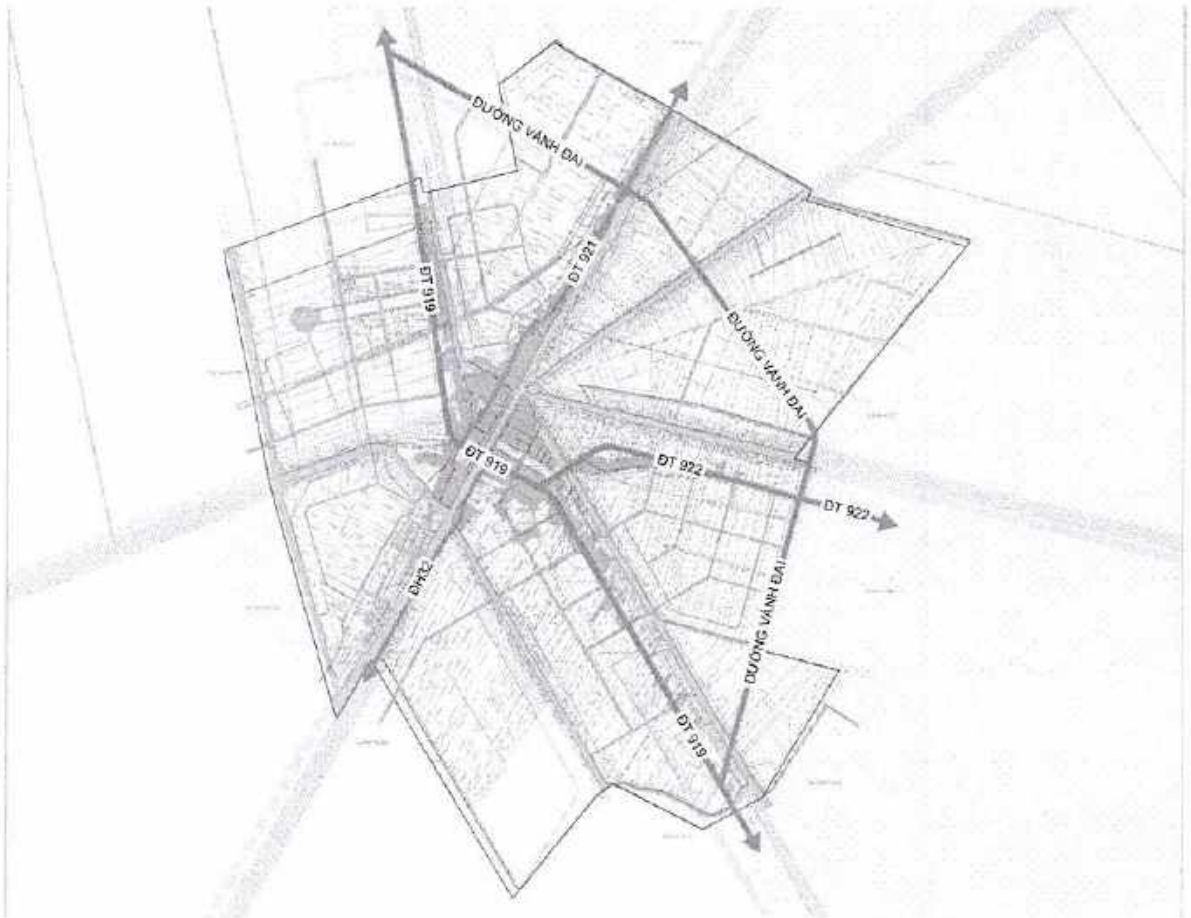
+ Đối với công trình bảo tồn: các công trình bảo tồn trên địa bàn thị trấn Cờ Đỏ thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

+ Đối với các kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường:

. Các công trình này cần mang tính bản sắc, hiện đại, đại diện cho hình ảnh đô thị;

. Đề xuất các giải pháp thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng, định hướng cho xu thế, các giải pháp công nghệ hiện đại áp dụng vào công trình tạo hiệu ứng thẩm mỹ, thích dụng cho công trình;

. Tổ chức các không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình, trên cao trong phạm vi khối để, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện.



Sơ đồ khu vực hiện hữu đô thị thị trấn Cờ Đỏ

V. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ

1. Một số hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc theo từng thời góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị.

a) Không gian đô thị dọc kênh Thốt Nốt và các tuyến kênh rạch hiện hữu:

- Quản lý không gian đô thị theo chức năng hỗn hợp dịch vụ du lịch như tuyến du lịch đường thủy quan trọng của thị trấn, cần tổ chức lại các công trình hiện hữu dọc hai bên sông.

- Các công trình có mặt hướng sông cần phải đảm bảo tính thẩm mỹ về mặt tiền, tạo mỹ quan cho khu vực, các công trình hiện hữu cải tạo lại mặt sau như mặt chính tạo lối đi xuống sông phục vụ cho nhu cầu đi lại đường thủy của nhân dân cũng như du khách. Khu vực chưa xây dựng khi xây dựng phải đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phù hợp với quy định của quy định này.



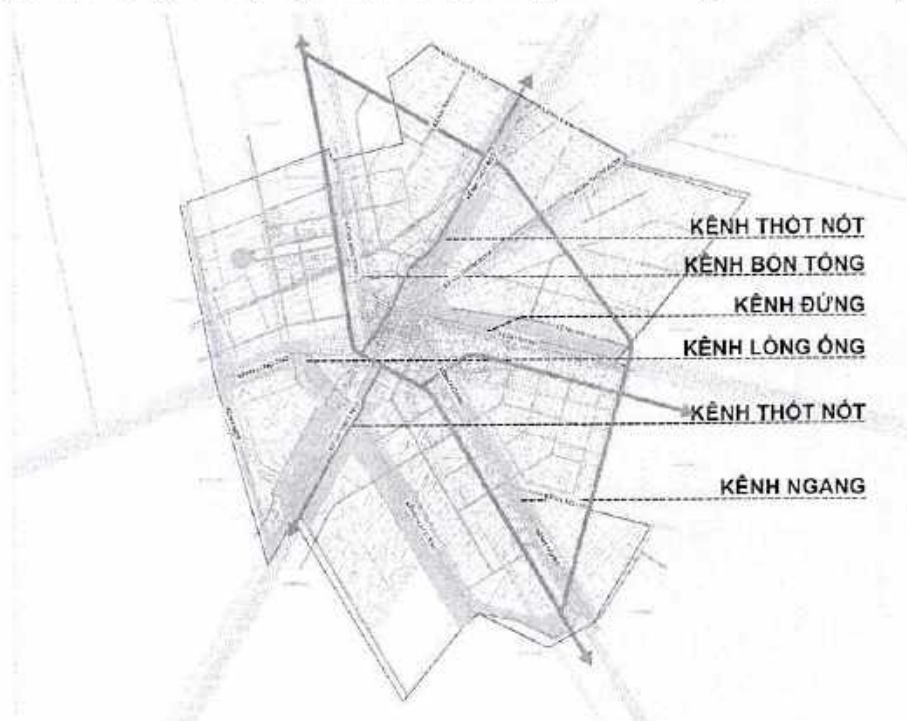
các tỉnh lân cận có thể khai thác tiềm năng này cho các loại hình du lịch nông thôn, ruộng vườn, du lịch dã ngoại.

c) Các khu vực không gian mở (cây xanh, mặt nước, quảng trường):

- Các trung tâm công cộng, quảng trường thị trấn phải đảm bảo điều kiện tiếp cận dễ dàng, thuận lợi cho mọi đối tượng; lựa chọn vị trí gần các công trình công cộng (như trường học, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm hành chính, trung tâm văn hoá, thể thao và các công trình công cộng khác); ưu tiên vị trí gần các khu vực dân cư mật độ cao, nhiều nhà cao tầng và được kết nối thuận tiện với các công trình quan trọng xung quanh bằng đường đi bộ, vỉa hè an toàn, tiện lợi.

- Không gian cảnh quan ven kênh Thốt Nốt và các tuyến kênh rạch hiện hữu trong đô thị cần được khai thác phục vụ cho cảnh quan chung của đô thị và phát triển thương mại dịch vụ, đặc biệt là phục vụ du lịch. Không gian này ưu tiên phát triển các công trình nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại, giải trí, các khu dân cư kết hợp dịch vụ, các khu nhà biệt thự nghỉ dưỡng,... Có thể nghiên cứu đồ án thiết kế đô thị riêng cho khu vực này trên cơ sở mật độ xây dựng không quá dày đặc, tăng cường cây xanh trong khuôn viên công trình bổ sung cho diện tích cây xanh ven sông, kênh, rạch còn hạn chế.

- Các khu vực ven sông phải đảm bảo khu vực cây xanh cách ly bảo vệ theo quy định, không cho phép xây dựng công trình trong khu vực này.



Sơ đồ các khu vực không gian mở, cảnh quan đô thị

2. Các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị, định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ; quy định khu vực cho phép phát triển

a) Đối với các khu phát triển mới:

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng,...) đã được xác định trong đồ án. Tầng

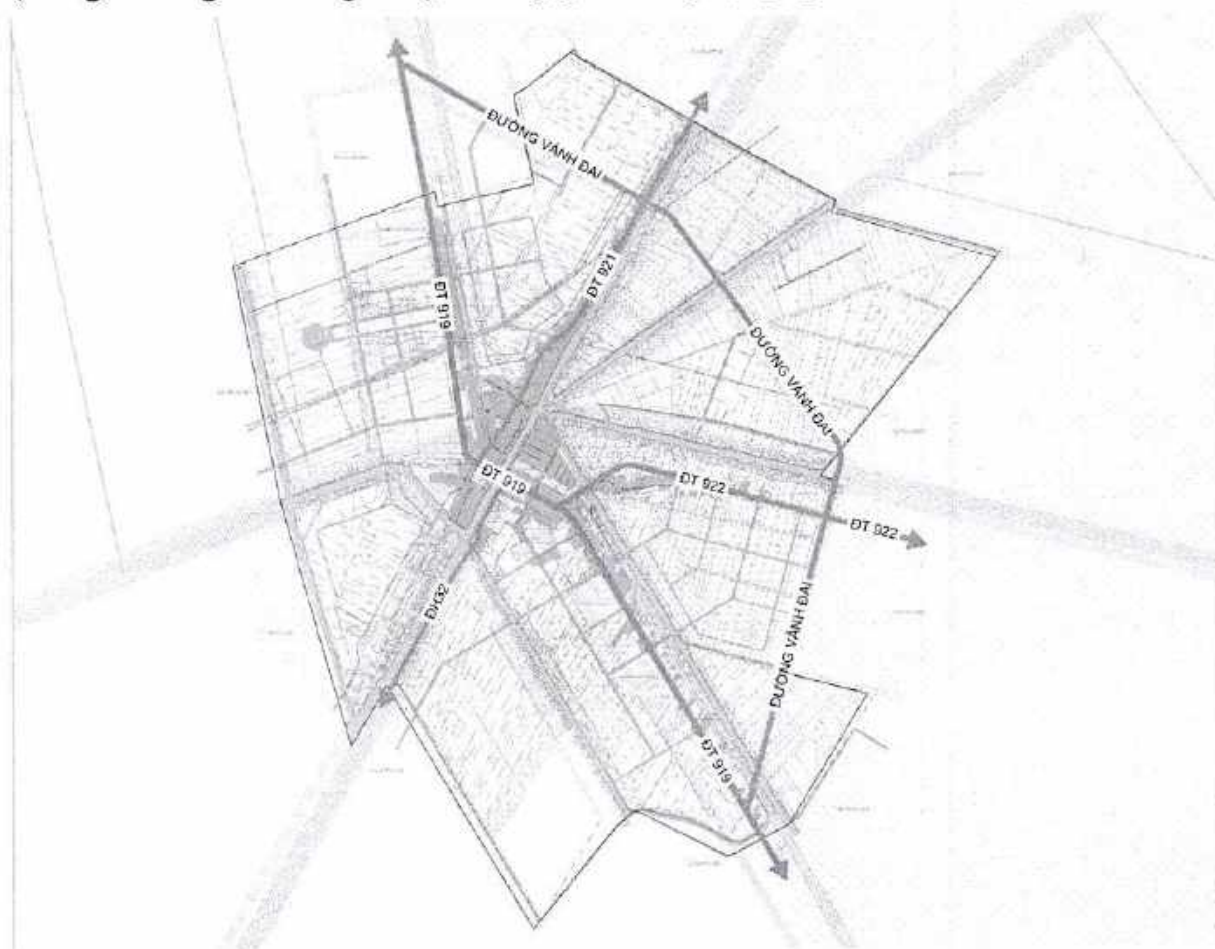
cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch (nếu có); khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

b) Đối với các khu vực hiện hữu ổn định cải tạo, chỉnh trang:

- Cần đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan cho hài hòa giữa các khu chức năng đô thị, giữa khu xây dựng mới và khu hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang; tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng,...) đã được xác định trên từng ô phố trong đồ án.

- Các dự án chỉnh trang đô thị tại các khu vực dân cư hiện hữu có mật độ xây dựng cao, khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng.



Sơ đồ khu vực hiện hữu đô thị thị trấn Cờ Đỏ

c) Đối với các khu vực khác:

- Tại các khu vực có tính chất đặc thù như: du lịch, thể dục - thể thao, văn hóa phải thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo hài hòa về tổ chức không gian, cảnh quan và phù hợp chức năng sử dụng đất.

- Tại các khu vực ven kênh rạch thoát nước, xung quanh hồ điều hòa; khu cảnh quan đặc biệt trong khu vực quy hoạch phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan, môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:

+ Nhà công sở, công trình văn hóa, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch đô thị được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết khi cấp giấy phép xây dựng phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông;

+ Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, được bố trí phù hợp đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố;

+ Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

d) Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (sông, kênh, rạch, cây xanh), địa hình cảnh quan, nguồn nước:

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, sông, ao hồ, kênh rạch, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này và có ý kiến cấp thẩm quyền.

- Tuân thủ hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, rạch, theo đúng quy định pháp luật và quy hoạch ngành.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch./.