

Số: 36 /2024/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 02 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Gò Công, 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 15/NQ-HDND ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Gò Công tại Tờ trình số 84/TTr-UBND ngày 31/7/2024 về việc trình phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang và Báo cáo thẩm định số 2713/BC-SXD ngày 09/8/2024 của Sở Xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2848/TTr-SXD ngày 20/8/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Gò Công, 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 thành phố Gò Công, 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;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Báo Ấp bắc;
- Đài PTTH tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, P.KT(Hoàng).

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



Phạm Văn Trọng

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang

(Kèm theo Quyết định số **36** /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 thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

b) Đối với khu vực, công trình chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng, phương án kiến trúc được duyệt thì thực hiện theo Quy chế này.

c) Đối với khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, có đồ án thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với Quy chế này, thì được áp dụng theo các quy định nêu trên.

d) Đối với dự án, công trình đã được cấp phép xây dựng thì tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép. Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải thực hiện theo Quy chế này.

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 thành phố Gò Công.

Điều 2. Mục tiêu

1. Mục tiêu chung

a) Xác định mục tiêu của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị để quản lý 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 lập quy chế.

b) Quản lý kiến trúc đô thị, 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 trên phạm vi lập quy chế.

c) Bổ sung, cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà nước về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng phù hợp với điều kiện thực tế của thành phố Gò Công.

2. Mục tiêu cụ thể

a) Làm căn cứ cho các cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn công tác quản lý kiến trúc xây dựng.

b) Làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, đồ án thiết kế đô thị riêng, thiết kế cơ sở, báo cáo kinh tế kỹ thuật và cấp giấy phép xây dựng.

c) Quy định về kiến trúc các loại hình công trình trên địa bàn thành phố Gò Công, làm cơ sở cho cá nhân và tổ chức nghiên cứu thiết kế, đầu tư xây dựng công trình.

d) Cung cấp công khai thông tin quy hoạch, kiến trúc cho Sở, ngành và các đơn vị liên quan làm cơ sở phục vụ cho công tác thẩm định giá tài sản thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

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

4. Chiều cao công trình xây dựng

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

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

5. Số tầng nhà

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Biệt thự là công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng độc lập hoặc bán độc lập, có sân vườn xung quanh (tối thiểu 03 mặt công trình) có lối ra vào riêng biệt.

12. Nhà chung cư là nhà có từ 02 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 công thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật khác.

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Tuân thủ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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 Việt Nam 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 phù hợp với thực tiễn Việt Nam 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) Phù hợp điều kiện thực tế của thành phố Gò Công.

g) Phù hợp Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Gò Công (nay là thành phố Gò Công), tỉnh Tiền Giang đến năm 2035; Quyết định số 1249/QĐ-UBND ngày 19/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Gò Công (nay là thành phố Gò Công), tỉnh Tiền Giang đến năm 2035.

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

i) Những công trình hiện hữu đã xây dựng phù hợp quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, phải tuân thủ theo Quy chế này và những quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng (phụ lục 01):

+ Khu vực dọc bờ sông Gò Công, rạch Vàm Giồng.

+ Khu vực dọc bờ kênh Salicette.

+ Khu trung tâm hiện hữu thành phố.

- 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 (Phụ lục 02):

+ Trục không gian theo hướng Bắc Nam:

. Trục Quốc lộ 50 từ khu vực qua cầu Mỹ Lợi đến trung tâm thành phố Gò Công.

. Trục đường Thủ Khoa Huân (Đường tỉnh 862).

. Trục đường Võ Văn Kiệt (Đường tỉnh 877).

+ Trục không gian theo hướng Đông Tây:

. Trục Quốc lộ 50 (từ trung tâm thành phố Gò Công đi về hướng thành phố Mỹ Tho).

. Trục đường Nguyễn Trọng Dân.

. Trục đường Nguyễn Huệ nối sang đường Mạc Văn Thành (Đường tỉnh 871).

. Trục đường Trần Công Tường nối sang đường Nguyễn Thìn (Đường tỉnh 871C).

. Trục Đường tỉnh 871B.

+ Các tuyến phố đi bộ:

. Đường Nguyễn Văn Côn (từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Nguyễn Trãi).

. Đường Trương Định (từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hai Bà Trưng).

. Đường Nguyễn Thái Học.

. Đường Lưu Thị Dung (từ đường Nguyễn Văn Côn đến đường Hai Bà Trưng).

. Đường số 3.

+ Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

. Trục đường Hồ Biểu Chánh (Quốc lộ 50).

. Trục đường Thủ Khoa Huân (Đường tỉnh 862).

. Trục đường Mạc Văn Thành (Đường tỉnh 871).

. Trục đường Võ Văn Kiệt (Đường tỉnh 877).

. Trục đường Trần Công Tường nối sang đường Nguyễn Thìn (Đường tỉnh 871C).

. Trục đường Nguyễn Trọng Dân nối dài.

. Trục đường Trần Hưng Đạo.

. Trục đường Nguyễn Trãi.

. Trục đường Trương Định.

. Trục đường Võ Duy Linh.

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: khu vực kiến trúc bảo tồn đặc biệt (Phụ lục 03):

+ Khu vực Phường 1: lăng mộ Trương Định (Lịch sử dân tộc), nhà Đốc Phủ Hải (Kiến trúc nghệ thuật), Đình Trung.

+ Khu vực Phường 2: tượng đài Trương Định, dinh Tỉnh trưởng, đài Chiến tích Giải phóng khám lớn Tết Mậu Thân 1968.

+ Khu vực Phường 5: mộ bà Trần Thị Sanh.

+ Khu vực phường Long Hưng: lăng Hoàng Gia (Lịch sử văn hóa, dân tộc).

+ Khu vực phường Long Thuận: đền thờ Võ Tánh.

+ Khu vực phường Long Hòa: mộ ông Đỗ Trình Thoại.

+ Khu vực xã Bình Xuân: căn cứ Tỉnh ủy Gò Công, khu di tích Chiến thắng Ao Vông.

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng (Phụ lục 03):

+ Khu vực các quảng trường và công viên lớn:

. Khu vực công viên Ao Thiếc.

. Khu vực các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch đã được duyệt.

+ Khu vực các khu trung tâm công cộng:

. Khu vực trung tâm tổ chức sự kiện thành phố Gò Công.

. Khu vực chợ Gò Công.

+ Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: khu vực bến xe thành phố.

+ Các khu vực cửa ngõ đô thị (Phụ lục 3):

. Cửa ngõ số 1: khu vực hướng từ phía Bắc theo trục Quốc lộ 50 vào thành phố Gò Công (khu vực cầu Mỹ Lợi).

. Cửa ngõ số 2: khu vực hướng từ phía Tây (từ thành phố Mỹ Tho) theo Quốc lộ 50.

. Cửa ngõ số 3: khu vực hướng từ phía Tây Nam theo trục đường Võ Văn Kiệt (Đường tỉnh 877).

. Cửa ngõ số 4: khu vực hướng từ phía Nam theo trục đường Thủ Khoa Huân.

. Cửa ngõ số 5: khu vực hướng từ phía Đông theo đường Mạc Văn Thành.

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 trong phạm vi ranh giới của khu nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực.

- Các trục đường chính: tạo được sự đồng bộ (các bộ phận của đường phố như vỉa hè, cây xanh, đèn chiếu sáng) tính liên lục, dễ nhận diện, định hướng cho các trục đường chính. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối. Hạn chế giao thông giao cắt giữa công trình với các trục đường chính. Hình thành các dải cây xanh liên tục dọc các trục giao đường chính.

- Các tuyến phố đi bộ: triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, đặc biệt trong khu vực trung tâm, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, bảo tồn, các trung tâm thương mại. Khuyến khích, tạo điều kiện cho hoạt động đi bộ, bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng tỷ lệ kiến trúc thân thiện với con người, tỷ lệ khoảng mở nhiều, tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố hai bên các trục đi bộ.

- 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 từng trục đường.

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: 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. 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. Tuân thủ các quy định về bảo tồn. Khuyến khích việc tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh 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.

- Quảng trường và công viên lớn: cần lưu ý việc quản lý kiến trúc xung quanh các quảng trường, công viên góp phần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa, với các quảng trường, công viên. Ưu tiên gắn kết các công trình điểm nhấn, thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thành phố; cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới các quảng trường công cộng, kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các quảng trường giao thông.

- Khu trung tâm công cộng: kiến trúc đa dạng, hài hòa, phù hợp với các chức năng công cộng, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực.

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: dễ định hướng, nhận diện. Thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, kết hợp với các chức năng thương mại dịch vụ.

c) Các yêu cầu khác do cấp thẩm quyền quy định

- Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù hàng năm được rà soát để bổ sung, điều chỉnh danh mục và nội dung quản lý khi có yêu cầu.

- Khu vực lập thiết kế đô thị riêng: những khu vực khi có yêu cầu cải tạo chỉnh trang về mỹ quan đô thị nhưng chưa điều chỉnh, lập mới quy hoạch phân

khu hoặc chi tiết; khu vực lân cận các dự án, công trình quan trọng (công trình điểm nhấn, các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, công trình công cộng, đầu mối giao thông) thì ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng (Phụ lục 4)

- a) Đường Nguyễn Trọng Dân.
- b) Đường Nguyễn Huệ.
- c) Đường Thủ Khoa Huân.
- d) Đường Nguyễn Thái Học.

Khu vực khác có yêu cầu quản lý không gian kiến trúc đô thị được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương thực hiện.

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

Khu vực này được xác định tại các đồ án quy hoạch phân khu.

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

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

a) Các công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc được quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14.

b) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp 1 của thành phố Gò Công.

c) Các công trình khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng

Trong các khu chức năng đô thị phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành của Nhà nước về thi tuyển.

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 thành phố

- Thành phố Gò Công với vai trò là đô thị hạt nhân vùng kinh tế - đô thị phía Đông của tỉnh Tiền Giang, có diện tích tự nhiên 101,694km², dân số 151.937 người (năm 2022) bao gồm 10 đơn vị hành chính với 07 phường, gồm: Phường 1, Phường 2, Phường 5, phường Long Chánh, phường Long Hưng, phường Long Thuận, phường Long Hòa và 03 xã, gồm: xã Bình Đông, xã Bình Xuân, xã Tân Trung). Thành phố Gò Công là đô thị lớn thứ 2 của tỉnh Tiền Giang, cách trung tâm thành phố Mỹ Tho khoảng 35km, là cửa ngõ nối liền Thành phố Hồ Chí Minh với thành phố Gò Công qua cầu Mỹ Lợi trên Quốc lộ 50 và là giao điểm 02 hướng ra biển đến cảng Vàm Láng qua Đường tỉnh 871,

Đường tỉnh 871B và vùng phát triển du lịch biển Tân Thành theo Đường tỉnh 862; trong tương lai có trục đường ven biển Tiền Giang nằm trong hệ thống đường ven biển Việt Nam. Về đường thủy, định hướng quy hoạch, duy trì, nâng cấp các cảng, bến thủy nội địa trên sông Tiền, sông Soài Rạp, sông Vàm Cỏ, rạch Lát.

- Căn cứ điều kiện và nhu cầu thực tế của địa phương, thành phố Gò Công phát triển theo “trọng tâm theo tuyến”, mật độ cao mà định hướng phát triển đô thị phù hợp với lối sống, cảnh quan đặc trưng của các tuyến sông, kênh rạch và vùng sinh thái nông nghiệp bao bọc toàn đô thị. Các trọng tâm được gắn kết chặt chẽ với nhau để tối ưu hóa lợi thế như công nghiệp, dịch vụ gắn với khu vực phía Bắc thành phố - xã Bình Đông; du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm gắn với tuyến sông Vàm Cỏ; trung tâm tổng hợp được phát triển trên cơ sở trung tâm hiện hữu. Tận dụng các trục giao thông huyết mạch của thành phố để phát triển có chọn lọc gắn với đặc trưng, thế mạnh của từng khu vực nhằm tối ưu hóa lợi thế kết nối, hỗ trợ các chức năng giữa các khu chức năng (các trọng tâm).

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

- 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 nhằm góp phần nâng cao tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm ngập lụt, tăng không gian xanh.

- 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 giao thông công cộng sức tải lớn; 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.

- Tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị. Kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm đô thị, tạo ra mạng lưới đi bộ liên hoàn trong thành phố. Tận dụng các quỹ đất công hiện hữu của thành phố để tổ chức các bãi xe công cộng đáp ứng nhu cầu của người dân kết hợp việc tổ chức cho phép đậu xe ở một số tuyến đường có vị trí và lộ giới phù hợp.

- Quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng.

- Xây dựng các không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị về mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

- Công trình kiến trúc phải phù hợp với khí hậu 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.

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

- Các công trình hỗn hợp, tại tầng trệt trồng để tổ chức 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. Quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các cụm công trình hỗn hợp.

b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm

- Trung tâm hành chính:

- + Trung tâm hành chính thành phố Gò Công: Thành ủy thành phố Gò Công, Hội đồng nhân dân thành phố Gò Công, Ủy ban nhân dân thành phố Gò Công, Ủy ban mặt trận Tổ quốc, các ban ngành, đoàn thể, tổ chức chính trị xã hội, Khu hành chính hiện hữu tập trung đường Trần Hưng Đạo, các trụ sở cơ quan đã được đầu tư khang trang, quy mô phù hợp; vị trí khu trung tâm hành chính vẫn giữ ổn định và tiếp tục đầu tư nâng cấp đáp ứng yêu cầu phát triển trong tương lai.

- + Các trung tâm hành chính xã, phường: Ủy ban nhân dân các xã, phường thuộc thành phố Gò Công.

- + Các công trình hành chính đã được xây dựng hoàn chỉnh và đáp ứng nhu cầu của thành phố, tuy nhiên khi cải tạo, chỉnh trang cần lưu ý:

- . Khuyến khích hợp khối liên cơ quan để có được những công trình lớn tương xứng với bộ mặt đô thị, cấp loại đô thị. Theo định hướng phát triển, thành phố cần tổ chức trung tâm hành chính công từ Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả nhằm đáp ứng nhu cầu của tổ chức, cá nhân.

- . Khi cải tạo cần tạo dựng không gian trang nghiêm nhưng gần gũi, tạo dựng dấu ấn cảnh quan về khối tích và tầng cao công trình. Kết hợp với hệ thống không gian mở, quảng trường cùng với trục cảnh quan nối kết vào khu trung tâm hành chính để gia tăng vai trò, vị thế của khu vực.

- . Về mật độ xây dựng tuân thủ theo quy định QCVN 01:2021/BXD/BXD để dành nhiều không gian cho cây xanh, vườn hoa cần phải đảm bảo tầm nhìn từ các hướng và hài hòa với khu vực xung quanh.

- . Trên các tuyến phố tại trung tâm hành chính được trồng cây theo chủ đề trên từng đoạn phố, thống nhất, hài hòa về chủng loại, màu sắc tạo nét trang nghiêm, đặc biệt dọc theo đường trục chính đô thị cần chú trọng trồng cây cảnh quan và tạo hình khối trang trí. Xử lý không gian vỉa hè và khoảng lùi tạo không gian rộng ngoài trời cho khách bộ hành.

- Trung tâm thương mại dịch vụ:

+ Hệ thống trung tâm thương mại dịch vụ hiện hữu của thành phố tiếp tục được duy trì, phát huy.

+ Hệ thống trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp mới được phân bố trên cơ sở khai thác lợi thế về giao thông kết nối với các vùng chức năng của thành phố; tại cửa ngõ phía Bắc dọc theo trục Quốc lộ 50 vào thành phố; tại nút giao giữa Quốc lộ 50 với Đường tỉnh 871B, Đường tỉnh 877C (theo Quy hoạch chung); tại nút giao giữa Quốc lộ 50 với đường Từ Dũ, đường vành đai phía Đông; tại nút giao giữa Đường tỉnh 862 với Đường tỉnh 877.

+ Hệ thống chợ, siêu thị và trung tâm thương mại xây dựng để cung ứng cho hệ thống thị trường hàng tiêu dùng cho khu vực, ngoại thành và các địa bàn lân cận. Mạng lưới trung tâm thương mại sẽ là hạt nhân để hình thành một trục thương mại kết nối các khu vực đô thị trung tâm với các loại hình tổ chức thương mại được đầu tư hiện đại, có đầy đủ các chức năng dịch vụ để trở thành không gian thương mại chính của thành phố.

+ Các trung tâm thương mại kết hợp với các trục phố thương mại, dịch vụ để hình thành mô hình chuyên kinh doanh các loại hàng hoá theo khu vực. Tổ chức các khu vực xây dựng các văn phòng làm việc của các công ty đặt trụ sở đầu mối và chi nhánh tại trung tâm các khu vực phát triển mới nhằm thu hút tài chính và các dịch vụ đi kèm.

+ Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng được hợp khối thống nhất.

+ Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng trước công chúng.

+ Không được phép xây dựng các công trình nhỏ lẻ và rời rạc, không tạo thành tổ hợp kiến trúc đồng nhất; tạo không gian mở, rộng thoáng trước các tòa nhà.

- Trung tâm Thể dục - Thể thao:

Trung tâm tổ chức các sự kiện quan trọng cho thành phố, tiến tới đăng cai các sự kiện thể dục thể thao cấp tỉnh, gồm sân vận động và các công trình thể thao khác, đã được đầu tư xây dựng đồng bộ, đảm bảo các hoạt động văn hóa, thể dục thể thao. Các trung tâm văn hóa - Thể thao xã, phường tiếp tục cải tạo, nâng cấp đáp ứng nhu cầu hoạt động văn hóa, thể thao của địa phương. Vì vậy cần bổ sung tổ chức không gian của khu Thể dục - Thể thao mang phong cách hiện đại với công trình điểm nhấn là sân vận động trung tâm.

- Trung tâm văn hóa:

Hệ thống các công trình văn hóa thành phố đã hình thành. Tuy nhiên cần gia tăng chất lượng cảnh quan cũng như bổ sung thêm các công trình để phục vụ đa dạng nhu cầu cho người dân đô thị và đóng góp chất lượng cảnh quan phong phú hơn cho thành phố. Vì vậy định hướng phát triển không gian cho trung tâm này như sau:

+ Hòa hòa với khu trung tâm hành chính liền kề.

+ Khối tích công trình, chiều cao công trình không nổi bật hơn khu hành chính.

+ Tạo dựng nhiều không gian mở với tầm nhìn khoáng đạt về cả 04 hướng để hỗ trợ và kết hợp với cụm công trình hành chính thành một tổng thể hấp dẫn, hình thành một quần thể điểm nhấn cảnh quan quan trọng cho khu vực. Tiếp tục chỉnh trang, đầu tư xây dựng các di tích văn hóa - lịch sử gắn với du lịch chuyên đề.

- Trung tâm y tế, giáo dục đào tạo:

+ Về y tế: kiến nghị từng bước nâng cấp, mở rộng, cải tạo hoàn chỉnh bệnh viện đa khoa khu vực Gò Công, nâng cấp mở rộng Trung tâm Y tế thành phố và kêu gọi xã hội hóa đầu tư vào lĩnh vực y tế để đảm bảo nhu cầu khám chữa bệnh cho người dân thành phố và khu vực để nâng quy mô số giường bệnh; đồng thời, nâng cấp, cải tạo các trạm y tế tại các xã, phường hiện có, bổ sung xây mới các cơ sở y tế tại các khu đô thị mới.

+ Về giáo dục đào tạo: hệ thống cơ sở giáo dục tại thành phố đã được hình thành rộng khắp và khá đầy đủ các cấp. Do đó, tiếp tục duy trì và nâng cấp trên cơ sở các trường hiện hữu để đảm bảo nhu cầu đào tạo nhân lực lao động có tay nghề cho thành phố. Đồng thời, kêu gọi xã hội hóa đầu tư vào lĩnh vực giáo dục đào tạo để đảm bảo nhu cầu học tập cho người dân đô thị đồng thời đảm bảo nhu cầu cung cấp lực lượng lao động có chất lượng cho mục tiêu phát triển cho thành phố; đồng thời, khi đầu tư xây dựng cần lưu ý hài hòa với các chức năng xung quanh và đóng góp được giá trị thẩm mỹ cho đô thị. Từng bước mở rộng nâng cấp các trường đạt chuẩn Quốc gia theo Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ trưởng Bộ Giáo dục và Đào tạo ban hành Quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học.

- Công viên cây xanh trung tâm:

Ngoài hệ thống công viên cây xanh tập trung hiện hữu của thành phố Gò Công, tổ chức 02 công viên cây xanh tập trung với tổng diện tích khoảng 9,0ha. Khu thứ nhất bố trí gần với khu đô thị mới phía Đông và khu thứ 2 tại phía Tây Nam gần với khu đô thị mới phía Tây Nam thành phố và công viên cây xanh cấp rạch Vàm Giồng trong dự án khu đô thị Nguyễn Trọng Hợp diện tích 2,96ha. Hình thành công viên cấp thành phố (công viên Đồng Khởi), các công viên trong các khu đô thị mới và công viên khoảng 5,0ha khu vực Lăng Hoàng Gia.

c) Định hướng chung kiến trúc khu vực nội thị phát triển

- Thành phố Gò Công phát triển theo hình thái nén, tập trung với mật độ cao tại khu vực trung tâm thành phố và giảm dần ở khu vực ngoại vi trên cơ sở khai thác địa hình tự nhiên (các tuyến sông, kênh rạch) và các trục giao thông chính kết nối từ khu vực trung tâm thành phố với các đô thị và vùng lân cận.

- Hướng phía Bắc: hành lang phát triển là đường Trần Hưng Đạo, đường Từ Dũ. Định hướng phát triển mở rộng từ khu đô thị trung tâm hiện hữu về phía Bắc, thuộc một phần phường Long Hưng và phường Long Chánh; tiếp tục phát triển các khu ở mới về phía Bắc thành phố trên cơ sở nối dài các trục đường

xuyên tâm từ khu vực nội thị hiện hữu đến Quốc lộ 50. Nhằm gia tăng chất lượng đô thị và tạo tiền đề đưa các xã thành phường; nâng cấp cải tạo không gian đô thị khu vực giao lộ đường Hồ Biểu Chánh và đường Từ Dũ; phát huy giá trị của di tích lịch sử Lăng Hoàng Gia trở thành điểm du lịch văn hóa - lịch sử; Phát triển các khu ở với mật độ trung bình và thấp. Giai đoạn đến 2035 vẫn gìn giữ cảnh quan nông nghiệp, phát triển đô thị theo mô hình đô thị nông nghiệp.

- Hướng phía Nam: hành lang phát triển là đường Trần Công Tường, đường Võ Văn Kiệt thuộc một phần Phường 5, phường Long Hòa và một phần phường Long Thuận và phường Long Chánh. Định hướng phát triển các khu ở mới về phía Nam thành phố trên cơ sở nối dài các trục đường xuyên tâm từ khu vực nội thị hiện hữu đến tuyến đường vành đai mới của đô thị. Tại các trục đường chính phát triển mô hình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, phát triển các khu ở với mật độ trung bình và thấp dần ra vùng nông nghiệp.

- Hướng phía Đông: hành lang phát triển là đường Mạc Văn Thành, đường Nguyễn Thỉnh, Định hướng phát triển các khu ở mới về phía Đông thành phố sang khu vực phường Long Thuận và một phần phường Long Hưng trên cơ sở nối dài các trục đường xuyên tâm từ khu vực nội thị hiện hữu đến tuyến đường vành đai mới.

- Hướng phía Tây: hành lang phát triển là đường Đồng Khởi, đường Phùng Thanh Vân. Định hướng phát triển các khu ở mới về phía Tây thành phố sang khu vực phường Long Chánh trên cơ sở nối dài các trục đường xuyên tâm từ khu vực nội thị hiện hữu đến tuyến đường vành đai mới phía Tây nhằm gia tăng chất lượng đô thị phường Long Chánh. Phát triển các khu ở với mật độ trung bình và thấp. Giai đoạn đến 2035 vẫn gìn giữ cảnh quan nông nghiệp, phát triển đô thị theo mô hình đô thị nông nghiệp. Tại các giao lộ chính hình thành quỹ đất hỗn hợp, dịch vụ tạo điểm nhấn cảnh quan và gia tăng chất lượng dịch vụ đô thị.

d) Định hướng chung kiến trúc khu vực giáp ranh nội ngoại thành

- Là khu vực giáp ranh giữa các phường: Long Chánh, Long Hưng xã Bình Xuân và xã Tân Trung, phía bắc của khu trung tâm hiện hữu của thành phố Gò Công. Phường Long Chánh và phường Long Hưng mới được thành lập nên cần định hướng cụ thể không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị thông qua các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong thời gian tới.

- Định hướng phát triển cho khu vực này cần tạo ra được sự chuyển tiếp về mặt không gian, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc giữa đô thị và nông thôn.

- Công trình xây dựng mới cần đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hoá địa phương, hài hoà với cảnh quan khu vực.

- Quản lý và đầu tư phát triển theo các quy hoạch xây dựng nông thôn mới, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có liên quan, duy trì và nâng cao các giá trị cảnh quan sinh thái tự nhiên với đặc trưng của cấu trúc không gian là sự kết hợp của hệ thống sông rạch, kênh mương và hệ thống hạ tầng giao thông.

- Khuyến khích phát triển các hoạt động du lịch sinh thái.

- Đảm bảo khả năng bố trí quỹ đất dự trữ phát triển cho đô thị trong tương lai.

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

- Khu vực này bao gồm các làng xóm hiện hữu trong các không gian sản xuất nông nghiệp bao bọc khu vực phát triển đô thị tập trung toàn đô thị. Các làng xóm này phát triển theo kiểu tuyến tính dọc theo các kênh rạch cùng hệ thống đường giao thông nông thôn. Do cấu trúc làng xóm trải dài nên hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại các khu dân cư này còn hạn chế cả về số lượng và chất lượng, phân bố rải rác.

- Mô hình ở theo kiểu nhà vườn, thích nghi tốt với điều kiện tự nhiên, gắn kết chặt chẽ với vùng sản xuất.

- Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hòa với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái. Nâng cao giá trị kinh tế, cảnh quan của quỹ đất nông nghiệp. Phát triển nông nghiệp theo hướng sản xuất sạch, khuyến khích kết hợp hoạt động sản xuất với các dịch vụ sinh thái.

- Tổ chức một số công viên sinh thái nông nghiệp, các tuyến đường đạp xe ngắm cảnh, các điểm nghỉ, dừng chân, cắm trại đan xen trên khu nông nghiệp hoặc tại điểm tiếp giáp giữa khu dân cư và khu nông nghiệp, tạo ra các không gian vui chơi, giải trí đa dạng với mức đầu tư thấp hơn so với đầu tư công viên đô thị.

- Xây dựng các vùng chuyên canh ứng dụng công nghệ cao (trồng hoa màu, cây ăn quả). Duy trì và nâng cao giá trị kinh tế, cảnh quan của quỹ đất nông nghiệp; cần khai thác, bảo vệ cảnh quan tự nhiên mặt nước trong khu vực. Khuyến khích xây dựng các điểm dịch vụ ven sông rạch với hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan tự nhiên và đảm bảo không gian công cộng ven mặt nước. Giữ lại các hành lang cây xanh dọc sông rạch để làm hành lang thoát nước tự nhiên. Hình thành các không gian mở công cộng.

- Duy trì và nâng cấp, bổ sung mạng lưới giao thông hiện có phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật đường giao thông, đáp ứng yêu cầu cơ giới hóa sản xuất nông nghiệp. Cải tạo và xây dựng hệ thống cầu, cống đạt tiêu chuẩn kỹ thuật. Tập trung hoàn thiện hệ thống giao thông nông thôn, cải tạo nâng cấp các tuyến đường liên ấp, liên xã đạt tiêu chuẩn đường cấp 4 và cấp 5 đồng bằng và kết nối thống nhất với hệ thống đường tỉnh.

- Cần tuân thủ quy định về bảo vệ nguồn nước cấp cho khu vực nông thôn khỏi ô nhiễm từ các nguồn thải sinh hoạt, chăn nuôi và sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

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

- Tập trung chủ yếu ở trung tâm đô thị hiện hữu tại khu vực Phường 1, Phường 2, Phường 5 và 04 phường mới thành lập: phường Long Hưng, phường Long Chánh, phường Long Thuận, phường Long Hòa và phát triển tuyến tính dọc theo một số trục giao thông đường bộ như: Quốc lộ 50, Đường tỉnh 871, Đường tỉnh 862, Đường tỉnh 877, Đường tỉnh 873 và Đường tỉnh 873B. Kiến

trúc trong các khu vực này phát triển với mật độ xây dựng khá cao nhưng dàn trải, thấp tầng.

- Khuyến khích bổ sung phát triển công trình dịch vụ thương mại như: chợ, bưu điện, ngân hàng, bưu chính viễn thông, dịch vụ thương mại, văn hóa, vui chơi giải trí, trung tâm y tế, các trường học phổ thông; bổ sung các dịch vụ công cộng thiết yếu hàng ngày cho các cụm dân cư. Từng bước hạ ngầm hệ thống cáp điện, cáp thông tin đã được xây dựng, cải tạo, nâng cấp. Đối với hệ thống đường dây thông tin liên lạc hiện trạng chưa có điều kiện ngầm hóa cần có giải pháp bố gọn đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Duy trì tối đa diện tích mặt nước, cây xanh, công viên, sân chơi, bãi đỗ xe và các tiện ích công cộng hiện có; tăng cường phát triển cây xanh, mảng hoa, thảm cỏ, các tiện ích đô thị, công trình giải trí.

- Tăng cường kết nối các khu vực đô thị hiện hữu với sông Gò Công, rạch Vàm Giồng, kênh Salicette và các kênh rạch khác trong đô thị.

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất hiện hữu để tạo thành các lô đất có diện tích lớn hơn phục vụ mục đích xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

g) Định hướng chung kiến trúc khu vực phát triển mới

- Là các khu vực phát triển đô thị mới từ khu vực đô thị trung tâm hiện hữu sang các phường mới thành lập như: phường Long Hưng, phường Long Chánh, phường Long Thuận và phường Long Hòa và một số khu vực có điều kiện tổ chức các khu dân cư kết hợp dịch vụ gắn với các tuyến giao thông quan trọng để kết nối các chức năng (công nghiệp, cảng) như đường vành đai phía Tây Nam của thành phố Gò Công, Đường tỉnh 871B và tại cửa ngõ phía Bắc gắn với Quốc lộ 50 với khu công nghiệp Bình Đông, cụm công nghiệp Mỹ Lợi.

- Hiện tại, các khu vực này đang phát triển nhanh do các tuyến đường đang được đầu tư xây dựng, nâng cấp và mới đưa vào sử dụng.

- Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị mới này là phát triển với mật độ xây dựng trung bình tại các vị trí gần trung tâm hiện hữu, giảm dần mật độ khi tiếp cận gần các diện tích đất nông nghiệp để đảm bảo sự chuyển tiếp hài hòa về mặt cảnh quan.

- Tại các vị trí giao với các trục đường chính phát triển các trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ với mật độ thấp dành nhiều không gian cho không gian mở cùng với các tổ hợp công trình cao tầng tạo điểm nhấn cho đô thị.

- Tại các khu vực tiếp giáp với đất nông nghiệp cần phát triển các mô hình khu đô xanh, thích ứng với biến đổi khí hậu, trong đó, dành nhiều không gian xanh, không gian thấm thấu để việc phát triển đô thị theo hướng bền vững tránh gây ảnh hưởng tiêu cực và làm tăng rủi ro ngập cho các khu vực xung quanh.

h) Định hướng chung kiến trúc khu vực ngoại thành

- Khu vực ngoại thành gồm 03 xã: Bình Đông, Bình Xuân và Tân Trung cần duy trì, khôi phục và tôn tạo được các hệ sinh thái tự nhiên cũng như những

cảnh quan đặc trưng tự nhiên được tạo bởi địa hình, các vùng nông nghiệp, hành lang ven sông. Xây dựng mô hình ở phù hợp với đặc thù sông nước, điều kiện địa hình, địa chất thủy văn, đảm bảo phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sống đô thị. Cải tạo nâng cấp hạ tầng xã hội và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng phát triển văn minh, hiện đại, thân thiện môi trường.

- Hình thành các tuyến vành đai sinh thái, tuyến cảnh quan không gian xanh kết hợp với đất nông nghiệp, đất dự trữ tạo không gian mở ở khu vực phía Bắc thành phố. Khu vực kiến trúc cảnh quan có điều kiện địa chất thủy văn thuận lợi với tiêu chí cơ bản là “Vành đai sinh thái”, có vai trò là trục phát triển, bảo đảm môi trường sống có chất lượng cao. Khu vực kiến trúc cảnh quan có điều kiện địa chất thủy văn không thuận lợi với tiêu chí cơ bản là “Phát triển theo cụm”, nhóm nhỏ, hình thành mô hình đô thị có kiến trúc thấp tầng với tổ chức không gian dựa theo địa hình đặc thù sông nước hoặc các cụm cao tầng tập trung gần với các khu vực trũng thấp ở xung quanh tại các địa điểm phù hợp.

- Giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, tạo lập cảnh quan nông thôn mới hài hòa và có bản sắc. Kiến trúc nhà ở nông thôn mới đáp ứng các yêu cầu hiện đại nhưng vẫn gìn giữ và phát huy những giá trị kiến trúc nông thôn truyền thống Việt Nam nói chung và Nam bộ nói riêng.

- Hạn chế san lấp kênh, rạch, không chế chỉ giới xây dựng. Khuyến khích trồng cây bóng mát phù hợp điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu địa phương. Bố trí diện tích phù hợp và tạo dựng cảnh quan (sân chơi, cây xanh, hồ nước); 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 khu vực ngoại thành tạo ra một phong cách sống cân bằng với thiên nhiên.

i) Định hướng chung kiến trúc khu vực phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Tăng cường đầu tư kết cấu hạ tầng các khu, cụm công nghiệp đã được phê duyệt gồm: khu công nghiệp Bình Đông, cụm công nghiệp Mỹ Lợi và cụm công nghiệp Bình Xuân. Tiếp tục duy trì các cơ sở đóng mới và sửa chữa tàu thuyền bên bờ sông Vàm Cỏ, sông Gò Công và cần có lộ trình chuyển đổi các cơ sở gây ô nhiễm môi trường, cơ sở sản xuất kinh doanh có ảnh hưởng tác động môi trường trong các khu dân cư đô thị hiện hữu vào khu, cụm công nghiệp tập trung.

k) Định hướng chung kiến trúc khu vực phát triển các khu du lịch

Hình thành hai không gian du lịch, dịch vụ gắn với các không gian sinh thái đặc trưng của thành phố với tổng quy mô khoảng 210ha:

- Khu du lịch sinh thái, trải nghiệm nông nghiệp gắn với không gian xã Bình Đông.

- Khu du lịch sinh thái, trải nghiệm gắn với vùng không gian cảnh quan sinh thái khu vực xã Bình Xuân.

- Phát triển các tour, tuyến du lịch gắn kết các sản phẩm du lịch cùng với những đặc trưng về văn hóa, lịch sử, di tích của quốc gia, của tỉnh tại thành phố Gò Công.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

- Điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

+ Bố trí tại khu trung tâm thành phố, khu vực các trung tâm thứ cấp, các khu đô thị mới, khu chức năng đặc thù, các vị trí có tầm nhìn đặc biệt có ảnh hưởng lớn đến hình ảnh đô thị, không gian kiến trúc khu vực lân cận. tại cửa ngõ đường bộ và đường thủy của thành phố. Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng, dịch vụ đa ngành và nhà ở có hình thức kiến trúc hiện đại, có bản sắc; có nhiều loại điểm nhấn khác nhau gồm điểm nhấn kiến trúc, điểm nhấn cảnh quan. Các điểm nhấn đóng vai trò quan trọng làm phong phú thêm chất lượng không gian, cảnh quan đô thị.

+ Các điểm nhấn hiện trạng: các công trình di tích lịch sử văn hóa quan trọng của thành phố, các công trình kiến trúc đặc sắc, như: Lăng Hoàng Gia, đền thờ Trương Định, dinh Độc Phủ Hải) và các công trình thương mại, dịch vụ và tượng đài, quảng trường như: tượng đài Trương Định, chợ Gò Công.

+ Kiến trúc các công trình tại các khu vực cửa ngõ cần có hình thức kiến trúc đẹp, đón các tầm nhìn, hướng nhìn chính của đô thị. Công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định, tạo tầm nhìn đến công trình. Hình thức công trình có thể là công trình có quy mô tương đối lớn, tượng trưng cho hình ảnh đô thị hiện đại, cũng có thể là công trình văn hóa, có giá trị tinh thần đặc trưng của khu vực hoặc là các không gian mở công cộng dạng vườn hoa, quảng trường.

- Giải pháp tổ chức không gian công trình điểm nhấn:

+ Thành phố Gò Công là một đô thị có kiến trúc chủ yếu là dân trải, thấp tầng, việc đề xuất các công trình kiến trúc điểm nhấn hạn chế chiều cao quá lớn để đảm bảo hài hòa với khung cảnh kiến trúc xung quanh, có thể tạo sự nổi bật thông qua hình thức kiến trúc độc đáo, khác biệt.

+ Các điểm nhấn cần tạo được dấu ấn riêng với việc khai thác các yếu tố bản sắc của địa phương (truyền thống văn hóa, cảnh quan).

+ Có các thủ pháp tổ chức cảnh quan, không gian đô thị để phát huy được tối đa giá trị các góc nhìn toàn cảnh từ nhiều hướng tới công trình điểm nhấn và từ điểm nhấn tới các không gian xung quanh.

+ Sử dụng hệ thống chiếu sáng mỹ thuật, trang trí tại khu vực công trình điểm nhấn để tạo được vẻ đẹp và ấn tượng về ban đêm.

- Các điểm nhấn cần bổ sung:

+ Các công trình trung tâm thương mại, dịch vụ hỗn hợp mới (gắn với Quốc lộ 50, Đường tỉnh 862, Đường tỉnh 871 và Đường tỉnh 877).

+ Một số công trình kiến trúc cao tầng tại các cửa ngõ của đô thị.

- Không gian mở:

+ Tạo dựng quảng trường nối kết từ Quốc lộ 50 vào khu di tích Lăng Hoàng Gia.

+ Khai thác cảnh quan ven sông, kênh rạch như: khu vực dọc rạch Vàm Giồng, kênh Salicette. Các kênh, rạch lớn của thành phố Gò Công được thiết kế dạng kè kết hợp với trồng cây bóng mát, thiết kế không gian đi bộ, đi xe đạp, các điểm dừng chân ngắm cảnh dọc các tuyến kênh rạch tạo nên các không gian mở trong đô thị, tạo giá trị cảnh quan gắn với các hoạt động của các tour, tuyến du lịch cộng đồng có thể tổ chức nhiều hoạt động vui chơi giải trí cho người dân.

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

+ Hệ thống không gian cây xanh tại thành phố Gò Công bao gồm không gian xanh đô thị và không gian xanh nông thôn:

. Không gian xanh đô thị là các công viên, vườn hoa, quảng trường nằm rải rác toàn đô thị, các dải cây xanh dọc sông, các tuyến đường và ven các kênh rạch, các lõi xanh trong các khu dân cư, các không gian nông nghiệp xen kẽ trong đô thị.

. Không gian xanh nông thôn là các khu vực sản xuất nông nghiệp bao quanh và trải dài từ phía Bắc xuống Nam.

. Các không gian xanh này đóng vai trò quan trọng về mặt cảnh quan, môi trường, sinh thái và quản lý nước mưa cho đô thị. Vì vậy, cần được bảo tồn và phát triển với các giải pháp phù hợp cho từng khu vực:

+ Công viên, vườn hoa:

. Nguyên tắc: các không gian xanh cấp đô thị này được bố trí phân tán trên toàn đô thị để có thể phục vụ người dân và du khách tại tất cả các khu vực trong đô thị. Cần nâng cao chất lượng cảnh quan với nhiều cây xanh, thảm cỏ, hạn chế bê tông hóa bề mặt. Tích hợp đầy đủ các trang thiết bị và dịch vụ đô thị.

. Thiết kế hệ thống công viên giải trí, chuyên đề đáp ứng nhu cầu hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ ngơi của người dân trong khu vực, kết hợp khai thác dịch vụ. Công viên giải trí chính tại thành phố được quy hoạch tại 02 khu vực (phía Đông Bắc - phân khu 3; phía Đông Nam - phân khu 2) và công viên cây xanh cấp rạch Vàm Giồng trong dự án khu đô thị Nguyễn Trọng Hợp diện tích 2,96ha và các vườn hoa, công viên khác trong từng khu.

. Hệ thống công viên, vườn hoa, quảng trường này là nơi tập trung các loại cây xanh cảnh quan mang tính biểu trưng cho đô thị, đồng thời, là nơi tổ chức các sự kiện văn hóa, lịch sử, là không gian nghỉ ngơi, giải trí, tập luyện, giao lưu cộng đồng phục vụ người dân đô thị và khách du lịch.

. Khu vực này được phép xây dựng các công trình công cộng phục vụ cho các hoạt động cộng đồng.

+ Cây xanh dọc các trục giao thông đô thị:

Chú trọng hệ thống cây xanh bóng mát với kích thước phù hợp với lộ giới, trong đó, khuyến khích sử dụng các loại cây bản địa. Tăng cường xanh hóa vỉa hè với các thảm cỏ, thảm hoa tại các khu vực phù hợp (xung quanh các công trình công cộng, công trình hành chính, các khu công viên) để nâng cao chất lượng cảnh quan và tăng diện tích bề mặt thấm thấu nước mưa, góp phần giảm áp lực lên hệ thống thoát nước đô thị và làm giảm nhiệt đô thị.

+ Dải cây xanh dọc theo các sông, kênh rạch:

. Cải tạo, chỉnh trang bờ kênh để hình thành các dải cây xanh đệm dọc bờ kênh rạch (tại các khu vực phát triển đô thị mới cần duy trì chiều rộng của dòng nước và dải cây xanh hai bên bờ tối thiểu 3,0m).

. Các dải cây xanh này được tổ chức dưới dạng lòng máng, vườn trũng, không gian xanh bán ngập với bề mặt thấm thấu để chứa, thấm và tiêu thoát được nước mưa. Khi mực nước trong kênh thấp thì các dải xanh này đóng vai trò là vườn hoa trong đô thị, tạo dựng các không gian sinh hoạt cộng đồng, nghỉ ngơi, thể dục thể thao cho người dân đô thị.

. Các dải xanh này cũng đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo sự liên tục của hệ sinh thái.

. Cần có các biện pháp quản lý nhằm kiểm soát, hạn chế sự phát triển của đô thị, chống xâm lấn hành lang xanh này.

. Có thể xây dựng các tuyến đường dạo nhỏ, mềm mại dọc kênh rạch với không gian xanh, tạo lối tiếp cận, tạo sự hấp dẫn phục vụ người dân đô thị.

. Cho phép xây dựng các công trình dịch vụ hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật nhỏ với mật độ thấp, kiến trúc phù hợp, hài hòa với thiên nhiên.

. Đề xuất trồng các loại cây có tác dụng chống sạt lở đất, giữ đất; đồng thời, khoảng cách giữa các cây vẫn phải đảm bảo cho việc thoát nước khi có lụt, úng ngập.

- Lối xanh trong các khu dân cư: không gian sinh hoạt cộng đồng của người dân. Các không gian này cần được xanh hóa tối đa và được xây dựng dưới dạng vườn trũng để khi mưa lớn có thể trở thành không gian chứa nước tạm thời, góp phần giảm áp lực tức thời cho hệ thống thoát nước đô thị, giảm nguy cơ ngập úng cục bộ cho khu dân cư.

+ Không gian nông nghiệp đô thị: nằm xen kẽ trong các khu vực đô thị hóa nhằm đem thiên nhiên vào gần hơn với đô thị, tạo dựng hình ảnh “đô thị xanh” với sự phát triển bền vững và thân thiện môi trường, duy trì bản sắc nông nghiệp của đô thị Gò Công.

+ Các không gian xanh nông thôn: cần duy trì các không gian sản xuất nông nghiệp, gìn giữ cảnh quan nông nghiệp đặc trưng, góp phần phát triển du lịch trải nghiệm sinh thái nông nghiệp. Các không gian này còn đặc biệt quan trọng trong việc chứa nước, đem lại cơ hội phát triển kinh tế địa phương và giảm

thiếu ngập lụt cho đô thị. Do vậy, cần kiểm soát tốt việc đô thị hóa trong các không gian nông nghiệp này, có tính đến các rủi ro ngập lụt cho đô thị và các khu vực khác.

- Tổ chức không gian mặt nước:

+ Bao gồm các tuyến kênh rạch chính trong khu vực phát triển đô thị tập trung là rạch Vàm Giồng, kênh Salicette và hệ thống các kênh rạch, ao hồ hiện hữu (ao Thiếc, ao Trường Đua) và đào các ao hồ trữ nước dự kiến trong dự án quy hoạch các khu đô thị.

+ Hệ thống này liên kết và phân bố hài hòa về không gian địa lý tạo nên tiềm năng giao thông thủy đô thị và cảnh quan đặc trưng. Việc phát huy giá trị cảnh quan dọc theo các kênh rạch cũng như bảo tồn lối sống gắn bó với dòng nước sẽ góp phần gìn giữ cho đô thị Gò Công bản sắc riêng.

+ Hệ thống mặt nước này đóng vai trò then chốt trong việc quản lý nước và thoát nước mưa trong mùa mưa; đồng thời, là không gian dự trữ nước mặt trong mùa khô. Do vậy, cần bảo vệ các dòng chảy này để đảm bảo khả năng lưu thoát nước giữa các diện tích đất nông nghiệp bao bọc toàn đô thị, đồng thời nghiêm cấm tình trạng lấn chiếm các không gian ven sông, kênh rạch.

+ Bên cạnh, các không gian mặt nước, các khu vực bán ngập cũng cần được quy hoạch để chứa nước tạm thời. Khi không ngập, các không gian này có thể được sử dụng để sản xuất nông nghiệp hoặc là không gian cây xanh đô thị.

+ Cần hướng tới việc gia cố các bờ kênh, bờ hồ, tránh xói lở bằng các giải pháp tự nhiên, phi công trình (bằng thảm thực vật) hoặc bằng các giải pháp công trình thân thiện với môi trường (nan bê tông hoặc vật liệu Neoweb trồng cỏ). Tránh bê tông hóa bờ suối (đá học, bê tông) gây mất mỹ quan và làm mất đi khả năng thấm thấu nước mưa của bờ kè.

+ Bên cạnh các không gian mặt nước, các khu vực bán ngập cũng cần được quy hoạch để chứa nước tạm thời. Các không gian này có thể được sử dụng để sản xuất nông nghiệp hoặc là không gian cây xanh đô thị.

b) Về kiến trúc

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

+ Trục không gian theo hướng Bắc Nam: bao gồm 03 trục đường là trục Quốc lộ 50 từ cầu Mỹ Lợi đến trung tâm thành phố Gò Công; trục đường Thủ Khoa Huân (Đường tỉnh 862); trục đường Võ Văn Kiệt (Đường tỉnh 877).

+ Trục không gian theo hướng Đông Tây: bao gồm 05 tuyến đường là trục Quốc lộ 50 đoạn từ trung tâm thành phố Gò Công đi về hướng thành phố Mỹ Tho; trục đường Nguyễn Trọng Dân nổi dài; trục đường Nguyễn Huệ nổi sang đường Mạc Văn Thành (Đường tỉnh 871) và trục đường Trần Công Trường.

+ Các giải pháp tổ chức không gian:

. Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo

khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

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

. Sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân trong khu vực và ảnh hưởng đến lưu thông trên tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương và các vật liệu thân thiện với môi trường.

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

- Khu vực hiện hữu:

+ Cải tạo nâng cấp các công trình hạ tầng; chỉnh trang xây dựng nhà ở. Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, kênh rạch ô nhiễm. Từng bước cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội tạo được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trọn 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 khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

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

+ Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hòa, thống nhất toàn tuyến.

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

+ Khuyến khích thực hiện xã hội hoá rộng rãi việc đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác cơ sở hạ tầng, tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng, chỉnh trang, cải tạo hạ tầng. Di dời các cơ sở sản xuất ô nhiễm ra các khu công nghiệp tập trung.

+ Việc thực hiện dự án tái thiết, cải tạo khu đô thị hiện hữu phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ

về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

+ Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội trong khu vực đô thị hiện hữu: phải tuân thủ các quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và quy định pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 và theo các quy định của pháp luật hiện hành. Đối với những công trình đang tồn tại, phù hợp với quy hoạch nhưng chưa phù hợp về các chỉ tiêu, kiến trúc, quy hoạch của khu vực thì được phép tồn tại theo thực trạng. Trường hợp chủ công trình có nhu cầu cải tạo, sửa chữa thì phải thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế này và các Quy định hiện hành có liên quan.

- Khu vực đô thị mới:

+ Tập trung đầu tư xây dựng các khu 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 đường dây, đường ống phải được bố trí sắp xếp trong tuynen hoặc hào kỹ thuật.

+ Các công trình được thiết kế theo mô hình ở mới, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, 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. Phát triển kiến trúc công trình công cộng, nhà ở biệt thự, nhà vườn, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội trong khu đô thị mới, dân cư mới đồng bộ, tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế đô thị của từng khu đô thị.

+ Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, phát triển nén, cao tầng dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng.

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

+ Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các dự án và khu đô thị, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

+ Quy hoạch phát triển 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.

+ Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu vực đô thị mới phải hiện đại, đồng bộ, có đặc trưng riêng và thân thiện môi

trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

+ Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

+ Cấm lấn chiếm hành lang hệ thống sông ngòi, kênh rạch, vùng ngập nước, khu vực cây xanh cảnh quan, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt. Hạn chế tối đa việc san lấp kênh rạch để phát triển các dự án đô thị; khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan đô thị mới.

- Khu vực giáp ranh nội ngoại thành:

Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thành. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực theo các định hướng sau:

+ Cần duy trì và phát huy cấu trúc khu dân cư hiện hữu, bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu của người dân. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu trong vùng sản xuất nông nghiệp, hạn chế việc tiếp tục phát triển rải rác dân cư trong khu vực này.

+ Không gian khu vực này ưu tiên bố trí các chức năng: nông nghiệp sạch, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, du lịch trải nghiệm; các làng nghề truyền thống; Các khu du lịch sinh thái, khai thác lợi thế cảnh quan sông, kênh rạch và khu vực các công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

+ Nâng cấp và xây dựng mới hệ thống giao thông phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật giao thông nông thôn, đáp ứng yêu cầu cơ giới hóa sản xuất nông nghiệp. Cải tạo và xây dựng hệ thống cầu, cống đạt tiêu chuẩn kỹ thuật. Tập trung cải tạo nâng cấp các tuyến đường liên xã đạt tiêu chuẩn đường cấp 4 và cấp 5 đồng bằng và kết nối thống nhất với hệ thống đường tỉnh.

+ Cần tuân thủ quy định về bảo vệ nguồn nước cấp cho khu vực nông thôn khỏi ô nhiễm từ các nguồn thải sinh hoạt, chăn nuôi và sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

+ Đối với hai bên các tuyến đường tránh đô thị, chủ yếu là qua vùng nông nghiệp, chức năng chính là giao thông đối ngoại, cần phải hạn chế phát triển dân cư bám dọc tuyến đường và cần kiểm soát việc kết nối vào tuyến đường này.

- 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 phân công, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo phải giữ được hình thức kiến trúc, không gian đặc thù trước đây trong phạm vi ảnh hưởng của công trình đối với cảm nhận về không gian đô thị (chiều cao, khoảng lùi).

- Khu vực dự trữ phát triển:

Tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt, không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ phát triển. Có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

- Khu vực công nghiệp:

+ Tiếp tục đẩy nhanh đầu tư kết cấu hạ tầng các khu, cụm công nghiệp đã được phê duyệt như khu công nghiệp Bình Đông và cụm công nghiệp Mỹ Lợi. Tiếp tục duy trì các cơ sở đóng mới và sửa chữa tàu thuyền bên bờ sông Vàm Cỏ và sông Gò Công và cần có lộ trình chuyển đổi các cơ sở gây ô nhiễm môi trường và các cơ sở sản xuất kinh doanh có ảnh hưởng tác động môi trường trong các khu dân cư đô thị hiện hữu vào các khu, cụm công nghiệp tập trung.

+ Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết tối đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

- Kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường:

Các công trình kiến trúc phải được nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm. Không bố trí trực tiếp mặt đứng các khu vực như khu kỹ thuật, khu phục vụ, bãi xe, nhà xe hướng ra quảng trường hay khu vực trung tâm. Nếu chưa có giải pháp khả thi đảm bảo yêu cầu trên cần có giải pháp che chắn, tạo mặt đứng đảm bảo thẩm mỹ. Khuyến khích kết nối đường đi bộ từ công trình đến các không gian công cộng.

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

1. Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc đối với cảnh quan đô thị

a) Là đô thị vùng Tây Nam Bộ với hệ thống sông, rạch phong phú tạo nên huyết mạch kết nối giao thông thủy bộ trong khu vực, khí hậu hai mùa (mùa khô, mùa mưa), mặt nước, cây xanh lan sâu vào không gian đô thị được hình thành nếp sinh hoạt lâu đời và cảnh quan gắn bó của thành phố Gò Công xưa và nay.

b) Sự đa dạng về văn hóa, người Gò Công dung nạp, tiếp nhận các yếu tố khác nhau tạo nên sự đa dạng về văn hóa mà không mất đi nét riêng của cộng đồng.

c) Sự phát triển từ một đô thị nhỏ, bố cục đường phố chia ô bàn cờ theo kiểu đô thị phương Tây gắn với sông Gò Công, nay thành phố là đô thị lớn với sự đa dạng về hình thái kiến trúc. Với chiều dài lịch sử hình thành và phát triển, xu thế về quy hoạch đô thị và kiến trúc hiện đại là định hướng chung tất yếu nhưng nhiều công trình được xây dựng qua nhiều giai đoạn lịch sử khác nhau

như: Biệt thự cũ, công sở, dinh thự, trường học, đình chùa đã mang dấu ấn của “Gò Công xưa” tạo nên sự đa dạng về kiến trúc và nhiều công trình được xem xét là công trình kiến trúc có giá trị.

d) 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 thành phố Gò Công.

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 mới đặc trưng qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng.

b) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan sông nước, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch của thành phố.

c) 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 thành phố Gò Công.

d) 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 thành phố đã được rà soát, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

đ) Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến 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 quy định cụ thể cho từng khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được cụ thể hoá trong phần thiết kế đô thị (cho các khu vực đặc thù) thuộc các đồ án quy hoạch phân khu, hoặc trong đồ án thiết kế đô thị riêng (nếu có), và (hoặc) trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 liên quan. Các nội dung quy định sau đây là nội dung mang tính chất nguyên tắc phải tuân thủ cho từng khu vực hoặc nhóm khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, là cơ sở cho việc lập thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết.

1. Hình thái không gian kiến trúc đô thị

a) Hình thái đô thị phát triển theo các trục giao thông chính và hệ thống đường hướng tâm. Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, nhà ở chủ yếu tập trung ở khu vực trung tâm hiện hữu. Xây dựng môi trường đô thị hiện đại với các hình thái không gian phong phú tại các khu vực xây dựng mới.

b) Tôn trọng địa hình cảnh quan của từng khu vực, đặc biệt xem xét đến việc gìn giữ giá trị cảnh quan không gian các tuyến sông, kênh rạch (sông Gò Công, rạch Vàm Giồng, kênh Salicette) và các ao, hồ chứa nước đan xen trong đô thị; hệ sinh thái nông nghiệp để tạo dựng giá trị đặc trưng cho thành phố, đầy

mạnh mô hình phát triển theo “Cụm” đa chức năng để tạo sự chặt chẽ, tương hỗ cùng phát triển

c) Phát triển các khu vực đặc thù

- Ranh giới, vị trí các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù xác định ở Điều 4 Quy chế này.

- Khu vực dọc bờ sông, kênh rạch:

+ Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc hài hòa với không gian khu vực ven sông, kênh rạch. Ưu tiên xây dựng hệ thống công viên, cây xanh cảnh quan, công trình văn hóa, vui chơi giải trí, nhà hàng, dịch vụ du lịch và các tiện ích đô thị. Đảm bảo tính liên tục của không gian cây xanh, mặt nước hiện hữu gắn với công viên, hồ hai bên sông, kênh rạch. Bờ sông, rạch cần được kè mái, bố trí rào chắn, lan can, miêng xả nước đảm bảo an toàn, vệ sinh, yêu cầu mỹ thuật phù hợp cảnh quan toàn tuyến.

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như: hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với mục đích sử dụng mục đích công cộng.

- Khu vực trung tâm hiện hữu thành phố:

+ Phát triển theo hướng hạn chế gia tăng dân số, tạo không gian bảo tồn văn hóa - lịch sử. Bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị.

+ Khu trung tâm hành chính thành phố nằm trên trục đường Trần Hưng Đạo với các khối nhà làm việc phù hợp với đặc điểm địa phương, đảm bảo công năng sử dụng. Kiến trúc hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng, hài hòa với không gian xanh, thân thiện môi trường; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh khi vận hành.

+ Kiến trúc công trình đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu địa phương, hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng, tạo mỹ quan đô thị. Khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, nhằm cải thiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình.

2. Xác định 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) Các khu vực bảo tồn

- Khu vực Phường 1: mộ và đền Trương Định, di tích kiến trúc - nghệ thuật Nhà Đốc Phủ Hải, di tích kiến trúc Đình Trung.

- Khu vực Phường 2: tượng đài Trương Định, di tích kiến trúc - nghệ thuật Đình Tinh trường, đài Chiến tích Giải phóng khám lớn Gò Công.

- Khu vực Phường 5: mộ bà Trần Thị Sanh.

- Khu vực phường Long Hưng: di tích kiến trúc - nghệ thuật Lăng Hoàng Gia.
- Khu vực phường Long Thuận: di tích lịch sử đền Thờ Võ Tánh.
- Khu vực phường Long Hòa: mộ ông Đỗ Trình Thoại.
- Khu vực xã Bình Xuân: căn cứ Tỉnh ủy Gò Công, Chiến thắng Ao Vông.
- Nguyên tắc chung:

+ Bất kỳ sự tác động nào đối với các công trình đã được xếp hạng phải được nghiên cứu, xem xét và được các cơ quan chức năng chấp thuận theo quy định.

+ Đối với khu vực nằm ngoài phạm vi bảo vệ, việc đầu tư xây dựng công trình phải được kiểm soát, không được ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan chung của khu vực bảo tồn.

+ Quy định đối với công trình trong khu vực xung quanh công trình bảo tồn: không gây ảnh hưởng bất lợi đến công trình bảo tồn; chiều cao tối đa toàn công trình có thể cao hơn chiều cao đỉnh mái công trình bảo tồn trong trường hợp có bố trí khoảng lùi phù hợp và đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng.

+ Kiến trúc công trình phải hài hòa với công trình bảo tồn nhưng không được phép sao chép nguyên bản kiến trúc công trình bảo tồn.

+ Tuân thủ các quy định cụ thể khác đối với từng lô đất và thể loại công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Tuân thủ các quy định pháp luật về Di sản văn hóa.

b) Khu vực có các công trình có giá trị

- Nguyên tắc chung:

+ Không phá dỡ hoặc cải tạo các công trình kiến trúc có giá trị khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Chủ sở hữu của các công trình kiến trúc có giá trị phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết, để tránh làm cho công trình bị hư hại.

+ Việc tu bổ, tôn tạo các công trình trên cơ sở theo nguyên gốc và các tài liệu lịch sử, các tư liệu khác có cơ sở khoa học.

+ Đối với các công trình tôn giáo, tín ngưỡng xây dựng mới: phải có thiết kế thể hiện được tính chất đặc thù của công trình xây dựng ở thời điểm hiện tại và được cấp phép xây dựng của các cơ quan có thẩm quyền.

+ Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước phù hợp với đặc thù hoạt động tôn giáo tín ngưỡng.

c) Công trình tượng đài, phù điêu

- Công trình phải đảm bảo các yếu tố về vị trí, địa danh xây dựng tượng đài; các yếu tố văn hóa, mỹ thuật và kiến trúc công trình; phù hợp với cảnh quan và không gian chung của khu vực về tỷ lệ, hình khối, màu sắc, cảnh quan.

- Khuyến khích thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế đối với các công trình điểm nhấn trong đô thị.

3. Quy định về không gian kiến trúc đô thị

a) Làm cơ sở cho việc cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ bảo đảm sự hài hòa với khu vực, gìn giữ và phát huy các đặc trưng về kiến trúc và cảnh quan đô thị (không gian kiến trúc đô thị đặc thù có thể theo dạng tuyến, một dãy công trình chung, mảng - một cụm công trình hoặc điểm trọng tâm là một công trình chính).

b) Không gian kiến trúc các khu vực này sẽ được tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc các đồ án thiết kế đô thị để làm cơ sở cho việc xây dựng cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ, đáp ứng tốt nhất yêu cầu quản lý, kiểm soát trật tự xây dựng trên địa bàn từng khu vực nhằm đảm bảo công trình kiến trúc được cải tạo, xây dựng riêng lẻ hài hòa với khu vực, giữ gìn phát huy các đặc trưng kiến trúc và cảnh quan đô thị, trong không gian kiến trúc từng khu vực đô thị cụ thể.

c) Tuân thủ quy định pháp luật về xây dựng, thực hiện đúng quy định về quản lý sử dụng đất, công trình xây dựng phù hợp theo đồ án quy hoạch chung và quy chế quản lý kiến trúc được duyệt, các chỉ tiêu quy hoạch và Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

- Định hướng phát triển:

Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng hạn chế gia tăng dân số, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trọn 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 khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

- Về tổ chức không gian đô thị:

+ Tổ chức lại hệ thống giao thông, hạn chế mở rộng các tuyến đường hiện hữu, trừ những trục chính, hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước ngầm hóa các đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc).

+ Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, kênh rạch ô nhiễm.

+ Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình có kiến trúc đặc thù có giá trị như đình chùa, các công trình thời Pháp.

+ Ưu tiên sử dụng quỹ đất công để xây dựng các công trình phúc lợi công cộng về văn hóa, giáo dục phổ thông, dịch vụ y tế công cộng và công viên cây xanh, thể dục thể thao.

- Về kiến trúc đô thị:

+ 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.

- Về cảnh quan đô thị:

+ Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các không gian cho cộng đồng.

+ Tăng không gian vỉa hè và trồng cây có bóng mát, tạo các lối đi bộ linh hoạt giữa những không gian xanh. Có thể tạo các khu đỗ xe ngầm trong các công trình công cộng hoặc quy hoạch các bãi đỗ xe nhiều tầng tại các vị trí phù hợp.

+ Nguyên tắc cải tạo là lặp lại sự cân bằng giữa công trình và không gian xanh mở. Cần chú ý bảo tồn các di sản nằm xen trong khu ở, bảo tồn và tạo ra các góc nhìn đẹp, các không gian xanh.

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

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

1. Công trình công cộng

Công trình công cộng bao gồm: công trình giáo dục, công trình y tế, công trình thể thao, công trình văn hóa, công trình tôn giáo, công trình tín ngưỡng, công trình thương mại, dịch vụ và trụ sở làm việc, bến tàu đường thủy, bến xe ô tô, trụ sở cơ quan nhà nước.

a) Quy định chung

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu, đồ án 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.

+ 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 thiết kế cảnh quan:

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

+ Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại 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 sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình.

- Về tổ chức giao thông nội bộ 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.

+ 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; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc khuyến khích bố trí 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

- Trường mầm non, trường phổ thông các cấp:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: được quy định trong QCVN 01:2021/BXD và trong đồ án quy hoạch phân khu, đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị.

+ Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần tầng trệt để bố trí các 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 tuân thủ theo 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 gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường hoặc ra về.

- Công trình trường trung học chuyên nghiệp:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: được quy định trong QCVN 01:2021/BXD và trong đồ án quy hoạch phân khu, đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị.

+ Kiến trúc các trường trung học chuyên nghiệp cần đa dạng, có tính sáng tạo phù hợp với tính chất đặc trưng riêng của từng trường. Khuyến khích thiết kế phương án kiến trúc hiện đại, sử dụng các vật liệu và công nghệ xây dựng mới, thân thiện với môi trường và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

+ Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần tầng trệt bố trí các không gian mở làm không gian cho các hoạt động tập thể của sinh viên.

+ Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi sinh viên đến trường hoặc ra về.

- Công trình y tế:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: được quy định trong QCVN 01:2021/BXD và trong đồ án Quy hoạch phân khu, đồ án Quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị.

+ Định hướng thiết kế kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

+ Lưu ý đối với nhu cầu về không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căn-tin) và 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.

- Công trình văn hóa:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: được quy định trong QCVN 01:2021/BXD và trong đồ án Quy hoạch phân khu, đồ án Quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị.

+ 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 thành phố.

+ Thiết kế công trình cần tạo được sự nổi bật về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

- Công trình thể thao:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: được quy định trong QCVN 01:2021/BXD và trong đồ án Quy hoạch phân khu, đồ án Quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị.

+ Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, 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.

+ Các công trình thể thao quy mô lớn (cấp thành phố, khu vực) cần có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị.

+ Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động 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.

- Công trình thương mại dịch vụ và trụ sở làm việc:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: được tính toán theo bảng Bảng 2.10. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình của QCVN 01:2021/BXD/BXD.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000\text{m}^2$	10.000m^2	18.000m^2	$\geq 35.000\text{m}^2$
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
> 46	80	45	43	40

Chú thích: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao $> 46,0\text{m}$ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: được tính toán theo bảng Bảng 2.12. Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình của QCVN 01:2021/BXD.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000\text{m}^2$	10.000m^2	18.000m^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
28	7,2	4,95	4,77	4,5
31	8,0	5,3	5,1	4,8
34	8,8	5,61	5,39	5,06
37	9,6	5,88	5,64	5,28
40	10,4	6,24	5,98	5,59

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000\text{m}^2$	10.000m^2	18.000m^2	$\geq 35.000\text{m}^2$
43	11,2	6,58	6,3	5,88
46	12,0	6,9	6,6	6,15
> 46	12,8	7,2	6,88	6,4

Chú thích 1: Đối với các lô đất có diện tích, chiều cao không nằm trong bảng này được phép nội suy giữa 02 giá trị gần nhất.

Chú thích 2: Các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, là điểm nhấn cho đô thị đã được xác định thông qua quy hoạch cao hơn có thể xem xét hệ số sử dụng đất > 13 lần nhưng cần phải được tính toán đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

+ Các trung tâm thương mại, dịch vụ phải bảo đảm tính chất là các khu đa chức năng, gồm khu dân cư gắn với các hoạt động dịch vụ, thương mại và văn phòng.

+ Đối với các công trình thương mại dịch vụ: ngoài áp dụng các quy định tại QCVN 01:2021/BXD/BXD, cần áp dụng thêm các quy định sau:

. Công trình chợ: theo TCVN 9211:2012 Chợ - tiêu chuẩn thiết kế.

. Công trình trung tâm thương mại: theo Quyết định số 1371/2004/QĐBTM ngày 24/9/2004 của Bộ trưởng Bộ Thương mại về việc ban hành Quy chế siêu thị, trung tâm thương mại.

. Công trình cửa hàng bán lẻ xăng dầu: theo quy định tại QCVN 01:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu được ban hành tại Thông tư số 15/2020/TT-BCT ngày 30/6/2020 của Bộ trưởng Bộ Công Thương ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu.

. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ, giao thông khu vực đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ thống giao thông chung của đô thị, đảm bảo sự tiếp cận thuận lợi của dân cư với các dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng; bảo đảm nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian ngầm để làm ga ra, bãi đỗ xe.

. Phải gìn giữ phát huy các giá trị cảnh quan đô thị cũ; kiến trúc công trình xây dựng mới bảo đảm có hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung khu vực, tăng cường hệ thống cây xanh, phát triển cây xanh đường phố để cải thiện môi trường.

. Khuyến khích hình thức kiến trúc tổ hợp dịch vụ, du lịch, thương mại, tài chính, kết hợp phát triển hài hòa giữa kiến trúc nhà cao tầng với nhà thấp tầng.

- Công trình trụ sở cơ quan nhà nước:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: được quy định trong QCVN 01:2021/BXD và trong đồ án Quy hoạch phân khu, đồ án Quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị.

+ Các khu cơ quan hành chính chính trị phải có kiến trúc trang nghiêm, tạo thành quần thể kiến trúc tiêu biểu cho đô thị.

+ Khuyến khích các công trình có kiến trúc hiện đại, đồng thời kế thừa các giá trị văn hóa truyền thống, phù hợp với không gian, cảnh quan đô thị Gò Công.

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

+ Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính: TCVN 4601:2012 - Công sở cơ quan hành chính nhà nước.

c) Các quy định khác

- Khoảng lùi xây dựng: tùy theo chiều cao công trình, bề rộng đường phố (theo chỉ giới đường đỏ) và các yếu tố liên quan, khoảng lùi áp dụng theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 được duyệt và quy định tại Bảng 2.7 Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình của QCVN 01:2021/BXD.

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

- Khoảng cách giữa các dãy nhà áp dụng theo quy định tại quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt. Đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, khoảng cách giữa các dãy nhà được xác định căn cứ vào chiều cao, chiều dài các dãy theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

- Cao độ nền công trình chênh cao so với vỉa hè áp dụng theo quy định tại quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt. Trường hợp khác cao độ nền công trình tối đa là 0,75m (nếu không có tầng hầm) và không quá 1,20m (nếu có tầng hầm). Cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện khớp nối với cao độ vỉa hè.

- Với lô đất tại vị trí góc phố: công trình xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng và quy định của quy chế này. Riêng đối với các công trình xây dựng thuộc khu vực được giới hạn các trục đường Trương Định, Nguyễn Huệ, Trần Hưng Đạo, Hai Bà Trưng thuộc khu trung tâm hiện hữu Phường 1 không áp dụng vạt góc theo lộ giới.

- Các quy định khác về cảnh quan, kiến trúc công trình: áp dụng theo quy hoạch đô thị được phê duyệt, Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2. Công trình nhà ở

a) Các quy định chung

- Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép: trong khu đô thị hiện hữu, khu đô

thị mới được quy định tại Bảng 2.8. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) của QCVN 01:2021/BXD.

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 07 lần.						

- Trường hợp thửa đất có diện tích nằm trong khoảng diện tích theo Quy chế này thì mật độ xây dựng được tính theo công thức: $Nt = Nb - ((Nb - Na) / (Ga - Gb)) \times (Gt - Gb)$, trong đó:

+ Nt : mật độ xây dựng tối đa cho phép theo diện tích lô đất cần tính. Đơn vị tính: %.

+ Gt: diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính: m².

Ga: diện tích lô đất cận trên diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính: m².

Gb: diện tích lô đất cận dưới diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính: m².

+ Na: mật độ xây dựng tương ứng với Ga. Đơn vị tính: %.

+ Nb: mật độ xây dựng tương ứng với Gb. Đơn vị tính: %.

- Kích thước trong lô đất quy hoạch xây dựng công trình nhà ở:

+ Trường hợp trong khu đô thị mới: áp dụng theo quy hoạch chi tiết được duyệt và tại mục 2.6.6 Quy chuẩn Việt Nam: QCVN 01:2021/BXD.

+ Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ $\geq 19,0m$, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 5,0m$.

+ Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ $< 19,0m$, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 4,0m$.

+ Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liền kề có hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m.

+ Trường hợp trong khu đô thị hiện hữu cải tạo:

. Đối với nhà ở liền kề: diện tích lô đất $\geq 25,0m^2$, chiều sâu và bề rộng lô đất $\geq 2,5m$.

. Đối với nhà ở riêng lẻ: diện tích lô đất $\geq 50,0m^2$, chiều sâu và bề rộng lô đất $\geq 5,0m$.

. Trường hợp lô đất diện tích đất nhỏ hơn $25,0m^2$ trong khu vực chưa có

quy hoạch đô thị được duyệt, cơ quan quản lý quy hoạch có trách nhiệm xem xét báo cáo cấp thẩm quyền quyết định khi tiếp nhận đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

- Khoảng lùi của công trình:

+ Tại khu đô thị mới, khu đô thị hiện hữu cải tạo có quy hoạch chi tiết: áp dụng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

+ Tại khu vực đô thị chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt: áp dụng theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, phụ lục 06 của quy chế này và tại Bảng 2.7. Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ và chiều cao xây dựng công trình của Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD).

+ Đối với đường hẻm theo hiện trạng đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, đất quá nhỏ không thể bố trí khoảng lùi được thì chỉ giới xây dựng được trùng với chỉ giới đường đỏ nhưng vẫn phải đảm bảo khoảng cách an toàn về điện theo quy định, những trường hợp cụ thể thì sẽ được cơ quan quản lý quy hoạch xem xét, báo cáo cấp thẩm quyền quyết định.

- Khoảng lùi biên:

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất tối thiểu 2,0m; tối thiểu 1,0m đối với nhà ở riêng lẻ.

+ Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền $\leq 6,0\text{m}$: được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất.

- Số tầng, chiều cao xây dựng các công trình:

+ Tầng cao: theo các đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy hoạch nông thôn mới, Phụ lục 06 của quy chế này và Bảng 2.12. Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình) của QCVN 01:2021/BXD.

+ Chiều cao thông thủy của tầng một không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một cho phép không nhỏ hơn 2,7m (Chiều cao thông thủy là chiều cao từ mặt sàn đến mặt dưới của trần treo, sàn tầng trên hoặc kết cấu chịu lực).

+ Cao độ nền: cao độ nền nhà hoàn thiện phải cao hơn cao độ vỉa hè là 0,3m đối với nhà liên kế, nhà phố và 0,6m đối với nhà biệt thự, chung cư. Những chỗ không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà hoàn thiện phải cao hơn cao độ mặt đường là 0,45m đối với nhà liên kế, nhà phố và 0,75m đối với nhà biệt thự, chung cư và phải đảm bảo chiều cao thông thủy theo quy định.

- Phần nhà, công trình được phép nhô ra vượt quá chỉ giới đường đỏ:

+ Đối với phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của nhà, công trình không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau:

. Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

. Từ độ cao 1,0m tính từ mặt vỉa hè trở lên các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ tối đa là 0,2m.

- Độ vươn ra của ban công, mái đua, ô văng tối đa 1,4m; đồng thời, phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m và phải tuân thủ quy định về an toàn lưới điện khu vực.

+ Trên phần nhô ra chỉ được xây dựng với khối tích tối đa là 2/3 chiều ngang công trình. Phần còn lại được dùng làm ban công, không được sử dụng vật liệu che chắn tạo thành lô gia hay buồng, phòng.

- Hình thức kiến trúc nhà, công trình:

+ Hải hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.

+ Đối với nhà, các công trình có vị trí độc lập, phải nghiên cứu hình thức kiến trúc cho bốn mặt nhà, bảo đảm mỹ quan, góc nhìn từ nhiều hướng.

+ Mặt đứng và mái công trình sử dụng màu sắc hải hòa, đồng bộ toàn dãy phố.

- Quy định về tường rào và góc giao lộ:

+ Đối với hàng rào mặt tiền, mặt bên nhà, công trình ở góc giao lộ, góc phố, phần để được phép xây kín không cao quá 1,0m; tường rào không cao quá 2,6m. Phần trên của hàng rào không được che chắn hướng nhìn, đảm bảo phần mặt thoáng (không xây kín) tối thiểu 50% diện tích tường rào.

+ Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát. Kích thước cắt vát đối với các công trình và nhà ở được tính từ giao điểm của hai chỉ giới xây dựng; và đối với tường rào được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ đảm bảo cung tròn có bán kính cong bằng bán kính cong của góc giao lộ. Áp dụng theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 9411:2012 (Phụ lục 06). Riêng đối với các công trình xây dựng thuộc khu vực được giới hạn các trục đường: Trương Định, Nguyễn Huệ, Trần Hưng Đạo, Hai Bà Trưng thuộc khu trung tâm hiện hữu Phường 1 không áp dụng vạt góc theo lộ giới.

- Quy định về tầng hầm:

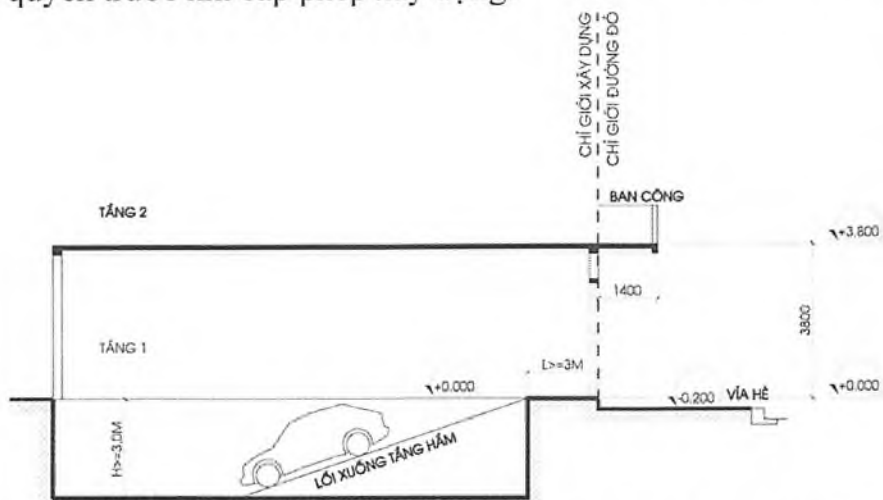
+ Tùy theo vị trí, công năng công trình có thể cho phép xây dựng tầng hầm và nâng cao mặt nền tầng trệt, nhưng chiều cao mặt nền tầng trệt tối đa không quá 1,2m so với mặt vỉa hè hoặc tim đỉnh đường.

+ Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2m tính đến mặt nền tầng trệt.

+ Bậc cấp và ram dốc của lối vào tầng hầm (điểm đầu của ram dốc từ ngoài vào) phải lùi vào tối thiểu 3,0m so với lộ giới và đảm bảo an toàn khi xe ra vào.

+ Đối với nhà ở liên kế có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 6,0m, không thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường.

+ Trường hợp tầng hầm không để xe, chỉ mục đích phục vụ sinh hoạt, chứa đồ, không có ram dốc thì được cơ quan quản lý quy hoạch xin ý kiến cấp có thẩm quyền trước khi cấp phép xây dựng.



Hình 8. Quy định và tiêu chuẩn xây dựng tầng hầm nhà

- Quy định đối với nhà ở trong hẻm:

+ Lộ giới các đường hẻm:

. Để đảm bảo lưu thông các phương tiện phòng cháy chữa cháy với các hẻm có điều kiện mở rộng thì lộ giới thực hiện theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, cấp có thẩm quyền phê duyệt lộ giới nhưng phải đảm bảo được 4,0m (các tuyến hẻm thuộc khu vực Phường 1, Phường 2 và Phường 5 của thành phố Gò Công).

. Trường hợp đường hẻm theo hiện trạng đang tồn tại nhiều công trình, kiến trúc kiên cố khó mở rộng. Lộ giới và khoảng lùi tối thiểu vẫn phải đảm bảo được 4,0m đối với đường hẻm cắt có chiều dài trên 50m. Lộ giới và khoảng lùi không áp dụng đối với đường hẻm cắt có chiều dài dưới 50m.

+ Phần công trình được phép nhô ra đối với nhà ở các hẻm có mặt cắt 4,0m:

. Nhà có khoảng lùi, ban công được đưa ra từ 0,6m đến 1,2m nhưng không được đưa ra khỏi hẻm giới.

. Nhà không có khoảng lùi: không được phép đưa ban công và mở cánh cửa sổ ra ngoài không gian hẻm.

. Cao độ nền nhà hoàn thiện phải cao hơn cao độ vỉa hè là 0,3m đối với nhà liên kế, nhà phố và 0,6m đối với nhà biệt thự. Những chỗ không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà hoàn thiện phải cao hơn cao độ mặt đường là 0,45m đối với nhà liên kế, nhà phố và 0,75m đối với nhà biệt thự và phải đảm bảo chiều cao thông thủy theo quy định.

b) Công trình nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu

- Các chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: được quy định tại Bảng 2.8. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) của QCVN 01:2021/BXD.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng.

- Công trình nhà ở liền kề trên địa bàn thành phố Gò Công được áp dụng theo Phụ lục 6 (các quy định đối với nhà ở liền kề) của Quy chế này. Ngoại trừ loại hình nhà liền kề trong các khu vực sau: khu vực nông thôn thuộc các xã; khu vực phát triển đô thị (trừ khu vực cải tạo đô thị) được quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; khu vực có quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, các khu đô thị đã ổn định về quy hoạch, các dãy nhà liền kề hiện hữu có chung hệ thống kết cấu.

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

- Thiết kế công trình 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 mà Quy chế này không quy định.

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu có nhà ở liền kề với hình thức lô đất có hình dạng phức tạp cần được xem xét kỹ trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; phân tích cụ thể để xây dựng cải tạo triệt để (lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng cụ thể), hoặc xây dựng cải tạo chỉnh trang khu vực.

- Khuyến khích hợp khối công trình nhà ở liền kề trong khu vực dân cư hiện hữu đối với các lô đất có quy mô diện tích mỗi lô từ 15m² đến dưới 36m², có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên. Riêng đối với các công trình xây dựng trong khu vực trung tâm đô thị hiện hữu cho phép mật độ xây dựng tối đa là 100% để đồng bộ không gian, kiến trúc, cảnh quan với các công trình xung quanh.

- Đối với những công trình đang tồn tại, phù hợp với quy hoạch nhưng chưa phù hợp về các chỉ tiêu, kiến trúc, quy hoạch của khu vực thì được phép tồn tại theo thực trạng. Trường hợp chủ công trình có nhu cầu cải tạo, sửa chữa thì phải thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế này và các Quy định hiện hành có liên quan.

c) Công trình nhà ở liền kề trong khu đô thị mới

- Các chỉ tiêu quy hoạch:

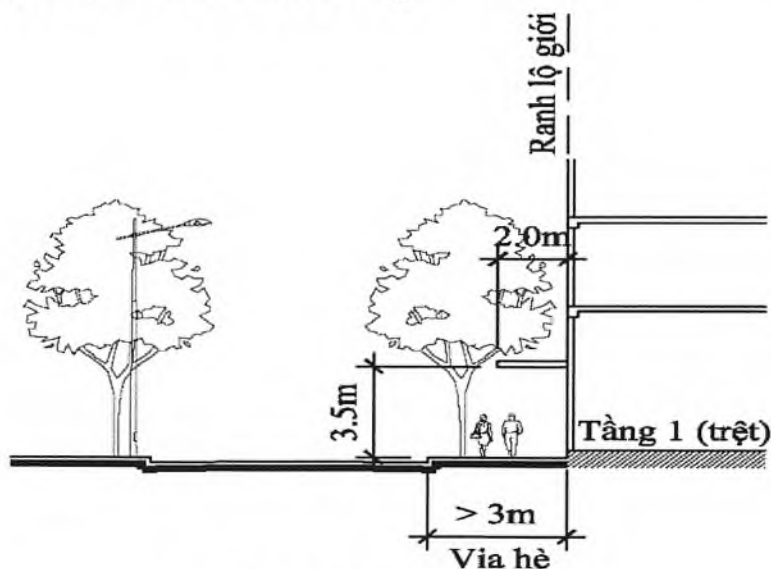
+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: được quy định tại Bảng 2.8. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) của QCVN 01:2021/BXD.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng.

- Quy mô công trình xây dựng nhà liên kế trong khu đô thị mới áp dụng theo Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở liên kế hiện hành và theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của từng dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt (các quy định đối với nhà ở liên kế) của Quy chế này.

- Hình thức kiến trúc một nhóm nhà (dãy phố) trong khoảng 10 đến 12 căn liên kế nhau cần thiết kế cùng kiểu dáng kiến trúc. Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà cần phải có sự tương đồng về độ cao các tầng và hình thức mái. Để tạo các điểm nhấn, một số vị trí nhất định như góc phố có thể thay đổi về tầng cao nhưng không vượt quá 02 tầng hoặc không vượt quá 1/4 chiều cao dãy nhà. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn.

- Mái đua che nắng trên các trục đường thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3,0m, các công trình xây dựng giáp với chỉ giới đường đỏ được xây dựng mái đua che nắng đồng bộ cho từng dãy nhà. Kết cấu mái đua che nắng phải đảm bảo bền vững và an toàn. Tuyệt đối không được sử dụng (bố trí bảng quảng cáo, trồng cây xanh) trên phần mái đua che nắng.



Hình 9. Mái đua che nắng

d) Công trình nhà ở ven sông nước, kênh rạch

Nhà ở ven và trên sông, kênh, rạch Vàm Giồng, kênh Salicette sẽ được di dời trong quá trình cải tạo, chỉnh trang bờ kè để hình thành các mảng xanh ven kênh rạch tạo không gian cây xanh, giải trí cho người dân.

đ) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai

- Chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: được quy định tại Bảng 2.8. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liên kế, nhà ở độc lập) của QCVN 01:2021/BXD.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng.

- Quy mô công trình xây dựng nhà ở lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai áp dụng theo tiêu chuẩn thiết kế nhà ở liên kế hiện hành và theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của từng dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt và theo Phụ lục 6 (Các quy định đối với nhà ở liên kế) của Quy chế này.

- Trong các khu vực có đồ án quy hoạch được duyệt, định hướng xây dựng các công trình không phải là khu dân cư, khu nhà ở (công trình giao thông, các công trình công cộng, công nghiệp, thương mại dịch vụ, cây xanh công viên, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật và xã hội và các công trình khác không phải là dân cư, nhà ở) chưa triển khai, việc cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định của thành phố và bảo đảm các tiêu chí sau:

+ Bảo đảm cho người dân ổn định chỗ ở trong khu vực có quy hoạch, đồng thời tạo điều kiện để thành phố triển khai các dự án phát triển hạ tầng và các khu chức năng đô thị theo đúng định hướng quy hoạch được duyệt.

+ Bảo đảm trật tự trong công tác quản lý sử dụng đất đai, xây dựng, phát triển đô thị và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị đồng bộ, hài hòa trong thời gian chưa thực hiện quy hoạch.

e) Công trình nhà ở nông thôn

- Các chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: được quy định tại Bảng 2.8. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liên kế, nhà ở độc lập) của QCVN 01:2021/BXD.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng.

- Các loại nhà ở nông thôn, bao gồm:

+ Nhà ở xen kẽ kết hợp sản xuất nông nghiệp.

+ Nhà ở trong điểm dân cư nông thôn.

+ Nhà ở thuộc trung tâm xã.

+ Nhà ở nhỏ, lẻ khác.

- Về quy mô xây dựng, ngoại trừ các công trình hiện hữu, các công trình xây dựng nhà ở mới trong khu vực nông thôn phải tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung thành phố, các quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn mới, các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Về hình thức kiến trúc, khuyến khích các hình thức kiến trúc dân gian, thiết kế thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan nông thôn nhất là cảnh quan ruộng vườn, sông rạch đặc trưng của thành phố. Hình thức mái nhà ở xây dựng mới trong khu vực nông thôn phải sử dụng hình thức mái phù hợp điều kiện địa phương.

- Về cây xanh cảnh quan, khuyến khích phát triển các mô hình nông nghiệp nhà vườn, cây ăn trái kết hợp tạo cảnh quan khu dân cư nông thôn. Khu vực nhà ở ven sông rạch cần lựa chọn các loại cây có chức năng giữ đất, lọc nước, giảm ô

nhằm, chống xói mòn hoặc lũ lụt làm sạt lở bờ. Khuyến khích kết hợp cây dây leo có hoa, cây hoa trung tán làm hàng rào khu dân cư nông thôn. Công trình phụ bố trí sau nhà hoặc có giải pháp che chắn bằng cây xanh, giàn hoa.

g) Công trình nhà ở biệt thự

- Chỉ tiêu quy hoạch:

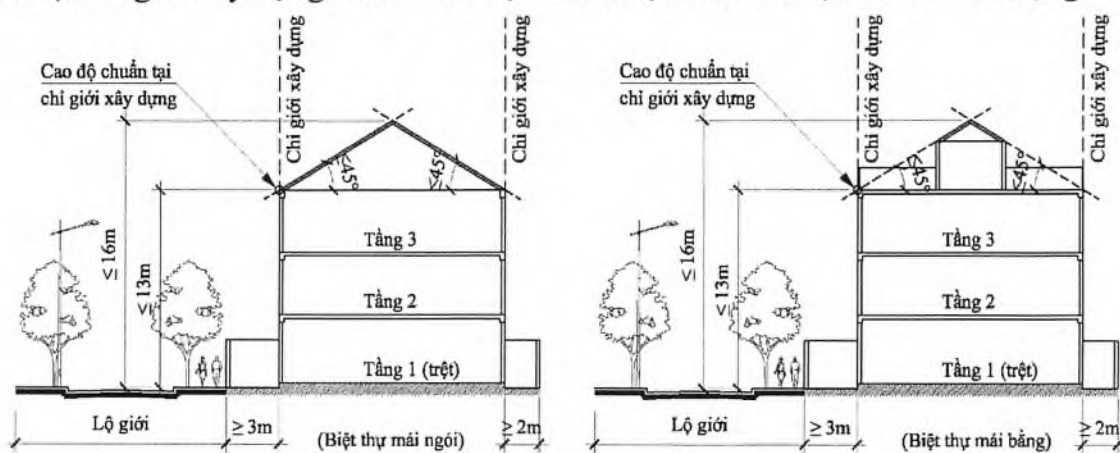
+ Mật độ xây dựng tối đa: được quy định tại Bảng 2.8. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) của QCVN 01:2021/BXD.

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng.

- Quy định về hình thức kiến trúc biệt thự và quy định đối với kiến trúc mái biệt thự:

+ Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí đỉnh mái công trình.

+ Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng.



Hình 10. Tầng cao, chiều cao và mái biệt thự

- Quy định về chỉ giới xây dựng công trình: Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh 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 2,0m.

- 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.

h) Công trình nhà ở chung cư

Mật độ xây dựng thuần tối đa: được tính toán theo bảng Bảng 2.9. Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình của QCVN 01:2021/BXD.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000\text{m}^2$	10.000m^2	18.000m^2	$\geq 35.000\text{m}^2$
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
> 46	75	40	38	35

Chú thích: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao $> 46\text{m}$ đồng thời còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.

- Tầng cao xây dựng tối đa: được tính toán theo bảng Bảng 2.12. Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình của QCVN 01:2021/BXD.

- Quy định về mật độ dân cư trong công trình:

+ Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

- Quy định về quy mô xây dựng:

+ Tầng cao, hệ số sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Khoảng lùi tối thiểu của khối ở cao tầng:

+ Đảm bảo phù hợp quy chuẩn.

+ So với các cạnh còn lại của khu đất: tối thiểu đảm bảo kích thước thông thủy tối thiểu của chiều rộng đường phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

+ Hình thức kiến trúc: khối nhà chung cư cao tầng cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ, có phương án giảm bức xạ mặt trời đối với hướng tây. Hình

thức kiến trúc chung cư cao tầng cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại. Từ tầng thứ 06 trở lên chỉ làm lô-gia, không được làm ban công. Từ tầng 20 trở lên không được làm ban công hay lô-gia.

+ 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 lấn ra vỉa hè công cộng.

- Cây xanh cảnh quan:

+ Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh tán thấp trong sân vườn, cây xanh theo tường rào.

+ Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư như ghế đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

+ Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong lô đất xây dựng công trình chung cư tối thiểu 20% diện tích lô đất theo QCVN 01:2021/BXD/BXD.

- Quy định về giao thông:

+ Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận khu chung cư, phải bảo đảm chiều rộng tối thiểu 10,5m.

+ Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận khu chung cư: chiều rộng mỗi lối ra vào tối thiểu 6,0m.

+ Có lối đi riêng cho người đi bộ và ưu tiên cho người tàn tật.

+ Bố trí tầng hầm và bãi để xe phù hợp quy định.

i) Công trình phức hợp thương mại, nhà ở

- Các chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: được tính toán theo bảng Bảng 2.10. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình của QCVN 01:2021/BXD.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: được tính toán theo bảng Bảng 2.12. Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình của QCVN 01:2021/BXD.

- Chức năng công trình: các chức năng công trình phức hợp cần đảm bảo tuân thủ pháp lý quy hoạch được duyệt, có thể kết hợp trong một công trình phức hợp bao gồm: căn hộ ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ, rạp chiếu phim.

- Quy định về mật độ dân cư trong công trình:

+ Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với

những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

- Quy định về quy mô xây dựng: quy mô xây dựng của công trình phức hợp cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy cho từng loại chức năng.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

- + Kiến trúc công trình cần được thiết kế hài hòa với không gian các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc công trình cần đa dạng, khuyến khích 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. Từ tầng thứ 06 trở lên chỉ làm lô-gia, không được làm ban công. Từ tầng 20 trở lên không được làm ban công hay lô-gia.

- + Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, của công trình thương mại.

- + Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên như ghế đá, thùng rác, vòi nước rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng.

- Quy định về giao thông:

- + Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực.

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

- + Bố trí tầng hầm và bãi để xe phù hợp quy định.

3. Công trình công nghiệp

a) Các quy định chung

- Quản lý sử dụng đất theo quy hoạch khu công nghiệp đã được phê duyệt. Khuyến khích bổ sung, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng dịch vụ công cộng trong khu công nghiệp tuân thủ theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các tiêu chuẩn có liên quan.

- Kiến trúc kho tàng, công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường; bảo đảm tốt thông thoáng và ánh sáng, đảm bảo hành lang sông, kênh, rạch.

- Khuyến khích xây dựng công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn với lộ giới để tổ chức cảnh quan cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan và cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị. Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu công nghiệp phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường.

- Khoảng cách an toàn về môi trường theo QCVN 01:2021/BXD.

- Phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường của các đối tượng gây ô

nhiệm trong khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác.

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp với chiều rộng $\geq 10\text{m}$.

- Trong khoảng cách an toàn môi trường chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý chất thải rắn và các công trình công nghiệp và kho tàng khác.

- Trong khoảng cách an toàn môi trường không được bố trí các công trình dân dụng.

b) Các chỉ tiêu cụ thể

- Đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phải được quy hoạch phù hợp với tiềm năng phát triển công nghiệp, phát triển kinh tế - xã hội và các chiến lược phát triển có liên quan của từng địa phương.

- Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phụ thuộc vào loại hình, tính chất các cơ sở sản xuất, mô-đun diện tích của các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, nhưng cần phù hợp với các quy định tại Bảng 2.6. Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao của QCVN 01:2021/BXD.

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sản phẩm để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Tầng cao: tùy theo dây chuyền công nghệ.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

a) Các chỉ tiêu quy hoạch

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.

- Chiều cao công trình tối đa: tùy theo thể loại kiến trúc.

b) Các quy định chung

- Bảo đảm giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và các giá trị gốc của di tích về các mặt: vị trí, cấu trúc, chất liệu, kỹ thuật truyền thống, chức năng, nội thất, ngoại thất, cảnh quan liên quan và các yếu tố khác của di tích nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị của di tích. Bảo đảm phát huy giá trị di tích phục vụ nhu cầu giải trí, văn hóa du lịch của nhân dân nhưng không làm tổn hại đến giá trị của di tích. Bảo đảm sự hài hòa giữa di tích với môi trường cảnh quan đô thị xung quanh.

- Bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng. Việc bảo quản, tu bổ phục hồi các công trình di tích thực hiện theo

quy định pháp luật và phải có ý kiến chấp thuận của Ban Tôn Giáo, cơ quan chức năng có thẩm quyền đối với nhu cầu và sự phù hợp về mặt quản lý tôn giáo theo quy định. Kiến trúc công trình cần phù hợp với hình thái và bản sắc kiến trúc công trình tôn giáo Việt Nam.

- Về xây dựng, sửa chữa, cải tạo đối với các công trình tôn giáo tín ngưỡng: thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng, tín ngưỡng, tôn giáo và quy định có liên quan; hình thức kiến trúc công trình phải trang nghiêm và phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

- Đối với công trình trong khu vực xung quanh công trình tôn giáo tín ngưỡng, áp dụng quy định theo quy hoạch chi tiết được duyệt và các tiêu chuẩn có liên quan.

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

a) Được thể hiện phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch các di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Những phần kiến trúc cấu thành trong tổng thể công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị như: sân vườn, cây xanh, thảm cỏ, ánh sáng, hệ thống chống sét, cấp thoát nước được quản lý đầu tư, triển khai xây dựng theo quy định pháp luật.

c) Việc quản lý thể hiện phần mỹ thuật tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị mới hoặc được tu bổ, tôn tạo, sửa chữa, thay thế đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị đã có, kể cả biểu tượng và phần mỹ thuật gắn với đài liệt sỹ, công trình xây dựng; tượng trong khuôn viên, trong vườn với nội dung tư tưởng tôn giáo, tín ngưỡng có ảnh hưởng tới cảnh quan, môi trường, văn hóa xã hội được thực hiện theo quy định pháp luật.

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

Tuỳ thuộc vào quy mô và tính chất công trình cần được tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc.

6. Công trình ngầm

a) Quy định đảm bảo an toàn cho thương mại ngầm và đậu xe ngầm

Bảng 1. Quy định đảm bảo an toàn cho thương mại ngầm và đậu xe ngầm

HẠNG MỤC	NỘI DUNG
Chức năng bị cấm	1. Nhà ở, căn hộ, ký túc xá, khách sạn. 2. Trường học, bệnh viện, phòng khám tư. 3. Xưởng. 4. Rạp hát, rạp chiếu phim, hội trường, triển lãm, khán phòng, phòng hội nghị. 5. Kho hoặc nhà máy xử lý chất độc hại, chẳng hạn thuốc nổ, khí ga, amiăng.
Khu vực thương mại ngầm	Khu vực thương mại ngầm bao gồm ‘hành lang ngầm’ và ‘các tiện ích’ đặt tại một hay hai bên hành lang.

HẠNG MỤC	NỘI DUNG
Hành lang ngầm	1. Tất cả các công trình tiện ích phải đặt gần hành lang ngầm, độ rộng mỗi tiện ích là 2,0m hoặc hơn. 2. Khoảng cách từ bất kỳ điểm nào trong công trình tiện ích tới cửa thoát hiểm gần nhất tại hành lang ngầm phải ngắn hơn 30m. 3. Chiều rộng tối thiểu là 5,0m. 4. Chiều cao tới trần tối thiểu là 3,0m; chiều cao đáy tối thiểu của thiết bị treo máy hút khói là 2,5m. 5. Không cho bố trí thêm, tỷ lệ dốc phải thấp hơn 8,0%. 6. Tất cả các lối ra vào phải có thang bộ với chiều rộng lớn hơn hành lang ngầm; chiều rộng cho phép bổ sung thêm thang bộ.
Cầu thang bộ	1. Từ bất kỳ điểm nào trong hành lang ngầm, khoảng cách tới cầu thang bộ hay dốc kết nối trực tiếp với phần nổi (đường, công viên, quảng trường) phải ngắn hơn 30m. 2. Nếu kết nối xuống tầng B3F hay thấp hơn, phải tách thang bộ ra các khu vực khác bằng tường hoặc cửa chớp cứu hỏa.
Phòng cháy	1. Từng hạng mục tiện ích phải được bố trí tường hoặc cửa chớp cứu hỏa. 2. Mỗi 500m² diện tích thương mại ngầm phải được bố trí tường hoặc cửa chớp cứu hỏa. 3. Khu thương mại ngầm phải được tách khỏi các kết cấu ngầm khác, như bãi đậu xe ngầm, kết nối sang phần ngầm công trình lân cận bằng cách bố trí tường hoặc cửa chớp cứu hỏa.
Hút khói	1. Mỗi 500m² diện tích thương mại ngầm phải được bố trí thiết bị hút khói hoặc tường ngăn khói. 2. Lỗ hút khói sẽ được đặt trên trần theo khoảng cách dưới 30m tại bất kỳ điểm nào trong từng gian hàng. 3. Hệ thống hút khói cơ học phải có công suất hút khói hơn 120cu.m/phút và 1cu.m/m² diện tích sàn.
Thông gió	Toàn bộ khu vực thương mại ngầm phải được thông gió cơ học bằng nguồn cung cấp khí tự nhiên với công suất theo tỷ lệ 30cu.m/giờ/m ² diện tích sàn.
Thiết bị dịch vụ xây dựng	1. Đèn báo động có hệ thống điện dự phòng. 2. Thiết bị thoát nước có hệ thống dự trữ và bơm nước mưa.
Phòng khiển tâm	1. Cần thiết đối với khu thương mại ngầm có diện tích sàn từ 1.000m² trở lên. 2. Kiểm soát thiết bị hút khói, máy điều hòa không khí, và các thiết bị phòng cháy chữa cháy khác.
Kết cấu	Tường, cột, sàn và xà phải chống cháy.
Hoàn thiện	Vật liệu hoàn thiện và vật liệu tường hay trần phải chống cháy.
Kho và bãi đậu xe ngầm	1. Cần có từ hai cầu thang bộ thoát hiểm riêng. 2. Khoảng cách từ bất kỳ điểm tới cầu thang bộ gần nhất không được bố trí dưới 50m.

b) Nguyên tắc xây dựng và kết nối không gian thương mại ngầm

- Nếu một công trình có diện tích xây dựng lớn hơn 5.000m² nằm kề cận phần nổi của trung tâm thương mại ngầm này, chủ đầu tư công trình phải tuân thủ các yêu cầu dưới đây để không gian thương mại được hoàn thiện một cách thuận tiện theo định hướng của các ban ngành có liên quan.

- Phải bố trí lối đi kết nối trực tiếp với trung tâm thương mại tại tầng hầm công trình.

- Phải chấp nhận tháp thông gió đến/từ trung tâm thương mại và bố trí ống thu/thải trong công trình.

c) Kết cấu hỗ trợ công trình ngầm (cầu thang bộ và các cấu trúc thông gió)

Một kết cấu phải được tích hợp nhiều chức năng hỗ trợ đến mức có thể. Việc sử dụng vật liệu trong suốt và phủ xanh mặt đứng nhằm giảm thiểu khối lượng xây dựng và áp lực.

Staircase



Ventilation / Fire Exhaust



Cooling Tower



Hình 11. Minh họa một số kết cấu nổi đặc trưng

7. 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 QCVN 07:2023 (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị) và các tiêu chuẩn xây dựng liên quan, đặc biệt 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. Việc đầu tư xây dựng, quy hoạch kiến trúc cảnh quan cần đảm bảo các yêu cầu về quản lý kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, cụ thể là Văn bản hợp nhất số 54/VBHN-BGTVT ngày 29/9/2022 của Bộ Giao thông vận tải: Nghị định quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và theo quy định của các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

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.

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 an toàn 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) cần áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, cụ thể là QCVN 07:2023 (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị).

- 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 6,0m có thể tổ chức nơi đậu xe có chiều sâu tối đa 2,0m 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 2,0m 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 4,0%.

- Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6,0m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2,0m sát bó vỉa.

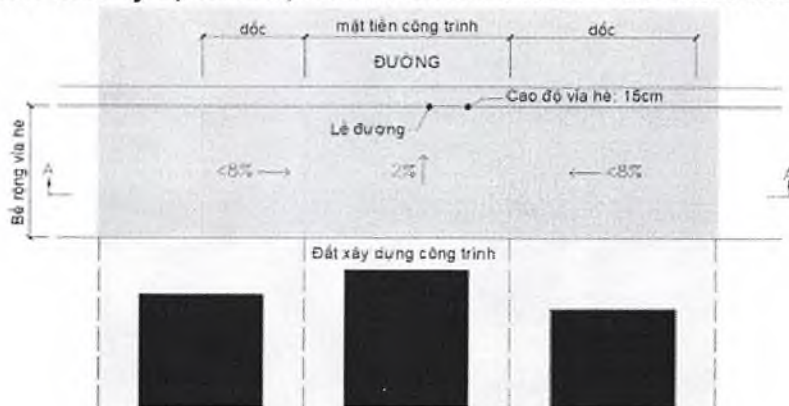
- Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường và hạ thấp dần cao độ vỉa hè nhằm phục vụ cho người đi bộ và người khuyết tật di chuyển dễ dàng (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5,0cm).

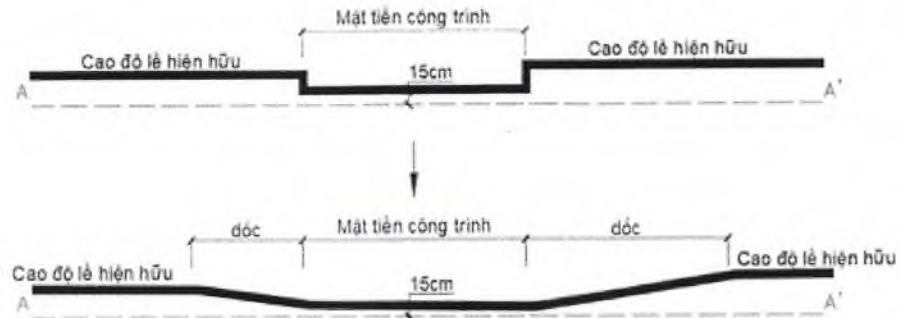
- Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5,0cm). Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8,0% ở vỉa hè lân cận.

- 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 sau:

- + 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 2,0% 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 2,0%) của vỉa hè phải trên 1,0m.

- + Nếu các quy định trên không thể thực hiện thì toàn bộ chiều rộng vỉa hè phải bố trí độ dốc theo tỷ lệ dưới 8,0% cho cả hai bên lối vào dành cho xe ô tô.





Hình 12. Vía hè với cấp độ khác nhau

+ Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5,0cm. Chiều rộng của lối vào dành cho xe ô tô là từ 4,0m đến 8,0m, tối đa là 10,0m cho các xe quá khổ. Cần bố trí tỷ lệ nghiêng từ 8,0% trở xuống cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè ở cả hai bên lối vào.

+ 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 phòng cháy chữa cháy, giá long môn, 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, đảm bảo 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 chiếu sáng các khu vực bến xe buýt, bến đỗ của 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 chiếu sáng hè phố

- Áp dụng các quy chuẩn thiết kế hiện hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn về kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

- 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.

c) Hệ thống cây xanh đường phố

- 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.

- Các tuyến đường có chiều dài dưới 2,0km chỉ được trồng từ 01 đến 02 loại cây. Các tuyến đường dài trên 2,0km có thể trồng từ 01 đến 03 loại cây khác nhau.

- Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây 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.

- 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.

- Cây xanh trên vỉa hè:

+ Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, 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.

- Cây xanh dải phân cách:

+ Cây xanh trên dải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2,0m, 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 2,0m 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 cành từ 5,0m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách.

+ Các dải phân cách có bề rộng từ 2,0m 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.

- 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.

3. Bến bãi đường bộ, bến đường thủy, công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật

a) Bến bãi đường bộ

- Việc quy hoạch và đầu tư xây dựng bến bãi đường bộ phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch ngành giao thông và quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

- Trong các khu đô thị hiện hữu, cải tạo, cho phép bố trí bãi đỗ xe ô-tô con ở đường phố có chiều rộng phần xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết. Bề rộng bãi đỗ xe phải đảm bảo tối thiểu theo tiêu chuẩn về đường đô thị.

- Bãi đỗ xe công cộng ngầm hoặc nổi phải bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, bảo đảm khoảng cách đi bộ không vượt quá 500m; phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố. Bãi đỗ xe, ga-ra ngầm phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất.

- Diện tích, cấu tạo, kỹ thuật xây dựng đối với các loại bãi đỗ xe theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-4:2023/BXD về Công trình giao thông đô thị và QCVN: 01/2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

- Các công trình công cộng, dịch vụ, các khu chung cư, các cơ quan phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng.

- Khu vực đô thị hiện hữu cho phép quy hoạch các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhưng phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn với các công trình khác.

- Chỉ tiêu diện tích tính toán đất bãi đỗ xe toàn đô thị theo Bảng 2.18 của QCVN: 01/2021/BXD.

Bảng 2.18: Chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe toàn đô thị

Quy mô dân số đô thị (1.000 người)	Chỉ tiêu theo dân số (m ² /người)
> 150	4,0
50 - 150	3,5
< 50	2,5

Chú thích 1: Cho phép quy đổi từ số chỗ đỗ xe của bãi đỗ xe nhiều tầng, bãi đỗ xe ngầm sang diện tích bãi đỗ xe trên mặt đất tương đương căn cứ quy định tại theo QCVN 13:2018/BXD với các chỉ tiêu như sau:

- Bãi đỗ xe nhiều tầng, bãi đỗ xe ngầm: một tầng: 30m²/chỗ đỗ xe; hai tầng: 20m²/chỗ đỗ xe; ba tầng: 14m²/chỗ đỗ xe; bốn tầng: 12m²/chỗ đỗ xe; năm tầng: 10m²/chỗ đỗ xe.
- Bãi đỗ xe trên mặt đất: 25m²/chỗ đỗ xe.

Chú thích 2: Chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe các khu vực trong đô thị được xác định căn cứ phân bổ quỹ đất bãi đỗ xe từ quy hoạch toàn đô thị.

- Đối với điểm dừng xe buýt, bến xe buýt:

+ Vị trí, quy mô tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt.

+ Thống nhất mẫu thiết kế nhà chờ xe buýt trên phạm vi toàn thành phố, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Quy định chung: các bến, bãi đường bộ cần bảo đảm các nguyên tắc sau:

. Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông công cộng.

. Bảo đảm thuận tiện cho người đi bộ, hành khách cũng như việc tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển hàng hóa.

. 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.

. Bảo đảm an toàn giao thông.

. Tổ chức không gian công cộng thuận tiện, an toàn, vệ sinh và đẹp.

- Quy định về không gian đô thị:

+ Công trình bến bãi phải đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối giao thông thuận lợi 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.

+ Bảo đảm kết nối giao thông chặt chẽ và bố trí khoảng cách ly với các khu vực đô thị kế cận theo đúng quy định.

+ Bố trí các cầu vượt, đường đi bộ thuận tiện cho người đi bộ tiếp cận bến bãi.

- Quy định về cảnh quan đô thị:

+ Thiết kế các quảng trường giao thông an toàn cho người đi bộ, hành khách, vệ sinh, văn minh. Bố trí nhiều tiện ích công cộng trong khu vực quảng trường như bảng hướng dẫn thông tin, thùng rác, ghế ngồi, tiểu cảnh.

+ Tổ chức cây xanh cách ly phù hợp, giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị. Tăng cường cây xanh trong khu vực sân bãi nhằm cải thiện môi trường.

- Quy định về kiến trúc đô thị:

+ Khuyến khích các công trình kiến trúc bến bãi đường bộ 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.

+ Khuyến khích các công trình sử dụng giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu sử dụng năng lượng.

+ Khuyến khích thi tuyển kiến trúc các công trình có chất lượng cao về thẩm mỹ, tạo nên các điểm nhấn trong không gian đô thị.

b) Bến đường thủy

Việc quy hoạch và đầu tư xây dựng bến đường thủy phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch hệ ngành giao thông và quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan.

- Quy định chung: các bến đường thủy cần bảo đảm các nguyên tắc sau:

+ Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông vận tải đường bộ.

+ Bảo đảm thuận tiện cho xe vận tải tiếp cận để xếp dỡ và trung chuyển hàng hóa.

+ Hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, cảnh quan sông nước, đến các khu dân cư và các khu vực đô thị kế cận về giao thông, tiếng ồn, khói bụi, bức xạ nhiệt.

+ Bảo đảm an toàn giao thông đường thủy, đường bộ.

+ Việc xây dựng cần phải đảm bảo hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đề điều theo Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang; Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về phân cấp quản lý, khai thác bảo vệ công trình thủy lợi, đề điều trên địa bàn tỉnh Tiền Giang ban hành kèm theo Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Quy định về không gian đô thị:

+ Công trình bến đường thủy phải đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối giao thông thuận lợi và không ảnh hưởng đến việc hoạt động bình thường của hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, có xem xét đến tổng quan với khu vực xung quanh.

+ Bảo đảm kết nối giao thông chặt chẽ và bố trí khoảng cách ly với các khu vực đô thị kế cận theo đúng quy định.

- Quy định về cảnh quan đô thị:

+ Tổ chức cây xanh cách ly phù hợp, giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị.

+ Khuyến khích xây dựng hàng rào cao, tường đặc để giảm ảnh hưởng tiếng ồn đến các khu vực đô thị kế cận. Tổ chức cây xanh cảnh quan dọc theo ranh đất giáp các trục đường lớn để bổ sung cho cảnh quan đô thị nói chung.

+ 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.

- Quy định về kiến trúc đô thị:

+ Khuyến khích các công trình kiến trúc bến bãi đường bộ 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 đường thủy.

+ Khuyến khích các công trình sử dụng giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu sử dụng năng lượng.

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

Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm nằm trong tuy nèn hoặc hào kỹ thuật theo đúng Quy chuẩn hiện hành QCVN 07-3:2023/BXD.

a) Đối với các công trình giao thông và khu đô thị mới

- Chủ đầu tư các khu đô thị mới, khu nhà ở mới và các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình công, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

- 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.

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

- Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng các trục đường cấp đô thị theo quy hoạch (đủ quy mô theo lộ giới quy hoạch) thì chủ đầu tư thực hiện dự án phải có trách nhiệm thực hiện hạ ngầm các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình công, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật.

- Các tổ chức và cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các công trình công, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật được Nhà nước khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đầu tư theo các quy định của pháp luật hiện hành.

- Quy định về cảnh quan đô thị:

+ Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để bổ sung cho cảnh quan đô thị, cải thiện môi trường đô thị. Không tổ chức quảng trường, sân chơi. Các công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật.

+ 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.

5. 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 tỉnh Tiền Giang 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.

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

a) Công trình cấp nước đô thị

- Hệ thống cấp nước cho đô thị phải tuân thủ quy hoạch quy hoạch đô thị được duyệt và các tiêu chuẩn về cấp nước đô thị; đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước. Đối với các khu hiện hữu sử dụng mạng lưới cấp nước hiện có.

- Khi cải tạo, mở rộng hệ thống cấp nước, phải đánh giá về kỹ thuật, kinh tế và điều kiện vệ sinh của các công trình cấp nước hiện có và dự kiến khả năng sử dụng tiếp. Phải xét đến khả năng sử dụng đường ống, mạng lưới và công trình theo từng đợt xây dựng.

- Chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt phải đảm bảo yêu cầu của quy chuẩn nước cấp sinh hoạt. Hoá chất, vật liệu, thiết bị trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng xấu đến chất lượng nước và sức khỏe của con người.

- Lựa chọn để khai thác nguồn nước khác phải được sự cho phép của cơ quan Nhà nước quản lý nguồn nước, các công trình khai thác nước, chất lượng nước phải đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn về cấp nước đô thị.

- Đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn về công tác bố trí, thi công và chất lượng các đường ống chôn ngầm dưới đất:

+ Lắp đặt đường ống cấp nước phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn cấp nước đô thị. Khi có sự cố trên một ống của đường ống dẫn thì lưu lượng nước chảy qua vẫn đảm bảo tối thiểu 70% lượng nước sinh hoạt ngoài ra phải dự phòng lượng nước chữa cháy, trong trường hợp mạng lưới đường ống không đảm bảo lưu lượng nước cho chữa cháy thì phải có bể dự trữ nước cho chữa cháy.

+ Đường kính tối thiểu của mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp với chữa cháy trong các khu dân cư phải là 100mm.

+ Độ sâu chôn ống dưới đất phải được xác định theo tải trọng bên ngoài, độ bền của ống, ảnh hưởng của nhiệt độ bên ngoài và các điều kiện khác, trong trường hợp thông thường thì đối với đường kính ống đến 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh ống, đối với đường kính ống lớn hơn 300mm chôn sâu không nhỏ hơn 1,0m tính từ mặt đất đến đỉnh ống.

+ Đường ống cấp nước phải đặt song song với đường phố và có thể đặt ở mép đường hay phạm vi vỉa hè. Khoảng cách nhỏ nhất theo mặt bằng từ mặt ngoài ống đến các công trình và các đường ống khác xung quanh, phải xác định tùy theo đường kính ống, tình hình địa chất, đặc điểm công trình, đặc điểm công trình và không nhỏ hơn: đến mép đường hay chân mái dốc đường ô tô là 1,5m; đến đường dây điện thoại là 0,5m; đến đường dây điện cao thế tới 35kV là 1,0m;

đến mặt ngoài ống thoát nước mưa, ống cấp nhiệt và ống dẫn sản phẩm 1,0m; đến cột điện cao thế 3,0m.

+ Khi ống cấp nước sinh hoạt đặt song song với ống thoát nước bản và ở cùng một độ sâu thì khoảng cách theo mặt bằng giữa hai thành ống không được nhỏ hơn 1,0m với đường kính ống tới 200mm và không được nhỏ hơn 1,5m với đường kính ống lớn hơn 200mm. Cùng với điều kiện trên nhưng ống cấp nước nằm dưới ống thoát nước bản thì khoảng cách này cần phải tăng lên tùy theo sự khác nhau về độ sâu đặt ống mà quyết định.

+ Khi ống cấp nước giao nhau hoặc giao nhau với đường ống khác thì khoảng cách từ theo phương đứng không nhỏ hơn 0,2m. Trường hợp ống cấp nước sinh hoạt đi ngang qua ống thoát nước, ống dẫn các dung dịch có mùi hôi thì ống cấp nước phải đặt cao hơn các ống khác tối thiểu 0,4m. Nếu ống cấp nước nằm dưới ống thoát nước thải thì ống nước phải có ống bao bọc ngoài, chiều dài của ống bao kể từ chỗ giao nhau không nhỏ hơn 3,0m về mỗi phía nếu đặt ống trong đất sét và không nhỏ hơn 10m nếu đặt ống trong đất thấm, còn ống thoát nước phải dùng ống gang. Nếu ống cấp nước giao nhau với đường dây cáp điện, dây điện thoại thì khoảng cách từ giữa chúng theo phương đứng không nhỏ hơn 0,5m.

+ Khoảng cách trên mặt bằng từ mặt ngoài của tường giếng thăm (ở hai đầu đoạn qua đường) đến bờ vỉa đường không nhỏ hơn 5,0m, đến chân ta-luy không nhỏ hơn 3,0m.

+ Hạng cấp nước chữa cháy bố trí trên vỉa hè dọc theo đường ô tô, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m và cách tường nhà không dưới 3,0m. Khoảng cách giữa các hạng chữa cháy xác định theo tính toán lưu lượng chữa cháy và đặc tính của hạng chữa cháy. Khoảng cách này phải phù hợp với yêu cầu của quy định hiện hành về chữa cháy, nhưng không quá 300m.

b) Công trình thoát nước đô thị

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải đô thị phải tuân theo quy hoạch hệ thống thoát nước đô thị đã được phê duyệt và tiêu chuẩn thoát nước hiện hành.

- Mạng lưới thoát nước phải đảm bảo khoảng cách từ mặt ngoài ống tới các công trình và hệ thống kỹ thuật khác, tạo điều kiện cho thi công, sửa chữa. Phải tận dụng tới mức tối đa điều kiện địa hình để xây dựng hệ thống tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mưa đô thị phải đảm bảo: thu gom nước mưa trên toàn diện tích đô thị; thoát nước mưa một cách nhanh chóng, tránh bị ngập úng.

- Hệ thống thoát nước thải đô thị phải đảm bảo: thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý, khử trùng; xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; xử lý, tái sử dụng cặn, các chất chứa trong nước thải và cặn; đảm bảo thoát tất cả các loại nước thải một cách nhanh chóng khỏi phạm vi đô thị Gò Công.

- Nước thải công nghiệp được xử lý sơ bộ tại từng xí nghiệp sau đó đưa về

các trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý, trước khi xả vào các nguồn nước mặt hoặc cống đô thị.

- Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà ở, nhà công cộng, phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống nước thải đô thị. Nếu xả vào cống thoát nước mưa, phải xử lý riêng đạt yêu cầu môi trường.

- Quy định thu gom nước thải:

- + Nước thải sinh hoạt và nước thải khu công nghệ phải được thu gom triệt để.

- + Nước thải công nghệ cao phải được phân loại (nước nhiễm bẩn, không nhiễm bẩn, nước độc hại,) trước khi thu gom và có giải pháp xử lý riêng.

- Quy định về xử lý nước thải:

- + Nước thải sinh hoạt đô thị, khu công nghệ cao được thu gom và xử lý riêng, đảm bảo các quy định hiện hành về môi trường.

- + Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải phải được thu gom, vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến các cơ sở xử lý chất thải rắn để xử lý.

- + Bùn thải có chứa các chất nguy hại từ hệ thống xử lý nước thải phải được thu gom, vận chuyển riêng bằng xe chuyên dụng đến các điểm xử lý tập trung chất thải nguy hại.

- + Các yêu cầu kỹ thuật đường ống: tuân thủ theo các quy định quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật thoát nước đô thị.

c) Các quy định về vệ sinh môi trường đô thị

- Có kết cấu hạ tầng về bảo vệ môi trường phù hợp với quy hoạch đô thị, khu dân cư tập trung đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Có thiết bị, phương tiện thu gom, tập trung chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với khối lượng, chủng loại chất thải và đủ khả năng tiếp nhận chất thải từ các hộ gia đình trong khu dân cư.

- Bảo đảm các yêu cầu về cảnh quan đô thị, vệ sinh môi trường.

- Tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường và giữ gìn vệ sinh ở nơi công cộng; đổ, bỏ rác vào thùng chứa rác công cộng hoặc đúng nơi quy định tập trung rác thải; không để vật nuôi gây mất vệ sinh nơi công cộng.

- Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư quản lý công viên, khu vui chơi, giải trí, khu du lịch, chợ, bến xe, bến tàu, bến cảng và khu vực công cộng khác có trách nhiệm niêm yết quy định về giữ gìn vệ sinh ở nơi công cộng, bố trí đủ công trình vệ sinh công cộng, phương tiện, thiết bị thu gom chất thải, đủ lực lượng thu gom chất thải, làm vệ sinh môi trường trong phạm vi quản lý.

- Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với quy hoạch quản lý chất thải rắn của đô thị đã được phê duyệt.

- Việc thu gom theo hình thức thu gom bên lề đường: các hộ đặt sẵn các túi rác trước cửa nhà và xe thu gom sẽ vận chuyển đến nơi quy định. Hình thức thu gom này thích hợp đối với các khu vực có đường sá rộng cho xe cơ giới vào được. Các ngõ nhỏ, đường hẹp, có thể sử dụng xe đẩy tay loại nhỏ để đi thu gom, sau đó tập kết tại một địa điểm chung (cố định hoặc di động) để xe cơ giới đến chuyên chở đến cơ sở xử lý.

- Vị trí đặt các phương tiện lưu chứa, kích thước và vật liệu phương tiện lưu chứa, thời gian lưu chứa phải tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn về thu gom, phân loại, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị.

- Việc thu gom, phân loại và lưu chứa chất thải rắn nguy hại từ hoạt động y tế phải tuân thủ theo quy định của quy chế quản lý chất thải y tế do Bộ Y tế ban hành.

- Vận chuyển và xử lý chất thải rắn đô thị phải tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn về vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị, đảm bảo an toàn, hợp vệ sinh và không ô nhiễm môi trường.

d) Công trình thủy lợi

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

7. Công trình cấp điện

a) Hệ thống cấp điện đô thị phải tuân theo quy hoạch hệ thống cấp điện đô thị đã được phê duyệt và tiêu chuẩn cấp điện hiện hành.

b) Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện của đô thị cho thời gian hiện tại và tương lai sau 10 năm, bao gồm: điện dân dụng cho các hộ gia đình; điện cho các công trình công cộng; điện cho các cơ sở sản xuất; điện cho các cơ sở dịch vụ, thương mại; điện chiếu sáng giao thông công cộng, quảng trường, công viên, các nơi vui chơi giải trí công cộng và các nhu cầu khác.

c) Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện phù hợp với các loại hộ dùng điện.

d) Các quy định đối với phụ kiện đường dây, khoảng cách từ trạm biến áp khu vực của hệ thống điện đô thị tới các công trình xây dựng khác thực hiện theo quy định tại QCVN 07:2023 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, QCVN 01:2020/BCT quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện, QCVN 09:2017/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

đ) Đối với khu vực nội thành hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống

điện, từng bước ngầm hóa cáp điện và cáp viễn thông đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

e) Trên địa bàn thành phố Gò Công có các đường dây điện cao áp hiện hữu đi qua, trong quá trình thực hiện quản lý cần xem xét, quy hoạch, định hướng các khu vực đô thị, các khu dân cư, công trình, dự án đầu tư đảm bảo không ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ an toàn lưới điện cao áp.

8. Đối với khu vực cảnh quan công viên, cây xanh

a) Thiết kế chi tiết các mảng và trục xanh đô thị cần tuân thủ Thông tư số 01/2018/TT-BXD ngày 05/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định chỉ tiêu xây dựng đô thị tăng trưởng xanh và các quy định hiện hành. Hệ thống các khu cây xanh đô thị gồm: hệ thống cây xanh đường phố, đường dạo bộ, cây xanh quảng trường và công viên cây xanh công cộng khu dân cư, trong đó:

- Khu vực nội thị đã bố trí tại các công viên tại Phường 1, Phường 2 và Phường 5, như: công viên bia chiến tích Tết Mậu Thân, công viên Trương Định, công viên Ao Thiếc và các mảng xanh cảnh quan dọc kênh Salicette.

- Khu vực ngoại thành có công viên tập trung tại xã Tân Trung ngoài ra còn có các công viên nhỏ nằm xen cài trong các khu dân cư và các cây xanh cảnh quan dọc sông rạch, cây xanh đường phố, các dãy cây xanh phân cách giữa trục đường.

b) Các quy định chung

- Các khu công viên cây xanh đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Đối với khu vực đô thị cải tạo, khuyến khích các biện pháp gia tăng không gian xanh công cộng.

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

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

c) Những hoạt động không được phép

- Trồng các loại cây trong danh mục cây cấm trồng; trồng các loại cây trong danh mục cây trồng hạn chế khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

- Tự ý trồng cây xanh trên hè, dải phân cách, nút giao thông và các khu vực sở hữu công cộng không đúng quy định.

- Tự ý chặt hạ, dịch chuyển, chặt nhánh, tỉa cành, đào gốc, chặt rễ cây xanh khi chưa được cấp phép.

- Đục khoét, đóng đinh vào cây xanh, lột vỏ thân cây; đổ rác, chất độc hại và vật liệu xây dựng vào gốc cây xanh; phóng uế, đun nấu, đốt gốc, xây bục, bệ

quanh gốc cây.

- Treo, gắn biển quảng cáo, biển hiệu và các vật dụng khác trên cây; giăng dây, giăng đèn trang trí vào cây xanh khi chưa được phép.

- Lấn chiếm, xây dựng công trình trái phép trên đất cây xanh hiện có hoặc đã được xác định trong quy hoạch đô thị và ngăn cản việc trồng cây xanh theo quy định.

- Các tổ chức, cá nhân quản lý hoặc được giao quản lý cây xanh đô thị không thực hiện đúng các quy định về quản lý cây xanh đô thị.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

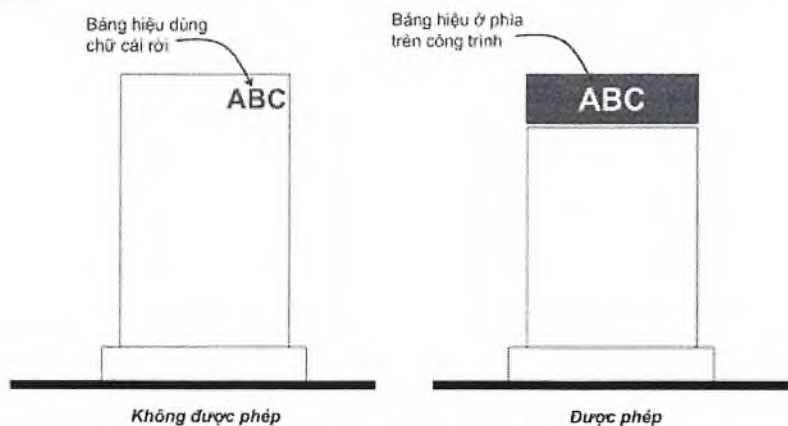
a) Đối với việc quảng cáo trên công trình căn cứ Luật Quảng cáo và các quy định hiện hành.

b) Nghiêm cấm quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, ngoại giao, 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.

c) Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

d) Các bảng 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.

đ) Biển hiệu công trình: biển hiệu 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.



Hình 13. Quy định về biển hiệu

- Đối với nhà ở liên kế:

+ Trên hàng rào của công trình nhà ở liên kế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà. Biển quảng cáo tại vị trí chỉ giới xây dựng có cao độ tối thiểu 3,0m so với vỉa hè.

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

- Đối với biệt thự:

+ Trên hàng rào của công trình biệt thự không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà.

+ Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở doanh nghiệp được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng. Mỗi tổ chức chỉ được đặt 01 biển hiệu. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng.

+ Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo trên công trình kiến trúc biệt thự. Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

- 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.

- 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.

- 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.

+ 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. 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 01 biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

- Đối với cao ốc văn phòng:

+ Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế.

+ Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo trên trụ 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.

+ 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 01 biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

- 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.

- Đối với công trình đại học, cao đẳng:

+ Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường đại học, cao đẳng 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.

- 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.

- 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.

- 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.

+ Được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào với tổng diện tích không quá 5,0m².

- 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 diện tích không quá 2,0m². Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

- 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

- hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực.

- Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình.

- Hàng rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bộ tường rào thì phần bộ tường cao không quá 1,0m.

- Đối với các tuyến đường trong nội thị hàng rào được xây dựng trùng với lộ giới; đối với các tuyến đường vỉa hè hoàn chỉnh đã được lát gạch thì hàng rào được xây dựng giáp với vỉa hè; đối với các tuyến đường vỉa hè chưa hoàn chỉnh thì hàng rào được xây dựng cách mép đường 5,0m.

- 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 02 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần hài 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, trụ sở các đoàn ngoại giao, 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

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài 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. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định 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. Khỏi để 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 tập trung đông người.

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 lẫn ra vỉa hè công cộng.

- Che chắn các hệ thống kỹ thuật, máy lạnh, bồn 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

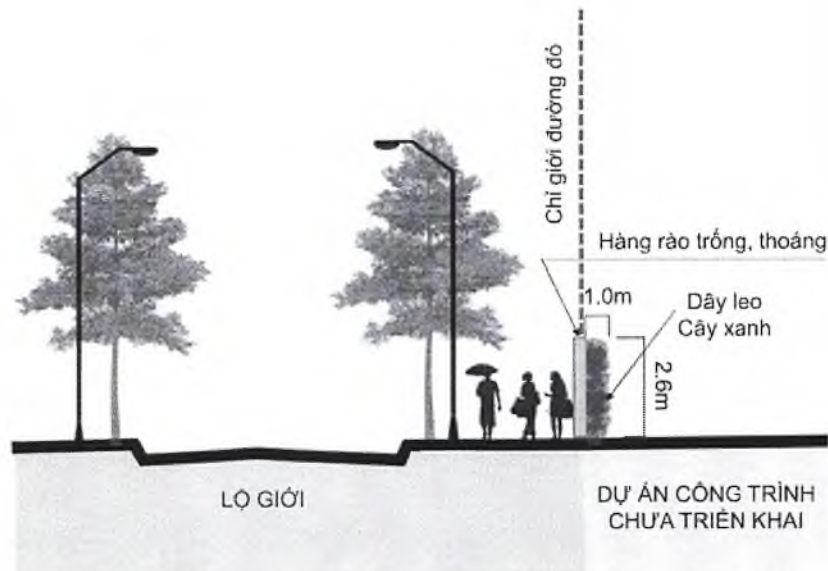
Thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn thành phố theo hướng dẫn của các Sở, ngành.

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. Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,0m 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 14. 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 $\geq 1,0\text{m}$.

- 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.

c) Màu sắc

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

- Về tổng thể, các tòa 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 thành phố. 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.

Bảng - Sắc độ màu tối đa của các vật liệu sơn công trình theo Hệ thống màu Munsell

Màu	Sắc độ	Màu	Sắc độ
R	6	BG	6
YR	8	B	6
Y	8	PB	4
GY	6	P	4
G	6	RP	4

d) Chiếu sáng công trình

- Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các tòa nhà có chiều cao $\geq 50\text{m}$ nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng. Phần 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. Quy định đối với cầu thang ngoài công trình

Cho phép lắp đặt cầu thang bằng vật liệu thép, inox, các vật liệu nhẹ nằm phía sau hoặc bên hông tiếp giáp công trình trong khuôn viên thửa đất của chủ đầu tư nhằm để phục vụ thoát nạn, thoát hiểm; không tính mật độ xây dựng công trình.

7. Phạm vi hàng lang an toàn đường bộ

a) Phạm vi hành lang an toàn đường bộ, đường thủy được quy định theo Luật Giao thông đường bộ, Luật Giao thông đường thủy nội địa và các văn bản có liên quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các đồ án quy hoạch đô thị.

b) Đối với đường nội bộ, lối đi chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt danh mục giao thông thì không áp dụng phạm vi hàng lang an toàn đường bộ (lộ giới), công trình được xây dựng trong phần đất đã được cấp chủ quyền, đúng mục đích sử dụng đất. Lộ giới các tuyến đường nội bộ, lối đi cần phải tuân thủ theo QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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 (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan)

1. Các khu vực bảo vệ di tích

a) Khu vực bảo vệ I là vùng có các yếu tố gốc cấu thành di tích

Yếu tố gốc cấu thành di tích là yếu tố có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học, thẩm mỹ, thể hiện đặc trưng của di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh.

b) Khu vực bảo vệ II là vùng bao quanh hoặc tiếp giáp khu vực bảo vệ I

- Trong trường hợp không xác định được khu vực bảo vệ II thì việc xác định chỉ có khu vực bảo vệ I đối với di tích cấp tỉnh do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, đối với di tích quốc gia do Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quyết định, đối với di tích quốc gia đặc biệt do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

- Thành phố Gò Công là vùng đất có bề dày lịch sử chứa đựng những giá trị lịch sử trải dài qua các thời kỳ, gắn liền với lịch sử hình thành, phát triển của vùng đất giàu truyền thống của địa phương. Thực hiện theo Quyết định số 2010/QĐ-UBND ngày 25/7/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang Quy định phân công quản lý di tích Lịch sử - Văn hóa và danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Tiền Giang và Quyết định số 4581/QĐ-UBND về việc sửa đổi một số Điều của Quyết định số 2010/QĐ-UBND ngày 25/7/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang quy định phân công quản lý di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh, trong đó, thành phố Gò Công có các di tích như sau:

STT	Tên Di tích	Địa điểm	Quyết định
I	DI TÍCH LỊCH SỬ- VĂN HÓA CẤP QUỐC GIA		
1	Mộ và đền Trương Định	Phường 1, thành phố Gò Công	Số 114-VH/QĐ ngày 30/8/1984
2	Di tích kiến trúc - nghệ thuật Nhà Đốc Phủ Hải	Phường 1, thành phố Gò Công	Số 921/QĐ-BT ngày 20/7/1994
3	Di tích kiến trúc - nghệ thuật Lăng Hoàng Gia	Phường Long Hưng, thành phố Gò Công	Số 3959/QĐ-BT ngày 02/12/1992
II	DI TÍCH LỊCH SỬ VĂN HÓA CẤP TỈNH		

STT	Tên Di tích	Địa điểm	Quyết định
1	Cơ Sở Cách Mạng	Số 20 đường Rạch Gầm, Phường 1, thành phố Gò Công	Số 09/2000/QĐ.UB ngày 15/02/2000
2	Bia kỷ niệm phá khám đường 1968	Phường 1, thành phố Gò Công	Số 09/2000/QĐ.UB ngày 15/02/2000
3	Đài chiến sĩ	Khu phố Xóm Dinh, phường Long Thuận, thành phố Gò Công	Số 09/2000/QĐ.UB ngày 15/02/2000
4	Tượng đài Trương Định	Phường 2, thành phố Gò Công	Số 09/2000/QĐ.UB ngày 15/02/2000
5	Căn cứ Tỉnh ủy Gò Công	Ấp 2, xã Bình Xuân, thành phố Gò Công	Số 09/2000/QĐ.UB ngày 15/02/2000
6	Di tích kiến trúc Đình Trung	Phường 1, thành phố Gò Công	Số 2699/QĐ-UBND ngày 25/7/2005
7	Di tích lịch sử Đền thờ Võ Tánh	Khu phố Gò Tre, phường Long Thuận, thành phố Gò Công	Số 2699/QĐ-UBND ngày 25/7/2005
8	Di tích kiến trúc nghệ thuật Dinh Tỉnh trưởng	Phường 2, thành phố Gò Công	Số 1301/QĐ-UBND ngày 04/6/2012
9	Chiến thắng Ao Vông	Xã Bình Xuân, thành phố Gò Công	Số 2711/QĐ-UBND ngày 30/10/2014
10	Mộ bà Trần Thị Sanh	Phường 5, thành phố Gò Công	Số 238/QĐ-UBND ngày 27/01/2016
11	Mộ ông Đỗ Trình Thoại	Phường Long Hòa, thành phố Gò Công	Số 238/QĐ-UBND ngày 27/01/2016
12	Bia lưu niệm ấp Trí Đồ	Xã Bình Đông, thành phố Gò Công	Số 3521/QĐ-UB ngày 13/9/2002

2. Các khu vực bảo vệ quy định tại khoản 1 Điều này

Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định trên bản đồ địa chính, trong biên bản khoanh vùng bảo vệ của hồ sơ di tích và phải được cắm mốc giới trên thực địa.

3. Quản lý Khu vực bảo vệ di tích

a) 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.

b) 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.

c) Hoạt động xây dựng các công trình ở khu vực bảo vệ I và khu vực bảo vệ II 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. Việc đầu tư xây dựng tượng đài, công trình kỷ niệm thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng và Nghị định số 113/2013/NĐ-CP ngày 02/10/2013 của Chính phủ về hoạt động mỹ thuật.

4. Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải bảo đảm các yêu cầu

a) Giữ gìn tối đa các yếu tố gốc cấu thành di tích.

b) Lập quy hoạch, dự án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích. Đối với di tích cấp tỉnh, phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch 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.

c) Công bố công khai quy hoạch, dự án đã được phê duyệt tại địa phương nơi có di tích.

d) Tổ chức, cá nhân 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 có giấy chứng nhận đủ điều kiện hành nghề đối với tổ chức và chứng chỉ hành nghề đối với cá nhân.

5. Khi phê duyệt dự án cải tạo, xây dựng các công trình nằm ngoài các khu vực bảo vệ di tích quy định tại khoản 1 Điều này.

Xét thấy khả năng ảnh hưởng xấu đến cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích thì phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch.

6. Trong trường hợp chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng công trình quy định tại khoản 1 Điều này có đề nghị thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan và những yêu cầu cụ thể về bảo vệ di tích để chủ đầu tư lựa chọn các giải pháp thích hợp bảo đảm cho việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích.

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.

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

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) Những nguyên tắc chung

- Nghiêm cấm việc phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình có giá trị bảo tồn, nhằm bảo vệ tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn của công trình.

- Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng cho mặt ngoài các công trình, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Nếu nội thất có giá trị vẫn còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc càng nhiều càng tốt.

- Chức năng nguyên thủy hay chức năng mới cần được lựa chọn cho các công trình bảo tồn (danh sách) phải đảm bảo không gây ra bất kỳ thay đổi nghiêm trọng.

- Đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử đặc trưng hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực. Không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng của công trình.

- Lưu giữ được tính tổng thể về thị giác của thiết kế bên ngoài của công trình.

- Các phần xây thêm vào các di tích văn hóa và lịch sử không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao; 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 làm thiết kế cho phần xây thêm.

- Công trình xây dựng mới nằm trong khu vực có tính lịch sử phải tương thích với không gian lịch sử của khu vực xung quanh và không sao chép lại công trình hiện hữu.

- Trường hợp tác động đối với các công trình có giá trị bảo tồn đã được liệt kê cũng như việc xây dựng mới trong các khu vực có giá trị lịch sử đều phải được nghiên cứu kỹ lưỡng và tiến hành dưới sự xem xét của các cơ quan quản lý có thẩm quyền. Tất cả các kế hoạch và bản vẽ thiết kế đều phải được thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- 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.

b) Quy định cho việc sửa chữa mặt ngoài công trình

- Đặc điểm hình ảnh của lớp phủ mặt tường ngoài, khuôn mẫu các ô cửa sổ trên mặt đứng, các chi tiết đắp nổi dùng để trang trí tường ngoài đóng vai trò rất quan trọng và là các bộ phận cấu thành thiết kế của các công trình lịch sử. Ba đặc điểm này được kết hợp một cách cẩn thận để định hình phong cách kiến trúc và đặc điểm của tòa nhà. Do đó, cần phải duy trì sự toàn vẹn về mặt hình ảnh của các mặt tường ngoài, khuôn mẫu điển hình của các ô cửa sổ và các chi tiết trang trí khác.

- Tháo dỡ các chi tiết trang trí, đắp nổi: cấm tháo dỡ các yếu tố này của tòa nhà.

- Sửa chữa, thay thế cửa sổ: cửa sổ đóng vai trò quan trọng tạo nên sự toàn vẹn của thiết kế các công trình. Trong hầu hết các công trình lịch sử, viền cửa sổ, khung cửa và các chi tiết kiến trúc xung quanh cửa sổ được thiết kế cẩn thận như là một phần gắn kết của phong cách, tỷ lệ và đặc điểm của công trình. Vì vậy cần phải giữ lại kết cấu, vật liệu chi tiết và hoàn thiện, cấu tạo vận hành của cửa sổ nguyên gốc cũng như giữ gìn kích thước của ô cửa, bệ cửa, các chi

trang trí và các viên cửa sổ. Việc sửa chữa, phục hồi được hết sức khuyến khích hơn là thay thế. Trường hợp cửa sổ đã bị hư hại không thể phục hồi thì việc thay mới phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ Chỉ thay thế khi có sự chấp thuận của Sở Xây dựng tỉnh Tiền Giang và cơ quan có thẩm quyền về văn hoá, lịch sử của thành phố Gò Công. Để có thể tiến hành, chủ sở hữu công trình phải chuẩn bị báo cáo tình trạng hiện hữu để chứng minh khả năng sửa chữa, cải tạo không thể thực hiện được.

+ Cửa sổ mới phải phù hợp với cửa sổ hiện hữu về cấu trúc, hoạt động, các cấu kiện, vật liệu và hoàn thiện.

c) Thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí

Khi lắp đặt các thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí tại phía ngoài mặt tiền của công trình có giá trị lịch sử và công trình nằm trong khu vực lịch sử đặc biệt, cần tuân theo các nguyên tắc sau:

- Các thiết bị ngoài trời không gây cản trở về mặt thị giác đến công trình di tích và nét đặc trưng của khu vực lịch sử.

- Không được phép tháo dỡ các vật liệu nguyên gốc của công trình di tích. Trong trường hợp bất khả kháng, phải đảm bảo phần vật liệu bị tháo bỏ là nhỏ nhất.

d) Bảng hiệu

Bảng hiệu mới không được che phủ phần lớn mặt tiền của công trình kiến trúc lịch sử cũng như các công trình khác trong đặc khu lịch sử. Màu sắc và chất liệu của bảng hiệu phải tương thích với mặt đứng của công trình di tích và không gian của khu vực lịch sử.

đ) Phần bổ sung trên mái

Không cho phép bố trí bổ sung chi tiết trên mái công cộng có thể nhìn thấy được.

e) Hàng rào

- Hàng rào là yếu tố cảnh quan quan trọng. Nếu cần phải lắp đặt hàng rào, thiết kế và màu sắc của chúng phải đảm bảo hài hòa với đặc điểm của công trình kiến trúc lịch sử.

- Các hàng rào ở ranh trước và hai bên công cộng có thể nhìn thấy được phải thiết kế đơn giản và không cản trở tầm nhìn.

- Có thể sử dụng sắt rèn, sắt đúc, nhôm và cọc gỗ với màu sắc phù hợp để làm hàng rào ở phía trước và hai bên. Nên dùng các màu đậm như đen, nâu đậm và xanh lá đậm.

- Cấm sử dụng dây xích hoặc dây thép gai làm hàng rào ở phía trước và hai bên. Bờ rào bằng cây xanh thấp có thể được dùng làm hàng rào cho các khu nhà ở.

- Chiều cao tối đa của hàng rào là 2,6m, hàng rào thấp được khuyến khích sử dụng, đặc biệt cho các khu biệt thự. Nếu hàng rào có bề tường thì chiều cao phần bề không vượt quá 0,8m.

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) Đối với công trình có giá trị xếp vào nhóm I và II: khuyến khích 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.

c) Khuyến khích trồng các loại cây rễ cọc, hạn chế trồng các loại cây rễ chùm làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình chính.

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

a) Công trình kiến trúc xây dựng trước năm 1975

- Nhóm I: phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, số tầng và chiều cao. Không được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên biệt thự.

- Nhóm II: phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài, được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên biệt thự. Tuy nhiên, cần đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp quy hoạch được duyệt; đồng thời, đảm bảo hài hòa với kiến trúc biệt thự gốc.

- Nhóm III: được phép tháo dỡ biệt thự cũ, xây dựng mới theo quy hoạch được phê duyệt.

b) Công trình kiến trúc khác có giá trị

- Nhóm 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.

- Nhóm II và nhóm 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.

c) Nguyên tắc xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị

- Các công trình thuộc khu vực lịch sử nhưng không nằm trong danh sách công trình có thể được tháo dỡ và xây dựng công trình mới phù hợp với các đặc điểm của khu vực lịch sử.

- 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 modun 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. Việc sao chép nguyên mẫu sẽ làm cho sai lệch kiến trúc đương đại, làm ảnh hưởng xấu

đến hoạt động thiết kế kiến trúc của thành phố.

- Chủ đầu tư dự án nằm trong khu vực lịch sử cần phải tiến hành nghiên cứu kiến trúc điển hình cũng như khuôn mẫu phát triển của khu vực một cách cẩn thận. Chủ đầu tư được khuyến khích tìm các hình ảnh lịch sử của công trình hay có thể tham khảo các tài liệu nghiên cứu được thực hiện bởi các chuyên gia lịch sử và kiến trúc trong thành phố.

4. Quản lý cấp phép đối với không gian xung quanh công trình kiến trúc có giá trị

a) Tầng cao, khoảng lùi

- Xác định theo nguyên tắc tuân thủ các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy định có liên quan.

- Tầng cao, khoảng lùi của công trình kiến trúc có giá trị sẽ là một trong những cơ sở quan trọng để xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho các công trình xây dựng mới xung quanh.

b) Hình thức kiến trúc

- Hình thức kiến trúc các công trình xây dựng mới xung quanh đảm bảo hài hòa với công trình kiến trúc có giá trị.

- Khuyến khích tạo mới, mở rộng các không gian công cộng, không gian mở xung quanh khu vực công trình có giá trị.

- Khuyến khích lập các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có nhiều công trình kiến trúc có giá trị mang tính tập trung hoặc các khu vực có đặc thù về không gian bản sắc văn hóa đô thị, nhằm xác định các nguyên tắc về khoảng lùi, hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước,... đảm bảo được sự đồng bộ trong tổng thể không gian chung.

5. Quy tắc xây dựng công trình, kết cấu mới trong khu vực bảo tồn hình thái biệt thự

Đối với việc xây dựng trên các lô đất có nguồn gốc từ khuôn viên các biệt thự cũ xây dựng trước năm 1975 đã bị chia cắt, ngoài việc tuân thủ chiều cao quy định cụ thể đối với từng ô phố, cần đảm bảo sự tương đồng với chiều cao các công trình có loại hình kiến trúc tương tự trong khu vực lân cận. Nếu đa số các lô đất lân cận đã không còn hình thái biệt thự, có thể xây dựng đến chiều cao tối đa theo quy định của ô phố. Trường hợp đa số các lô đất lân cận còn hình thái biệt thự, cần đảm bảo chiều cao xây dựng không vượt quá chiều cao quy định cho biệt thự.

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 thành phố Gò Công 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 thành phố Gò Công 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 thành phố Gò Công 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 thành phố Gò Công 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 thành phố Gò Công

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 xã, phường 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 Quản lý đô thị thành phố 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 thành phố Gò Công chỉ đạo các phòng chức năng liên quan và Ủy ban nhân dân xã, phường 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 thành phố Gò Công 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 thành phố Gò Công 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

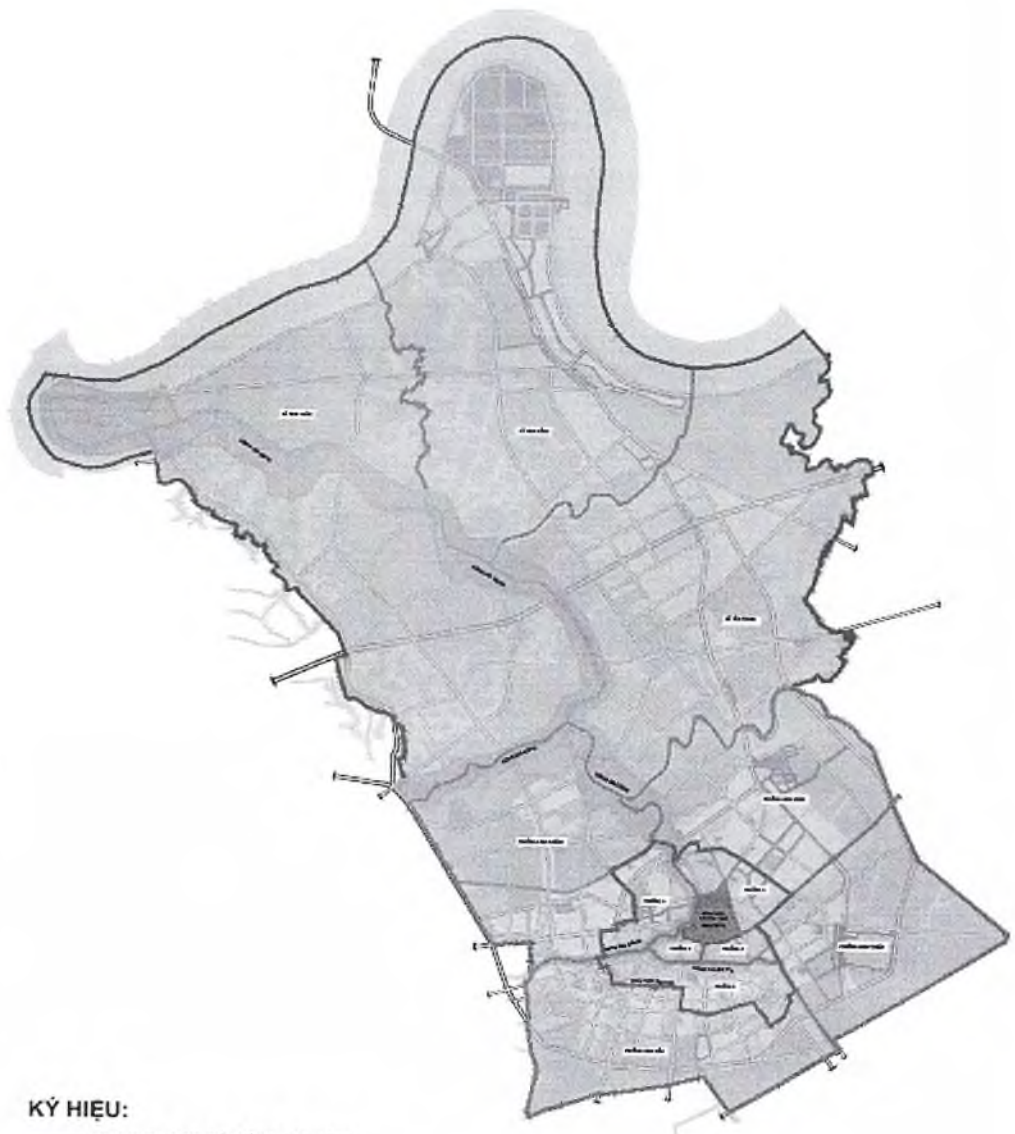
hiện các bước đầu tư xây dựng thì phải điều chỉnh các chỉ tiêu kiến trúc và các yêu cầu liên quan khác theo Quy chế này.

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 thành phố Gò Công để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân thành phố Gò Công 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 thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang,
Quyết định số 36 /2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh)

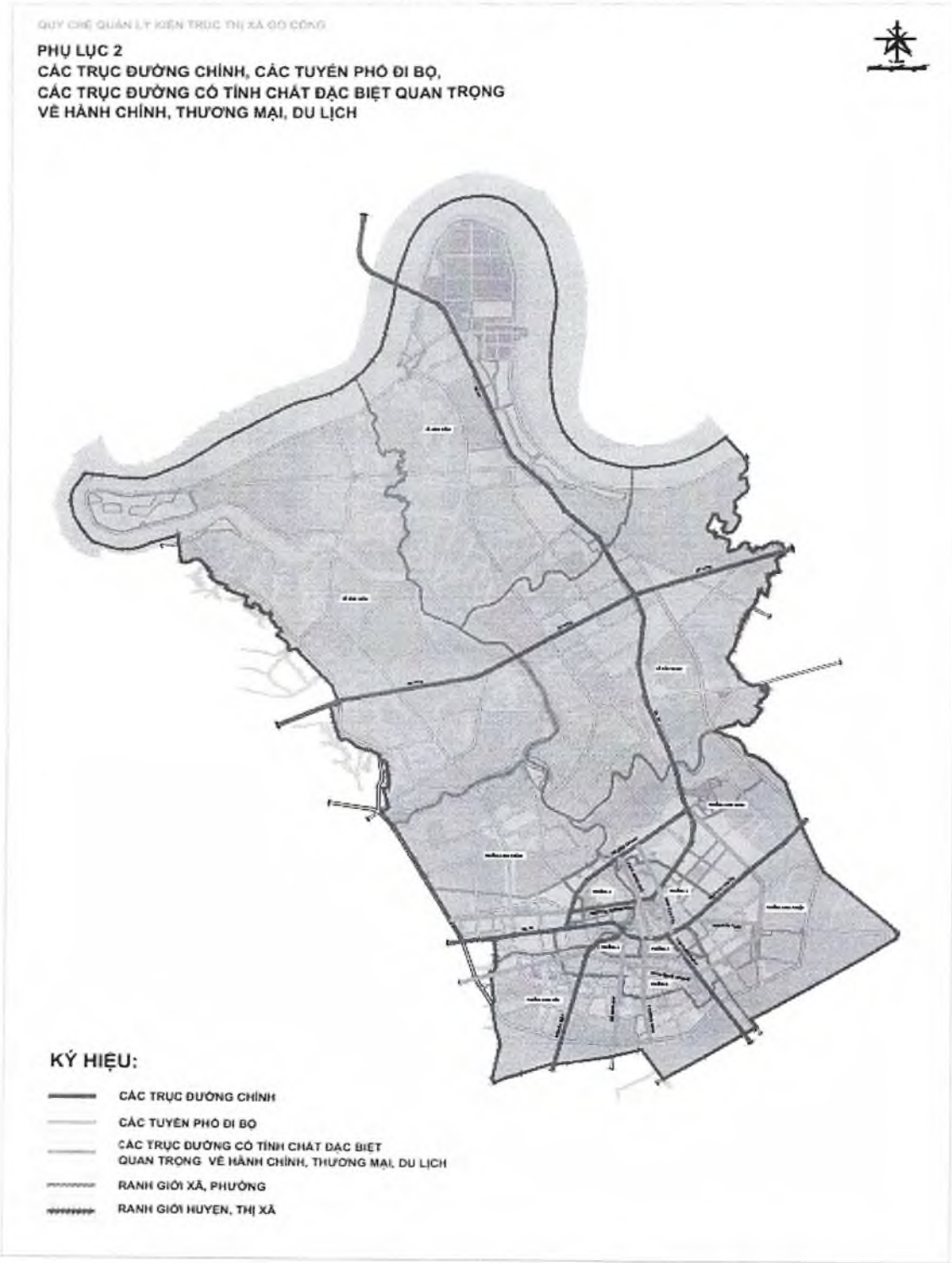
QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ XÃ GÒ CÔNG

PHỤ LỤC 1
CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN,
KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐẶC TRƯNG



- KÝ HIỆU:**
- KHU VỰC DỌC BỜ SÔNG GÒ CÔNG, KHU VỰC DỌC BỜ SÔNG SALICETTE
 - KHU VỰC TRUNG TÂM HIỆN HỮU THỊ XÃ
 - RANH GIỚI XÃ, PHƯỜNG
 - RANH GIỚI HUYỆN, THỊ XÃ

Phụ lục II
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
(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang,
Quyết định số 36 /2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh)



Phụ lục III
CÁC KHU VỰC DI TÍCH LỊCH SỬ, VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, BẢO TỒN: KHU VỰC KIẾN TRÚC BẢO TỒN ĐẶC BIỆT
(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang,
Quyết định số **36** /2024/QĐ-UBND ngày **02** tháng **10** năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh)



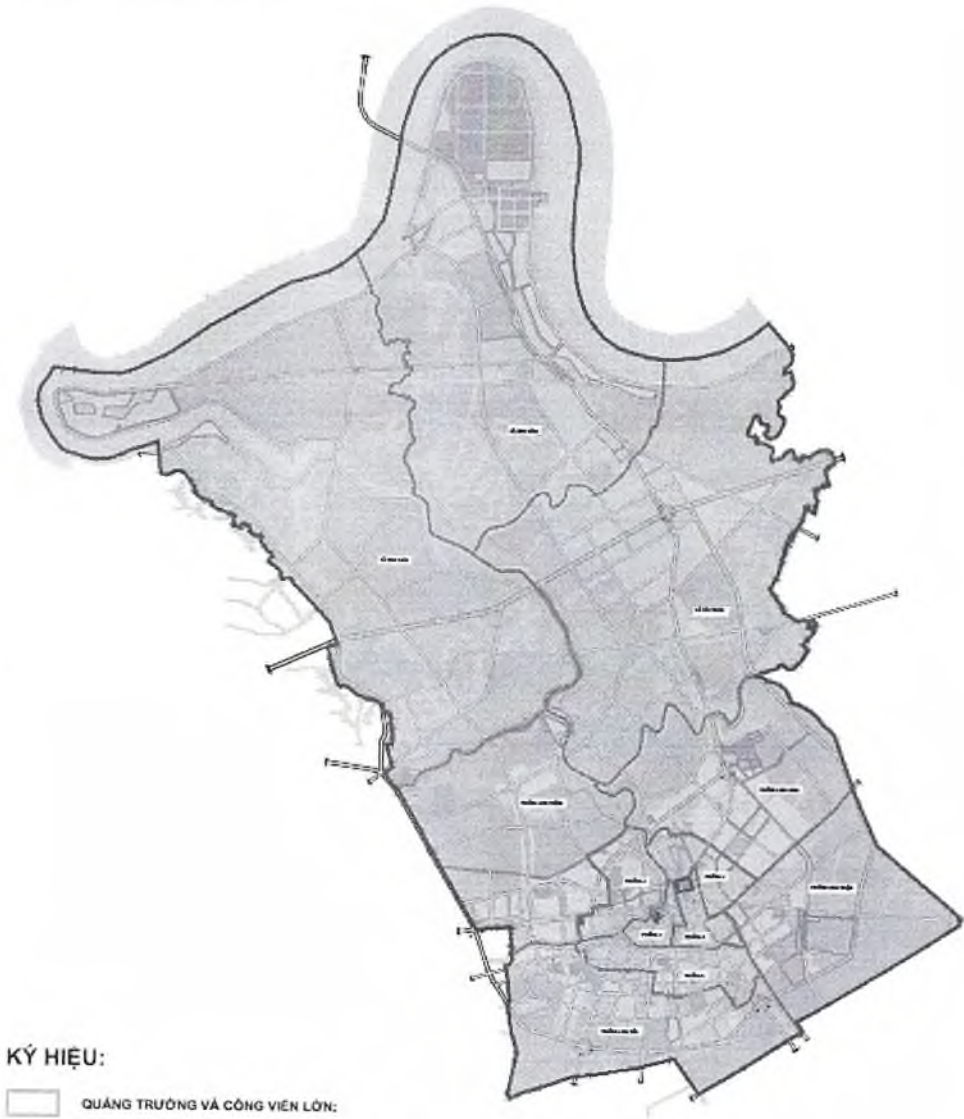
Phụ lục IV
CÁC QUẢNG TRƯỜNG VÀ CÔNG VIÊN LỚN; CÁC KHU TRUNG
TÂM CÔNG CỘNG; CÁC KHU VỰC XUNG QUANH ĐẦU MỐI
GIAO THÔNG CÔNG CỘNG

*(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang,
Quyết định số 36 /2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ XÃ GÒ CÔNG



PHỤ LỤC 4
CÁC QUẢNG TRƯỜNG VÀ CÔNG VIÊN LỚN
CÁC KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG
CÁC KHU VỰC XUNG QUANH ĐẦU MỐI GIAO THÔNG CÔNG CỘNG
CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ ĐÓ THỊ



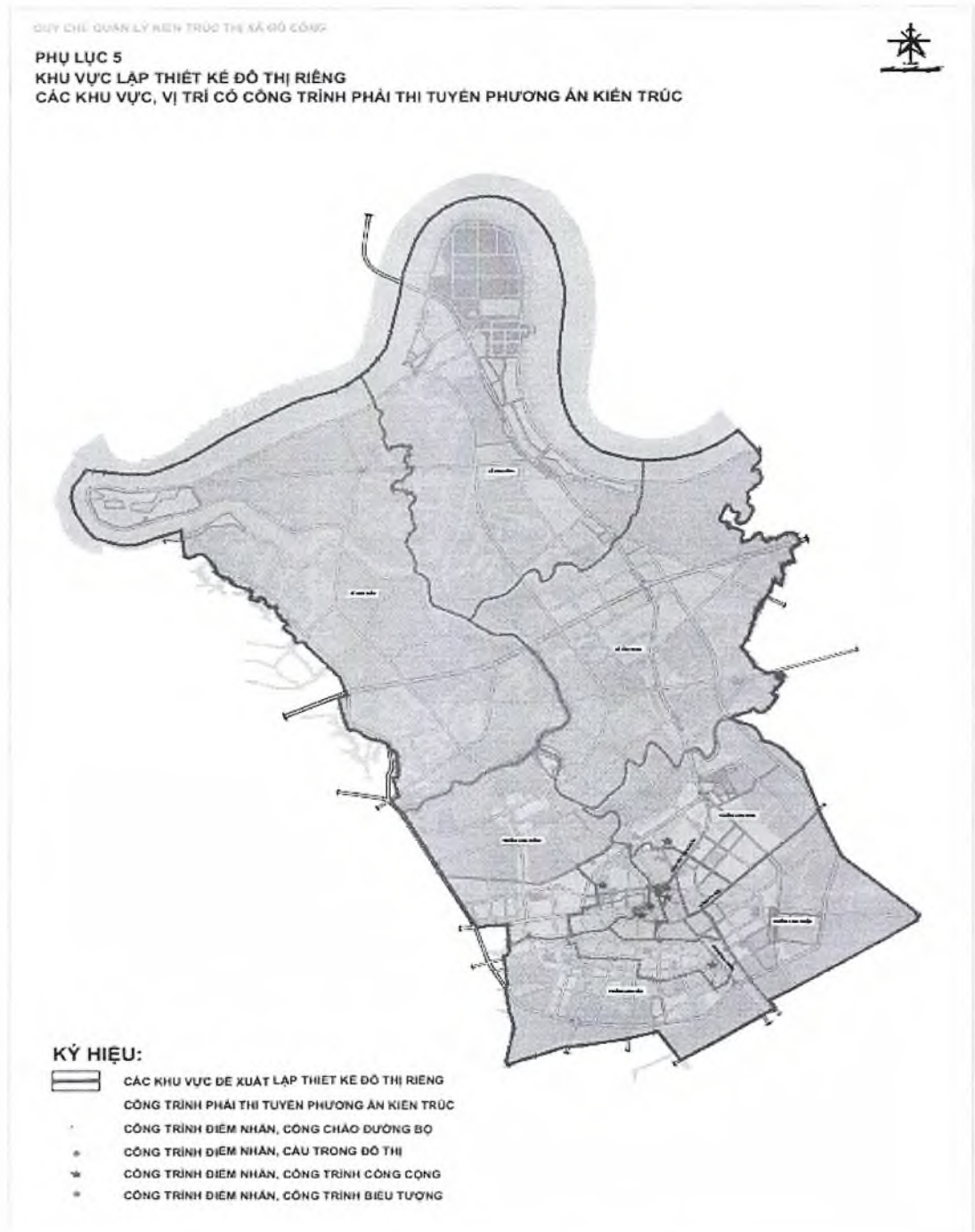
KÝ HIỆU:

- QUẢNG TRƯỜNG VÀ CÔNG VIÊN LỚN;
- KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG;
- KHU VỰC XUNG QUANH ĐẦU MỐI GIAO THÔNG CÔNG CỘNG
- KHU VỰC CỬA NGÕ ĐÓ THỊ
- RANH GIỚI XÃ, PHƯỜNG
- RANH GIỚI HUYỆN, THỊ XÃ

Phụ lục V

KHU VỰC LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG, CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ CÓ CÔNG TRÌNH PHẢI THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

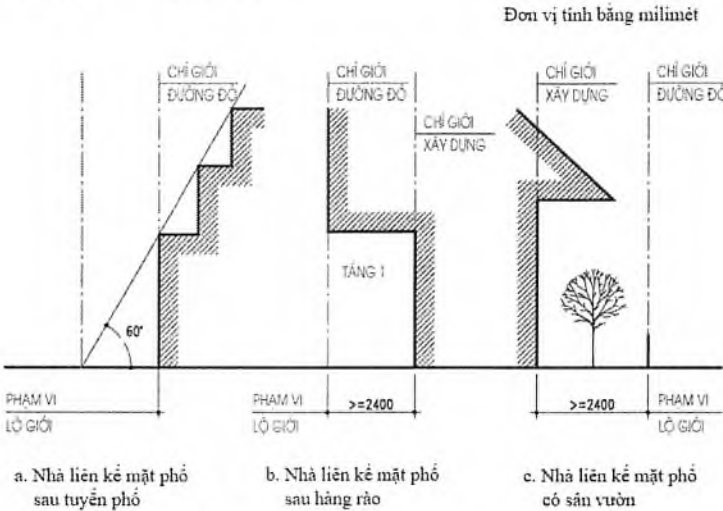
(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang,
Quyết định số 36 /2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh)



Phụ lục VI
MỘT SỐ QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI NHÀ Ở LIÊN KẾ
TCXDVN 9411: 2012 “NHÀ Ở LIÊN KẾ - TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ”
(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang,
Quyết định số 36 /2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh)

1. Quy định về khoảng lùi

- a) Nhà ở liên kế được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo quy hoạch cụ thể của từng tuyến đường phố. Trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Dọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào.
- b) Mặt tiền nhà phố liên kế có sân vườn phải lùi vào một khoảng tối thiểu là 2,4m so với chỉ giới xây dựng.



Hình - Quy định về khoảng lùi của nhà liên kế mặt phố

2. Quy định về góc giao lộ

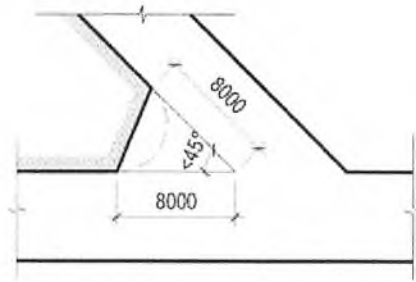
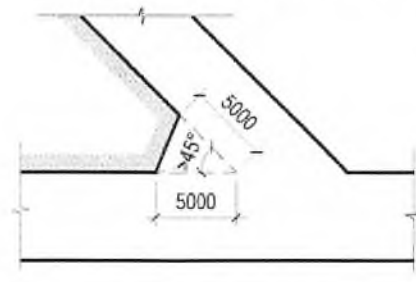
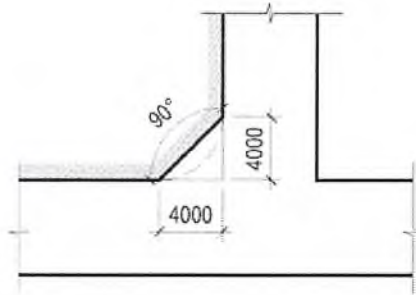
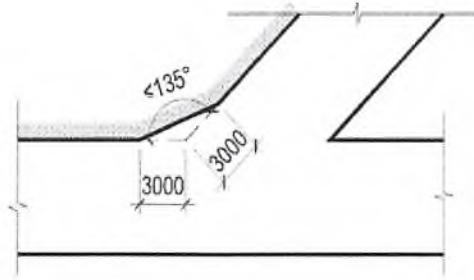
Để bảo đảm an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các ngôi nhà ở góc đường phải tuân thủ các quy định trong bảng sau:

Bảng - Kích thước vật góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

Kích thước tính bằng mét

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vật góc
– 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

Đơn vị tính bằng milimét

a) Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45° b) Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45° c) Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90° d) Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135° *Hình - Quy định về kích thước vật góc*

3. Quy định về khoảng cách

a) Khoảng cách đầu hồi giữa hai dãy nhà quy định tối thiểu là 4,0m, được mở cửa sổ cho các phòng chức năng nhưng phải đảm bảo tính riêng biệt cho mỗi căn nhà.

b) Khoảng cách giữa hai mặt đứng chính của hai dãy nhà phố liên kế từ 8,0m đến 12,0m, phần đất trống giữa hai dãy nhà phố dùng làm lối đi, vườn hoa, cây xanh và không được xây chen bất cứ công trình. Mặt bên của nhà phố ở hai bên khoảng đất trống được mở cửa sổ và ban công.

c) Hai dãy nhà phố đầu lưng vào nhau phải có khoảng cách tối thiểu là 2,0m để bố trí đường ống kỹ thuật dọc theo nhà. Mặt sau của hai dãy nhà phố này được phép mở cửa đi, cửa sổ và cửa thông gió ở độ cao trên 2,0m so với sàn nhà. Ranh giới giữa hai dãy nhà nếu cần thiết có thể xây tường kín cao trên 2,0m. Trường hợp nhà có sân sau thì không cần có khoảng cách trên.

d) Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến hệ thống kỹ thuật hạ tầng và cây xanh đô thị

Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến các đường dây điện gần nhất:

- Theo mặt phẳng nằm ngang:

+ Đến đường dây cao thế: 4,0m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc).

+ Đến đường dây trung thế: 2,5m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc).

+ Đến đường dây hạ thế: Từ cửa sổ: 0,75m; từ mép ngoài cùng của ban công: 1,0m.

+ Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của kiến trúc đến cột điện: 0,75m.

- Theo chiều đứng: Khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây điện dưới cùng phải đảm bảo:

+ 3,0m đối với điện áp tới 35KV.

+ 4,0m đối với điện áp 66-100KV.

+ 5,0m đối với điện áp 220 (230)KV.

+ Trên mái nhà, trên ban công: 2,5m.

+ Trên cửa sổ: 0,5m.

+ Dưới cửa sổ: 1,0m.

+ Dưới ban công: 1,0m.

đ) Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của bộ phận kiến trúc đến tuyến ống, cáp ngầm của thành phố

- Đến đường cáp ngầm: 1,0m.

- Đến mặt ống ngầm và hố ga: 1,0m.

e) Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của bộ phận kiến trúc đến tâm điểm gốc cây xanh đường phố là 3,0m.

Đối với các khu vực đã trồng cây ổn định, khoảng cách này theo quy định của quy hoạch chi tiết được duyệt.

4. Quy định về chiều cao

a) Chiều cao của nhà phố liên kế phụ thuộc vào chiều cao của khu vực theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì chiều cao nhà không lớn hơn 04 lần chiều rộng nhà (không kể phần giàn hoa hoặc kiến trúc trang trí).

Trong một dãy nhà liên kế nếu cho phép có độ cao khác nhau thì chỉ được phép xây cao hơn tối đa 02 tầng so với tầng cao trung bình của cả dãy.

b) Chiều cao nhà liên kế có sân vườn không lớn hơn 03 lần chiều rộng của ngôi nhà hoặc theo không chế chung của quy hoạch chi tiết.

c) Chiều cao thông thủy của tầng 01 không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một cho phép không nhỏ hơn 2,7m.

(Chiều cao thông thủy là chiều cao từ mặt sàn đến mặt dưới của trần treo, sàn tầng trên hoặc kết cấu chịu lực).

d) Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 06 tầng. Đối với các đường hẻm có bề rộng nhỏ hơn 6,0m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 04 tầng.

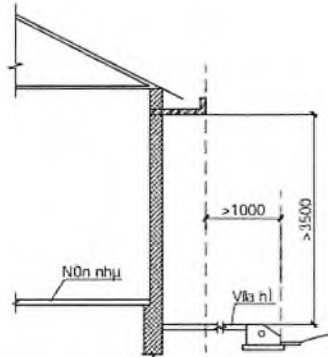
5. Cao độ nền nhà, bậc tam cấp, vệt dất xe, bồn hoa ở mặt tiền nhà

a) Cao độ nền nhà hoàn thiện phải cao hơn cao độ vỉa hè là 0,3m đối với nhà liên kế, nhà phố và 0,6m đối với nhà biệt thự, chung cư. Những chỗ không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà hoàn thiện phải cao hơn cao độ mặt đường là 0,45m đối với nhà liên kế, nhà phố và 0,75m đối với nhà biệt thự, chung cư và phải đảm bảo chiều cao thông thủy theo quy định.

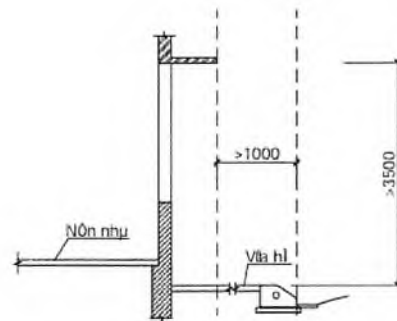
b) Đối với các nhà phố liên kế: bậc tam cấp, vệt dất xe không được xây dựng nhô ra quá chỉ giới đường đỏ tối đa 0,3m.

6. Mái đón, ô văng, sê-nô máng nước, mái đua

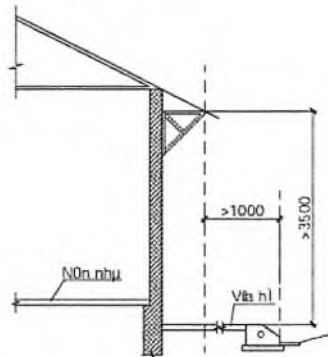
Đơn vị tính bằng milimét



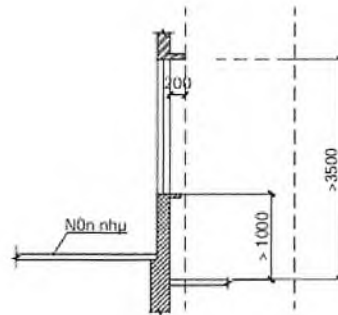
a) Trường hợp phần đua ra là sê-nô, ô văng, mái dốc



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 khác như gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí

Hình - Quy định về mái đón, sê-nô máng nước, mái đua

7. Cửa đi, cửa sổ

a) Ở độ cao dưới 3,0m so với mặt vỉa hè, tất cả các loại cửa đi, cửa sổ, và cửa khác đều không được mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ hoặc ngõ hẻm.

b) Không được phép mở tất cả các loại cửa nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà 2,0m trở lên.

c) Trường hợp khu đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận được xây dựng lên.

d) Nếu dãy nhà ở liên kế có chiều cao lớn hơn so với các công trình bên cạnh như các vườn hoa, công viên, bãi xe, để đảm bảo mỹ quan đô thị, mặt tường giáp ranh có thể được phép mở một số loại cửa sổ cố định hoặc các bộ phận trang trí nhưng phải được cơ quan chức năng xem xét quyết định từng trường hợp.

8. Ban công

a) Đối với những ngôi nhà có ban công giáp phố thì vị trí và độ vươn ra của ban công phải tuân theo quy định về quản lý xây dựng khu vực.

b) Độ vươn ra của ban công đối với các đường phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không được lớn hơn các kích thước quy định trong bảng sau.

Bảng - Độ vươn tối đa của ban công

Kích thước tính bằng mét

Chiều rộng lộ giới	Độ vươn ra tối đa
Dưới 5	0
Từ 5 đến 7	0,5
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2
Trên 15	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 15 m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3 m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2 m.	

c) Mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5m.

d) Không được phép làm ban công ở các ngõ có chiều rộng nhỏ hơn 4,0m và có hai dãy nhà hai bên ngõ. Trường hợp chỉ có một dãy nhà ở một bên ngõ thì được làm ban công có độ vươn ra tối đa là 0,6m.

9. Móng

a) Giới hạn ngoài cùng của móng nhà không vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

b) Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

c) Trường hợp móng nhà bắt buộc phải vượt ra khỏi chỉ giới đường đỏ, ranh giới hẻm tối đa là 0,3m với điều kiện cao độ của đáy móng thấp hơn cao độ nền mặt vỉa hè tối thiểu là 2,4m.

10. Hàng rào và cổng, vỉa hè

a) Đối với nhà phố liên kế, hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu sau

- Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,0m.

- Chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi khi mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới với ngõ, hẻm từ 2,4m trở lên.

- Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, hẻm nhỏ hơn 2,4m chỉ được xây hàng rào nhẹ thoáng, có chiều cao không quá 1,2m hoặc có thể xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới.

- Do có các yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, đối với các loại hàng rào thoáng được che kín lại bằng vật liệu nhẹ, thì phần che kín chỉ được phép cao 1,8m.

b) Khi xây dựng cổng nhà ở liên kế không phải mặt tiền đường phố cần tuân theo các quy định sau

- Mỗi một nhà ở liên kế chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn, phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

c) Vỉa hè

Đoạn vỉa hè phía trước mặt tiền ngôi nhà được coi như là một bộ phận của ngôi nhà. Chủ sở hữu ngôi nhà có nghĩa vụ bảo quản đoạn vỉa hè này, bao gồm cả trụ điện và cây xanh. Mọi thay đổi kết cấu vỉa hè phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý./.