

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Số: 16/NQ-HĐND

*Tiền Giang, ngày 19 tháng 7 năm 2024*

**NGHỊ QUYẾT**  
**Thông qua Quy chế quản lý kiến trúc các thị trấn và các đô thị**  
**trên địa bàn tỉnh Tiền Giang**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**  
**KHÓA X - KỲ HỌP THỨ 13**

*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 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;*

*Căn cứ 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;*

*Xét Tờ trình số 196/TTr-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân  
dân tỉnh về việc đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Quy chế quản lý kiến trúc  
các thị trấn và các đô thị trên địa bàn tỉnh Tiền Giang; Báo cáo Thẩm tra số 223/BC-  
HĐND ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân  
tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.*

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1. Thông qua Quy chế quản lý kiến trúc các thị trấn và các đô thị**  
**trên địa bàn tỉnh Tiền Giang, gồm:**

- Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.
- Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.
- Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

4. Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Đồng Sơn, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

5. Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Tân Hòa, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

6. Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vàm Láng, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

7. Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Tân Tây, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

8. Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Phú Mỹ, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

9. Quy chế quản lý kiến trúc đô thị An Hữu, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

10. Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thiên Hộ, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

*(Đính kèm 10 Quy chế nêu trên)*

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc các thị trấn và các đô thị trên địa bàn tỉnh Tiền Giang đảm bảo đúng quy định pháp luật.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Tiền Giang Khóa X, Kỳ họp thứ 13 thông qua ngày 19 tháng 7 năm 2024 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024./.

**CHỦ TỊCH**

**Võ Văn Bình**

HỘI ĐỒNG 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 thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang**  
(Kèm theo Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 19 tháng 7 năm 2024  
của Hội đồng nhân dân tỉnh Tiền Giang)

## Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Mục tiêu

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

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của thị trấn Chợ Gạo.

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

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

### Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

#### 1. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng, kiến trúc cảnh quan đô thị trên địa bàn thị trấn Chợ Gạo có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

#### 2. Phạm vi áp dụng

a) Phạm vi áp dụng Quy chế trong địa giới hành chính của thị trấn Chợ Gạo.

b) Đối với khu vực, dự án, công trình đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đồ án TKĐT riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

### Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

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

#### **4. Chiều cao công trình xây dựng**

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

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

#### **5. Số tầng nhà**

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

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

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

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

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

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

8. Nhà phố liên kế (nhà phố) là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt.

Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **17. Mật độ xây dựng thuần (net-tô)**

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

b) Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, 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 phân 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 phân ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuynel kỹ thuật.

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

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

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

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

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

**31.** “Khu đô thị mới” là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng

mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **1. Các nguyên tắc chung**

a) Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, bản Quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị thị trấn Chợ Gạo; 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 tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

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

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

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

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

h) Đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết, TKĐT được duyệt thì quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, TKĐT được duyệt. Đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, TKĐT áp dụng theo quy định của Quy chế này và các văn bản pháp luật hiện hành để cấp giấy phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch. Trường hợp đặc biệt báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

## **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 trục đường chính: trục QL.50, đường LKV 1.
- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.
- Khu trung tâm công cộng, quảng trường.
- Khu vực 2 bên bờ kênh Chợ Gạo.
- Công viên lớn: các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch đã được duyệt như công viên Chợ Gạo.
- Các khu vực cửa ngõ đô thị: cửa ngõ phía Tây và cửa ngõ phía Đông thị trấn, nằm trên trục QL.50.

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng, việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.

- Các trục đường chính, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

+ Các trục đường chính: tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính.

Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối.

- + Các tuyến phố đi bộ: bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường ngoài công trình dưới dạng cửa sổ, cửa kính,... dọc theo tuyến phố đi bộ tối thiểu bằng 80%, khuyến khích tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

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

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

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

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

#### c) Các yêu cầu khác

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

- Đối với các công trình (dân dụng, hạ tầng, đầu tư công) được xây dựng mới, có đông người sử dụng, thiết kế cần thể hiện được giá trị kiến trúc, đổi mới sáng tạo, yếu tố tiên tiến hơn các công trình tương tự đã được xây dựng.

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

- Nhằm cải tạo chỉnh trang đô thị, bổ sung cây xanh, không gian mở, tăng

cường kết nối giao thông công cộng, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị, khuyến khích thiết kế thân thiện môi trường.

- Việc sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

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

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

### **3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng**

Theo quy định tại khoản d Điều 2 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ban hành ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung TKĐT, quy định các đối tượng phải lập TKĐT riêng bao gồm: TKĐT cho một tuyến phố; TKĐT cho các ô phố, lô phố. Cụ thể:

a) Trục đường Nguyễn Hữu Huân (đoạn từ cửa ngõ phía Tây đến cửa ngõ phía Bắc).

b) Khu trung tâm hành chính cũ và dân cư hiện hữu xung quanh (vị trí cụ thể xem trong bản vẽ QC01).

c) Khu đô thị mới phía Tây (khu trung tâm hành chính huyện mới và dân cư xung quanh).

d) Nguyên tắc đối với khu vực lập TKĐT riêng: các khu vực được lập TKĐT riêng thì tuân thủ các yêu cầu trong TKĐT đã được phê duyệt.

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

a) Trục đường 3 tháng 2.

b) Trục đường 30 tháng 4.

c) Khu TKĐT 1: khu dân cư hiện hữu xung quanh đường 3 tháng 2 (vị trí cụ thể xem trong bản vẽ QC01).

d) Khu TKĐT 2: khu vực chợ và dân cư hiện hữu xung quanh chợ, phía Tây kênh Chợ Gạo (vị trí cụ thể xem trong bản vẽ QC01).

đ) Nguyên tắc đối với khu tuyến phố khu vực ưu tiên chỉnh trang: chỉnh trang đô thị phải phát huy được nét đặc trưng kiến trúc tại địa phương, đồng thời gia tăng giá trị cảnh quan cho khu phố, tuyến phố chỉnh trang; khu vực chỉnh trang phải tuân thủ các quy tắc thiết kế được quy định tại các quy chuẩn, tiêu chuẩn và Quy chế này.

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

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

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, và Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

b) Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên.

c) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của thị trấn.

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

- Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của thị trấn (cửa ngõ phía Đông trên trục đường 30 tháng 4, cửa ngõ phía Tây trên trục đường 3 tháng 2) (xem vị trí tại bản vẽ QC02).

- Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của thị trấn như khu trung tâm hành chính mới, vị trí tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Huân (xem bản vẽ QC02).

- Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu của UBND thị trấn.

2. Việc thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Điều 17 Luật Kiến trúc năm 2019 và các quy định pháp luật có liên quan.

## **Chương II**

### **QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN**

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

### **1. Định hướng chung**

a) Định hướng chung về kiến trúc cho toàn thị trấn:

Hiện nay, tuyến 3 tháng 2 và tuyến 30 tháng 4 (QL.50 cũ) vẫn là trục chính đi xuyên qua thị trấn, thường tạo mật độ xe tương đối cao. Tuyến đường tránh QL.50 (đường Nguyễn Hữu Huân) đã được xây dựng nằm về hướng Bắc khu trung tâm thị trấn, chia sẻ lưu lượng giao thông với tuyến QL.50. Ngoài ra, dự án khu nhà ở tại khu vực chợ, bến tàu, khu thương mại, v.v được quan tâm kết hợp. Dự án mở rộng kênh Chợ Gạo về phía Đông được lưu ý xác định địa điểm mới cho các khu chức

năng công cộng, dân cư, v.v bị ảnh hưởng khi dự án tiến hành.

Từ quan điểm trên, định hướng phát triển không gian quy hoạch chung thị trấn Chợ Gạo theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chợ Gạo đã đề xuất như sau:

- Về dân cư: các khu nhà ở hiện hữu đa số được chỉnh trang và mở rộng, sẽ xây dựng mới tại khu vực đất còn trống, có mật độ thấp. Đặc biệt khu dân cư Long Thanh Hưng tại ngõ vào đường Nguyễn Hữu Huân, phía Tây thị trấn đã và đang được đầu tư xây dựng đồng bộ.

- Các công trình công cộng: vị trí các khu CTCC hiện hữu, hợp lý được giữ lại phát triển thêm mặt bằng nếu có nhu cầu. Đặc biệt, vị trí khu hành chính tập trung huyện, do việc mở rộng kênh Chợ Gạo sẽ làm mất nhiều diện tích khu vực hiện nay, do đó vị trí được đề xuất đến khu vực mới tại Tây Bắc thị trấn, cách cửa ngõ phía Tây khoảng 01 km (theo hướng đến từ Mỹ Tho). Đây là khu đất trống hạn chế di dời giải tỏa, tiếp cận dễ dàng từ trục đường tránh QL.50, là công trình bộ mặt của huyện, là điểm nhấn khi đến trung tâm huyện (ngoài việc di dời khu hành chính tập trung đến vị trí mới, các khu chức năng công cộng khác đa phần vẫn nằm ở vị trí cũ).

- Về giáo dục: không xây dựng thêm trường học tại trung tâm, việc phát triển thêm các trường học sẽ được xây dựng bên ngoài thị trấn, vừa giải tỏa áp lực đi lại trong khu trung tâm vừa hỗ trợ thêm cho các xã lân cận.

- Bến xe khách được lưu ý bố trí không sâu vào khu trung tâm để tránh ồn ào và dễ gây ách tắc giao thông. Dự kiến xây dựng tại ngõ vào phía Tây thị trấn, giáp đường Nguyễn Hữu Huân về phía Nam.

- Các khu công viên cây xanh tập trung được bố trí trong khu dân cư nhằm đáp ứng yêu cầu sử dụng.

- Giữ nguyên các kênh mương có chức năng thoát nước bảo đảm môi trường cho khu vực.

- Về vệ sinh môi trường: rác thải được thu gom và vận chuyển về bãi rác Tân Lập 1, huyện Tân Phước (xác định theo quy hoạch tỉnh Tiền Giang).

- Các cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng được trùng tu, tôn tạo tại vị trí cũ.

- Các tuyến đường hiện hữu được mở rộng nâng cấp theo lộ giới được duyệt, các tuyến giao thông khác có lộ giới chưa phù hợp được điều chỉnh. Bố trí thêm cầu qua kênh rạch trên các tuyến đường mở mới trong khu vực thị trấn để bảo đảm lưu thông thuận lợi. Mở rộng, cải tạo các tuyến hẻm nhằm chỉnh trang đô thị.

- Các tuyến mương chuyển thành các tuyến giao thông trong khu vực phải có các tuyến cống thay thế.

b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm

Tổng diện tích đất xây dựng công trình công cộng là 17,65 ha trong đó:

- Công trình công cộng phục vụ không thường xuyên cho dân cư, bố trí tại khu trung tâm và trục lộ giao thông chính. Công trình công cộng phục vụ định kỳ cho dân cư, bố trí tại trung tâm khu ở.

- Công trình công cộng phục vụ hàng ngày như giáo dục, chợ, v.v được bố trí gắn liền với trung tâm các đơn vị ở, bán kính phục vụ khoảng 500 m, đảm bảo người dân có thể đi bộ để sử dụng công trình công cộng này.

Các công trình công cộng chính gồm có:

b.1) Khu hành chính:

- Các công trình hành chính huyện, thị trấn và các Ban ngành hiện hữu có tầng cao (3 - 4) tầng, mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .

- Định hướng dời trung tâm hành chính huyện về phía Tây (thuộc thị trấn Chợ Gạo mở rộng - xã Long Bình Điền hiện hữu). Định hướng diện tích phát triển mới với quy mô là 2,43 ha.

b.2) Khu thương mại dịch vụ: vị trí khu chợ hiện nay rất thuận lợi về thủy bộ và nằm ở khu vực trung tâm dân cư. Đây là khu dịch vụ thương mại phục vụ đầy đủ các nhu cầu. Khu thương mại có quy mô là 1,27 ha, tầng cao xây dựng hiện hữu (4 - 5) tầng, mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .

b.3) Khu văn hóa: trung tâm văn hóa gồm có quảng trường, nhà văn hóa, câu lạc bộ thiếu nhi, nhà bảo tàng, nhà truyền thống, thư viện, v.v phát triển tại khu vực hiện có, có diện tích 2,54 ha. Được kết hợp với khu công viên cây xanh trung tâm tạo thành quần thể công viên văn hóa cho khu vực, ngoài việc phục vụ các nhu cầu văn hóa giải trí với không gian mở cửa công viên bên cạnh sẽ đáp ứng các nhu cầu tập trung, mít-ting cho việc phát động các phong trào vận động quần chúng,...

b.4) Khu giáo dục: có tổng diện tích là 4,92 ha.

- Cơ sở hiện hữu: 4,69 ha.

- Dự kiến phát triển thêm khoảng 0,23 ha để đáp ứng yêu cầu quy định gồm: nhà trẻ - mẫu giáo, tiểu học, trung học.

- Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ , tầng cao trung bình (3 - 4) tầng.

- Riêng học sinh trung học phổ thông hỗ trợ cho toàn huyện dự kiến gia tăng 30% - 50% so với học sinh thị trấn, sẽ có số lượng học sinh khoảng (1.300 - 1.500) học sinh. Tổng số học sinh các cấp tại thị trấn dự kiến từ (6.500 - 6.700) học sinh. Diện tích đất xây dựng trung học dự kiến từ 10 m<sup>2</sup>/học sinh, quỹ đất cần có từ 6,50 ha ÷ 6,70 ha. Đất giáo dục dự kiến quy hoạch tại thị trấn là 5,52 ha. Phần đất cần bổ sung từ 0,98 ha ÷ 1,18 ha sẽ được bố trí ngoài khu vực thị trấn (khu vực xã Tân Thuận Bình) tập trung cho tiểu học và trung học.

c) Định hướng kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị: 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.

d) Định hướng chung kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu: phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là bổ sung giao thông công cộng; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe. Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị. Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị, v.v. Các công trình công cộng xây dựng trong khu hiện hữu có thể xem xét gia tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng để đáp ứng nhu cầu sử dụng. Hạ tầng và tiện ích đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập, nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

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

- Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực.

- Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới, có quy mô lớn, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, tạo nhịp điệu có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới. Kiến tạo các không gian công cộng đô thị, bán công cộng có chất lượng, có giá trị về mặt cảnh quan.

e) Định hướng kiến trúc không gian công cộng của các cơ sở sản xuất - tiểu thủ công nghiệp:

- Các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường sẽ di chuyển xa khu dân cư và di dời đến các cụm công nghiệp tập trung để có điều kiện xử lý ô nhiễm và phát triển cơ sở.

- Tạo được nét đặc trưng cho từng cơ sở sản xuất - tiểu thủ công nghiệp.

- Tổ chức không gian công cộng, nâng cao chất lượng môi trường sinh hoạt, làm việc cho công nhân và người lao động.

- Đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường đối với các khu dân cư và các công trình xung quanh.

## **2. Định hướng cụ thể**

a) Về không gian cảnh quan đô thị

- Xây dựng mới các công viên quy mô lớn với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành các

khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan, du lịch, kết nối thành hệ thống bằng các dải cây xanh dọc sông rạch và các trục giao thông chính, các trục cảnh quan.

- Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

- Bảo vệ và cải tạo hệ thống sông rạch, xây dựng hành lang cây xanh và công trình bảo vệ chống xói lở sông rạch để phát triển bền vững. Các công viên cần góp phần chống ngập thông qua kết hợp chức năng thu nước, thấm nước, giảm ngập nước. Các công viên quy mô lớn cần có thêm chức năng hồ điều tiết.

- Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thị trấn Chợ Gạo, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

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

- Khuyến khích tháo bỏ hàng rào hiện hữu, những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng đối với các công viên công cộng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị.

- Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị.

- Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt.

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

- Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông.

- Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước cần tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, hạn chế điều chỉnh quy hoạch đất cây xanh, mặt nước sang đất khác.

#### b) Về kiến trúc

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

- Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ 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.

#### b.1) Khu vực 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 TKĐT 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.

#### b.2) Khu đô thị mới

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

Dự kiến phát triển trung tâm hành chính huyện ở khu đô thị mới phía Tây, hình thành các tuyến phố mới văn minh.

Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ cao 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.

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

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.

### b.3) 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 có kiến trúc đặc thù có giá trị. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình.

b.4) Khu vực dự trữ phát triển: cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.

### b.5) Kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường

Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, TKĐT phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm. Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

Đối với các công trình hiện có: Khuyến khích cải tạo khuôn viên, mặt đứng, màu sắc, tường rào công trình góp phần xây dựng hình ảnh đô thị đẹp, hiện đại. Cải tạo công trình theo hướng công trình xanh, tiết kiệm năng lượng.

Đối với công trình xây mới cần hợp khối công trình, hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc nhẹ, sử dụng vật xanh, tiết kiệm năng lượng; dành

nhiều diện tích đất cho việc tổ chức cây xanh, đường nội bộ, chỗ đỗ xe phục vụ hoạt động của công trình.

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

### **1. Đối với cảnh quan đô thị phải thể hiện được các đặc điểm sau**

a) Thị trấn Chợ Gạo phát triển du lịch văn hóa, du lịch sinh thái miệt vườn và du lịch sông nước.

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

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

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

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 văn hóa bản sắc địa phương.

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 thị trấn đã được kiểm kê, 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**

### **1. Xác định một số hình thái không gian kiến trúc đô thị**

Các hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị có yêu cầu quản lý đặc thù.

### **2. Xác định khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị**

a) Các công trình kiến trúc, cảnh quan tuyến phố có giá trị lịch sử, nghệ thuật phải được khảo sát, đánh giá phân loại để thực hiện bảo tồn, tôn tạo theo quy định của Luật Di sản văn hóa và Luật Quy hoạch đô thị.

b) Hoạt động bảo tồn không được làm thay đổi tính chất, làm tổn hại đến giá trị lịch sử, văn hóa và mức độ hấp dẫn du lịch; không được chuyển đổi chức năng, mục đích sử dụng, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình kiến trúc có giá trị.

c) Thực hiện nâng cấp và bổ sung hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, cải tạo, bổ sung không gian cây xanh, dịch vụ công cộng; tận dụng tối đa các điều kiện hiện trạng, hạn chế giải tỏa và di dời dân cư.

d) Giao thông phải đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ thống giao thông khu vực và của đô thị. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian để làm ga ra, bãi đỗ xe.

đ) 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 của tầng trệt công trình không cao hơn chiều cao tầng trệt của 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.

### **3. Quy định về không gian kiến trúc đô thị**

a) Quy định đối với các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm:

- Không gian khu vực di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.
- Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về bảo tồn, cải tạo, xây dựng công trình di tích văn hóa lịch sử, tượng đài, công trình kỷ niệm.
- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi:
  - + Tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, quy hoạch, dự án bảo tồn, tôn

tạo di tích văn hóa lịch sử; dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt.

- + Đối với di tích văn hóa lịch sử, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm thuộc khu vực chưa có quy hoạch, dự án được duyệt.

- + Áp dụng các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn, hiện hành liên quan.

- Đối với các công trình di tích văn hóa - lịch sử:

- + Bảo đảm giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và các giá trị 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 sự hài hòa giữa di tích với môi trường cảnh quan đô thị xung quanh.

- + 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.

- + Việc bảo quản, tu bổ phục hồi các công trình di tích thực hiện theo Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21 tháng 9 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Di sản văn hóa và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa và Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết về thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

- Đối với tượng đài, công trình kỷ niệm:

- + Tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với quy hoạch tượng đài và tranh hoành tráng được phê duyệt.

- + Bảo đảm sự hài hòa với cảnh quan đô thị, nâng cao giá trị văn hóa, nghệ thuật của không gian đô thị.

- + 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 tháng 10 năm 2013 về hoạt động mỹ thuật.

b) Quy định đối với công trình quốc phòng, an ninh

- Thể loại: theo quy định chung của Luật, Nghị định và các văn bản pháp lý hiện hành.

- Bảo đảm tính an ninh, quốc phòng, tính bí mật của công trình và đồng thời phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt.

- Bảo đảm hài hòa với không gian, kiến trúc cảnh quan chung đô thị.

- Hình thức kiến trúc, hình khối công trình và màu sắc công trình vừa phải đảm bảo tính uy nghiêm, bề thế, tính thích dụng và mỹ quan công trình.

- Đặc biệt đối với công trình quốc phòng, an ninh việc xây dựng hàng rào cần đảm bảo về hình thức và màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan đô thị theo quy hoạch được duyệt, và phù hợp với văn hóa kiến trúc địa phương.

**c) Đối với 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.

- Khi chưa có nhu cầu sử dụng vẫn tiếp tục canh tác nông nghiệp, trồng cây xanh hoặc xây dựng các công trình tạm, cho thuê ngắn hạn, dễ dàng tháo dỡ khi cần thiết và được giao cho đơn vị quản lý cụ thể.

**d) Đối với khu vực ven kênh Chợ Gạo**

- Công trình kênh Chợ Gạo đã hoàn thành kết hợp với cảnh quan dọc 2 bên bờ kênh được định hướng là khu vực điểm nhấn, tạo mỹ quan cho khu vực thị trấn.

- Các công trình hiện hữu 2 bên bờ kênh dự kiến cải tạo chỉnh trang, mặt đứng chính hướng về phía kênh, tạo mỹ quan cho khu vực bờ kênh.

- Các công trình xây dựng mới nên có sự đồng bộ về mặt đứng, tạo sự hài hòa, đồng bộ, dễ nhận diện cho cảnh quan chung của khu vực. Khuyến khích xây dựng công trình/ khu công trình làm điểm nhấn cho khu vực.

- Khuyến khích các công trình thấp tầng, chiều cao các công trình khuyến khích không quá 3 tầng, tạo sự hài hòa với cảnh quan mặt nước tự nhiên.

- Không được xây dựng các công trình trên hành lang cách ly của kênh, nên tạo vỉa hè, công viên,... tạo không gian chung cho hoạt động cộng đồng.

- Các thể loại công trình tuân thủ các quy định kỹ thuật được nêu tại Điều 9 Quy chế này.

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

**1. Quy định chung**

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án quy hoạch chung, đồ án quy hoạch chi tiết hoặc TKĐT được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông. Trường hợp không quy định trong quy hoạch chung, đề nghị thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD và thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

**a) Về kiến trúc công trình**

- Việc bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng dọc hai bên trục đường, tuyến phố cần đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị.

- Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó.

- 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.

- Mặt ngoài công trình (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hòa với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường, tuyến phố. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư.

- Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những công trình được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

#### b) 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 công cộng, bố trí sân chơi, sân 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.

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

- Cổng, hàng rào, nơi treo cờ Tổ quốc, biểu tượng, bảng ghi tên, địa chỉ đối với các công trình trụ sở hành chính phải được thiết kế vị trí, kích cỡ hợp lý; tạo sự uy nghiêm, trang trọng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn; khi hư hỏng phải thay thế kịp thời.

#### c) 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.

- Vía hè, lối đi bộ trên trục đường, tuyến phố chính phải bảo đảm đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc của từng tuyến phố, khu vực trong đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Ngoài ra, công trình kiến trúc trên các tuyến phố chính, trục thương mại dịch vụ, trục đường đi bộ phải phù hợp Quy chế này.

#### d) Về khoảng lùi xây dựng

- Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về lộ giới, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang đã được UBND tỉnh Tiền Giang phê duyệt và các quy định tại Phụ lục II của Quy chế này.

- Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định sau đây:

| <b>Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)</b> | <b>Chiều cao xây dựng công trình (m)</b> |           |           |           |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                   | $\leq 19$                                | $19 < 22$ | $22 < 28$ | $\geq 28$ |
| $< 19$                                                            | 0                                        | 3         | 4         | 6         |
| $19 < 22$                                                         | 0                                        | 0         | 3         | 6         |
| $> 22$                                                            | 0                                        | 0         | 0         | 6         |

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

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

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

#### đ) Về khoảng lùi biên

- Áp dụng khoảng lùi biên đối với các lô đất có kích thước và diện tích phù hợp nhằm tăng giá trị thẩm mỹ cho công trình. Khoảng lùi biên khi áp dụng phải

tuân theo các quy định trong Quy chế quản lý kiến trúc này.

- Đối với các khu đô thị hiện hữu

- + Lô đất có chiều ngang mặt tiền  $\geq 15\text{m}$ : áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 2,0m, có thể cho phép ép qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 3,0m.

- + Lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 10m đến  $< 15\text{m}$ : áp dụng khoảng lùi biên tối thiểu là 1,0m và ép qua 1 bên.

- + Lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 6m đến  $< 10\text{m}$ : được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất.

- Đối với các khu đô thị mới

- + Với hình thức kiến trúc nhà biệt thự (chỉ áp dụng với các lô đất có chiều ngang mặt tiền  $\geq 15,0\text{m}$ ): áp dụng khoảng lùi biên 2 bên, mỗi bên tối thiểu 2,0m.

- + Với hình thức kiến trúc nhà song lập: áp dụng khoảng lùi biên tối thiểu 2,0m và cho phép xây dựng sát ranh đất giữa 2 nhà.

- + Với hình thức kiến trúc nhà vườn, nhà biệt lập: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu 2,0m.

- + Lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 10m đến  $< 15\text{m}$ : áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,0m, có thể cho phép ép qua 1 bên và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 2,0m.

- + Lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 6m đến  $< 10\text{m}$ : áp dụng khoảng lùi biên tối thiểu là 1,0m và ép qua 1 bên.

- + Lô đất có mặt tiền  $< 6\text{m}$ : được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất.

e) Về cao độ nền xây dựng

Cốt nền xây dựng công trình, nhà ở ( $\text{cos} \pm 0.00$ ) là cốt nền tầng 1 (tầng trệt) cao hơn so với cốt vỉa hè, mặt đường hiện trạng nơi tiếp giáp để xác định khi cấp giấy phép xây dựng đối với từng trường hợp cụ thể sau:

- + So với cốt vỉa hè tiếp giáp (đối với các tuyến đường đã xây dựng vỉa hè hoàn chỉnh).

- + So với cốt tại vị trí mép mặt đường nhựa, đường bê tông xi măng (đối với các tuyến đường chưa xây dựng vỉa hè hoặc đường không có vỉa hè). Trong trường hợp này cần tính toán để xác định được cốt vỉa hè tiếp giáp.

- + So với cốt tại vị trí mép mặt đường đất, đường cấp phối (chưa xây dựng đường nhựa hoặc đường bê tông). Trong trường hợp này cần tính toán để xác định được cốt vỉa hè tiếp giáp.

Theo quy hoạch vùng huyện Chợ Gạo, cốt xây dựng của công trình phải tuân thủ định hướng quy hoạch vùng tỉnh Tiền Giang, đảm bảo thích nghi với nước biển dâng.

Cốt không chế ( $H_{xd} \geq +2,45m$ ) được xác định tại vị trí mép mặt đường giao thông (vị trí thấp nhất của mặt đường).

Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với cao độ tại vị trí tiếp giáp công trình là  $\leq 0,2m$  (nếu không có tầng hầm) và  $\leq 1,2m$  (nếu có tầng hầm).

Đối với công trình xây dựng có khoảng lùi  $1m \leq L \leq 3m$ , cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với cao độ tại vị trí tiếp giáp công trình  $\leq 0,5m$ .

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

## 2. Quy định cụ thể

### a) 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, nhà ga (đường thủy, bến xe ô tô), trụ sở cơ quan nhà nước.

#### a.1) Đối với công trình hành chính, cơ quan

- Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành.

- Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của thị trấn Chợ Gạo.

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

- Mật độ xây dựng thuần tối đa trong khu vực xây dựng mới: 40%

*Lưu ý: đối với công trình hành chính - chính trị hiện hữu đảm bảo mật độ xây dựng thuần không quá 60% (mật độ xây dựng gộp đảm bảo  $< 40\%$ ).*

- Tầng cao: phù hợp quy hoạch chung (3 - 4 tầng) được duyệt (khuyến khích công trình tại khu vực xây mới có số tầng cao hơn 5 tầng).

- Chiều cao tối đa xây dựng công trình:  $< 18m$ . Riêng đối với công trình văn hóa làm điểm nhấn có thể cao hơn nhưng tối đa không quá 25m.

- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 0,9m$ .

*Trường hợp có điều chỉnh quy hoạch chung thì thực hiện theo số liệu trong điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt; trường hợp không quy định trong quy hoạch chung, đề nghị thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD và thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.*

- Hình khối kiến trúc, kiến trúc mang tính biểu tượng, điêu khắc:

+ Các công trình HĐND - UBND, hội trường, huyện ủy bố trí phân tán trong khuôn viên của mỗi công trình. Đối với các công trình cơ quan công trình công cộng có thể sử dụng giải pháp hợp khối hoặc phân tán nhưng phải đảm bảo sự liên kết các trục cảnh quan với các công trình lân cận.

+ Các khối công trình nên sử dụng cách phối hợp các khối đặc, rộng, tạo các sân trong kết hợp trồng cây xanh, hồ nước, cải tạo vi khí hậu, cảnh quan đẹp cho các công trình.

+ Công trình hội trường nằm tại vị trí điểm nhấn, trung tâm của toàn khu trung tâm hành chính. Hình thức kiến trúc của công trình có giá trị và ý nghĩa lớn cho toàn khu. Việc thiết kế kiến trúc hội trường cần phải được nghiên cứu cẩn thận và kỹ lưỡng. Việc thiết kế kiến trúc hội trường cần đặt nhiệm vụ là công trình mang tính biểu tượng cho toàn khu. Có thể sử dụng các hình ảnh mang tính đặc trưng của địa phương để đưa vào thiết công trình.

+ Khu vực quảng trường, công viên có thể bố các công trình điêu khắc. Các công trình điêu khắc cần có chiều cao, khối tích phù hợp với cảnh quan chung. Công trình điêu khắc phải mang tính địa phương, có giá trị văn hóa lịch sử của khu vực.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:

*Các công trình chính:*

+ Hình thức kiến trúc phải thể hiện đặc trưng của loại hình công trình hành chính, chính trị, mang tính tôn nghiêm. Hình thức kiến trúc công trình có thể mang phong cách hiện đại hoặc kết hợp với hình thức kiến trúc truyền thống, gần gũi địa phương. Các khối công trình kiến trúc phải có sự tương đồng hài hòa. Riêng khối hội trường có thể có hình thức kiến trúc khác biệt làm điểm nhấn. Tuy nhiên, sự tương phản phải mang lại giá trị về thẩm mỹ và không gian cho toàn khu trụ sở.

+ Không sử dụng các loại hình kiến trúc lai căng, màu sắc lòe loẹt.

+ Hình thức mái công trình có thể sử dụng mái bằng hoặc mái ngói. Độ dốc mái ngói khối mái chính nên sử dụng độ dốc phù hợp, không sử dụng mái ngói có độ dốc quá cao, mái dạng tháp nhọn. Độ dốc mái sử dụng từ  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ .

+ Cốt cao độ tầng trệt và chiều cao tầng các công trình trụ sở (trừ hội trường) nên có sự tương đồng nhau. Tránh sự chênh lệch cốt cao độ và chiều cao các tầng các công trình quá lớn gây mất thẩm mỹ về không gian kiến trúc chung.

+ Hình thức cửa, ban công, lô-gia cần có sự tương đồng, hài hòa với các công trình xung quanh.

+ Bố trí mặt bằng hợp lý, ưu tiên các khu chức năng chính tránh tiếp xúc với bề mặt hứng ánh nắng mặt trời; bố trí các khu chức năng phụ như cầu thang, kho, vệ sinh ở vị trí gần mép ngoài công trình.

+ Tạo những khoảng lùi, khoảng âm như sảnh, lô-gia, khe kỹ thuật để tránh bức xạ mặt trời vào bề mặt không gian chính.

+ Dùng kết cấu chắn nắng lắp rời ngoài kết cấu bao che (tường) để giảm quá trình bức xạ và dẫn nhiệt.

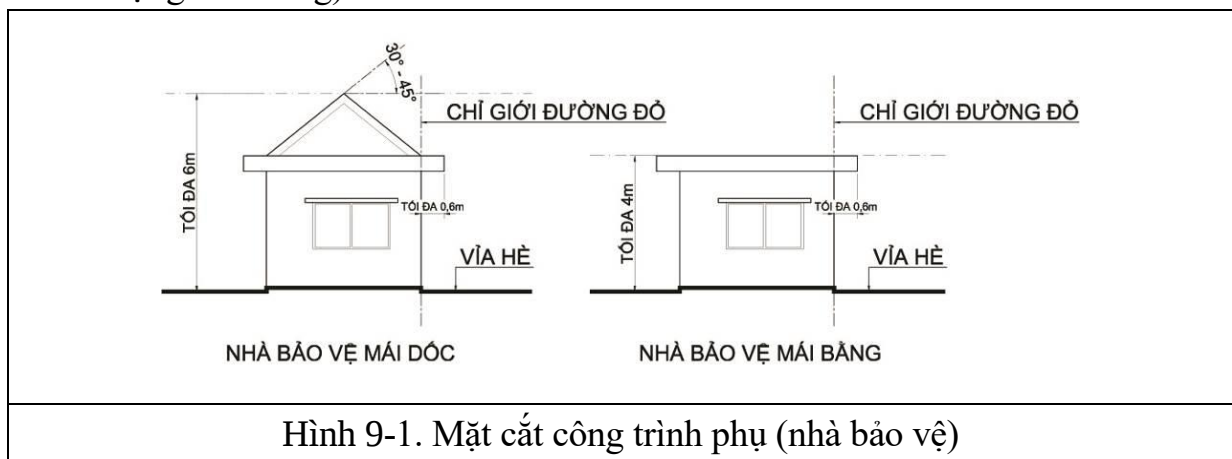
+ Tổ hợp mặt đứng bằng những “kết cấu cứng” để chắn nắng; gắn liền với kết cấu chịu lực và bao che thường là ô-văng, các lam chắn nắng theo phương đứng và ngang. Loại hình kiến trúc này phù hợp với thể loại công trình hành chính, công sở. Ngoài ra khu thiết kế công trình hành chính trụ sở cần nghiên cứu kỹ về mặt vật lý kiến trúc theo khí hậu và biểu đồ mặt trời của từng địa phương.

+ Xây tường dày, tường hộp (rỗng), sử dụng vật liệu cách nhiệt (gạch rỗng, tấm cách nhiệt, tấm 3D panel, bê tông cốt liệu khác) cho kết cấu bao che. Thiết kế cửa hợp lý về vị trí và vật liệu. Các giải pháp này nên dựa trên nguyên lý làm giảm bức xạ và dẫn nhiệt từ bên ngoài.

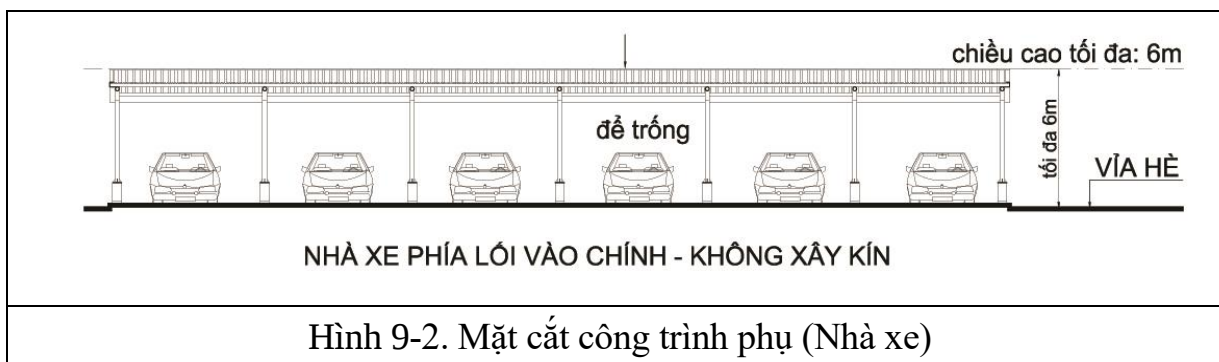
+ Dùng các loại vật liệu chống nóng cho mái như tấm đan, gạch lỗ, mái tôn (đối với mái bằng, bê tông), sử dụng trần giả cách nhiệt (đối với mái dốc, mái ngói). Đặc biệt lưu ý vấn đề thông gió cho khối không khí giữa hai lớp mái.

#### *Các công trình phụ:*

+ Nhà bảo vệ: Phải có hình thức kiến trúc hài hòa với các công trình chính và tổng thể. Chiều cao nhà bảo vệ tối đa 6 m (đối với mái dốc) và tối đa 4 m (đối với sử dụng mái bằng).

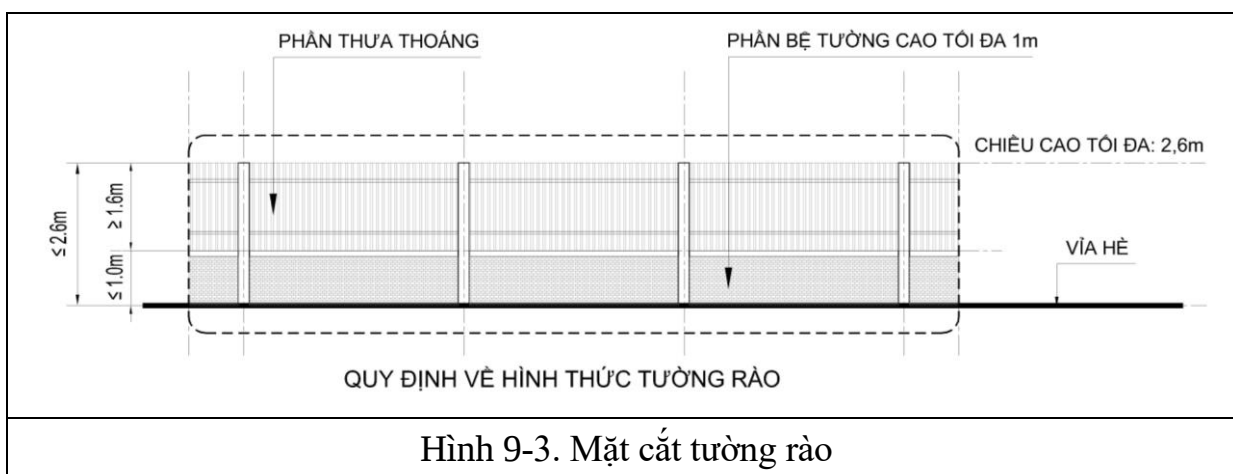


+ Nhà xe: Nhà xe phía mặt tiền, lối vào chính công trình không được xây kín, mà phải để thoáng, có thể có mái che. Các nhà xe phía lối vào phụ công trình có thể xây kín nhưng phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với xung quanh.



*Kiến trúc hàng rào:*

- + Hình thức kiến trúc hàng rào phải hài hòa với cảnh quan xung quanh.
- + Công viên, quảng trường không được làm hàng rào, có thể sử dụng các giải pháp ngăn xe ô tô, xe máy vào bên trong như gờ chắn nhưng không làm ảnh hưởng tới lối đi bộ, tầm nhìn vào công viên, quảng trường.
- + Phần hàng rào để thoáng, nếu hàng rào có phần bệ xây kín thì phần xây kín không cao quá 1,0m. Chiều cao hàng rào không cao quá 2,6m tính từ mép vỉa hè.



*Các công trình phụ khác:*

- Hình thức kiến trúc hàng rào phải hài hòa với cảnh quan xung quanh.
- Có chiều cao hình khối màu sắc hài hòa, đồng điệu với các khối công trình chính. Không sử dụng hình thức kiến trúc, màu sắc quá nổi bật hơn so với các khối công trình chính.
- Đảm bảo các quy định về khoảng lùi và tầng cao.
- a.2) Đối với công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao
- Mật độ xây dựng thuần tối đa khu đất: 40%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu trong khuôn viên công trình: 30%.
- Tầng cao: phù hợp quy hoạch chung (2 - 3 tầng) được duyệt.

*Trường hợp có điều chỉnh quy hoạch chung thì thực hiện theo số liệu trong điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt; trường hợp không quy định trong quy*

*hoạch chung, đề nghị thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD và thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.*

*Công trình giáo dục: Trường mầm non, trường phổ thông các cấp:*

Đối với các trường hợp xây dựng trong khu vực hiện hữu và đối với các trường không đủ tiêu chuẩn diện tích đất, công trình được xem xét tăng thêm tối đa 02 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế. Phần đối với các tầng tăng thêm, không bố trí các lớp học, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy - cứu nạn, cứu hộ.

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

Khuyến khích bố trí các chức năng được cho phép xuống tầng hầm để ưu tiên không gian trên mặt đất cho các hoạt động vui chơi và học tập.

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.

*Đối với công trình trung học chuyên nghiệp, trường nghề:*

Kiến trúc các trường 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 hoặc toàn bộ tầng trệt bố trí các không gian mở làm không gian cho các hoạt động tập thể của sinh viên, học 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.

*Đối với công trình y tế:*

Khuyến khích sáng tác 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 tâm linh (khu thờ cúng, miếu, v.v), các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căn-tin,...) phải 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,...

*Đối với công trình văn hóa:*

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

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

*Công trình thể thao:*

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 huyện, 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, v.v.

*a.3) Đối với công trình thương mại dịch vụ*

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

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

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

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

- Tầng cao: phù hợp với đồ án quy hoạch chung được duyệt, công trình xây mới khuyến khích không quá 10 tầng.

*Trường hợp có điều chỉnh quy hoạch chung thì thực hiện theo số liệu trong điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt; trường hợp không quy định trong quy hoạch chung, đề nghị thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD và thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.*

*b) Công trình nhà ở**b.1) Đối với công trình nhà ở liên kế*

- Trong khu đô thị hiện hữu:

- + Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liên kế xen kẽ dọc theo đường phố phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải 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.

- + Mật độ xây dựng tối đa cho phép là 100% (khi công trình là nhà ở hiện hữu chỉnh trang có diện tích  $\leq 70m^2$ ) nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về

khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình theo quy định tại điểm 2.7.5 và điểm 2.7.6 QCVN 01:2021/BXD.

- Trong khu đô thị mới:

+ 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 nên có sự tương đồng về độ cao các tầng và hình thức mái. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn.

+ Trên các trục đường thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3 m, các công trình xây dựng giáp với chỉ giới đường đỏ được xây dựng mái đua đồng bộ cho từng dãy nhà. Độ vươn của mái đua tối đa bằng 2m tính từ chỉ giới đường đỏ; chiều cao cách mặt vỉa hè tối thiểu 3,5m. Kết cấu mái đua phải bảo đảm bền vững và an toàn. Tuyệt đối không được bố trí bảng quảng cáo, trồng cây xanh, v.v trên phần mái đua.

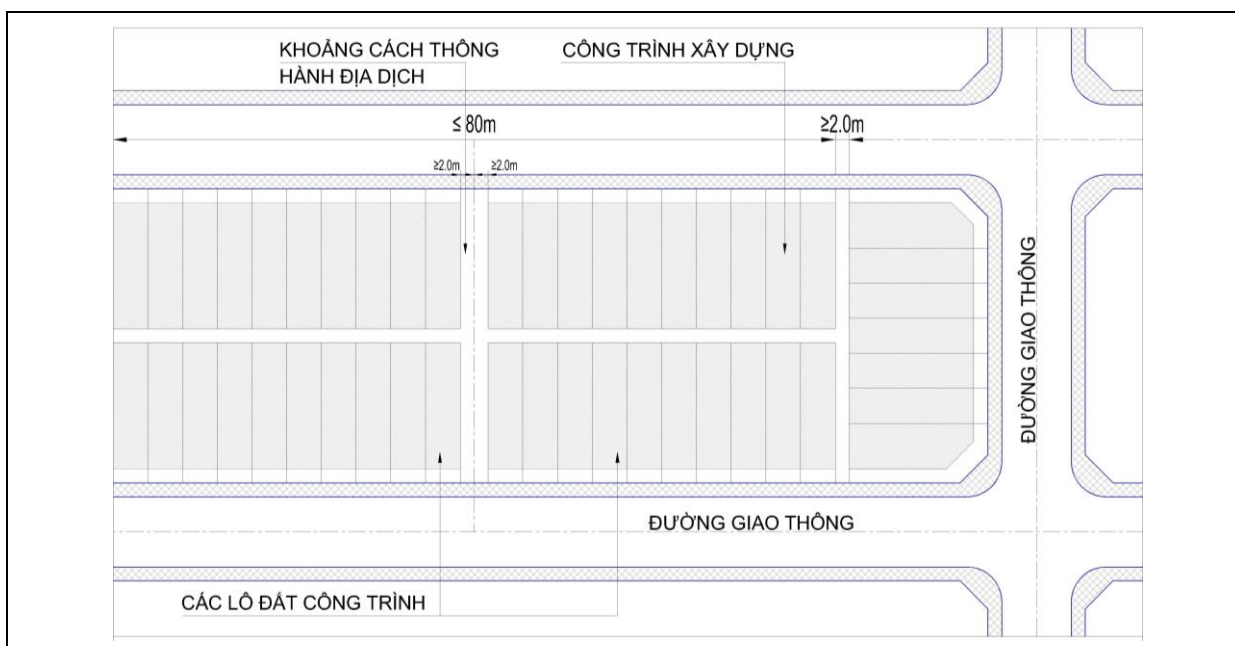
+ Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng kiến trúc được duyệt. Khuyến khích kết hợp các công trình kiến trúc với các bến, trạm giao thông công cộng đô thị.

+ Mật độ xây dựng tối đa áp dụng cho các hình thức nhà liên kế với mật độ xây dựng tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam theo Bảng 9-1:

*Bảng 9-1. Bảng mật độ xây dựng thuần tối đa trong lô đất xây dựng công trình*

| Diện tích lô đất ( $m^2$ /căn nhà) | $\leq 90$ | 100 | 200 | 300 | 500 | $\geq 1.000$ |
|------------------------------------|-----------|-----|-----|-----|-----|--------------|
| Mật độ xây dựng tối đa (%)         | 100       | 90  | 70  | 60  | 50  | 40           |

+ Khoảng cách giữa các dãy phố và khoảng thông hành địa dịch:



Hình 9-4. Khoảng cách giữa các dãy phố và khoảng thông hành địa dịch

- Kích thước, diện tích lô đất xây dựng nhà ở
- + Diện tích lô đất theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.
- + Đối với khu đô thị chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt: diện tích tối thiểu của lô đất áp dụng các quy định theo Quyết định của UBND tỉnh Tiền Giang về việc quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.
- + Đối với trường hợp giải phóng mặt bằng, áp dụng theo bảng sau:

| <b>Đối với lô đất có chiều sâu <math>\geq 3</math> m</b>                           |                    |                                   |                                   |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Chiều ngang nhà                                                                    | Diện tích          |                                   |                                   |                        |
|                                                                                    | $< 15 \text{ m}^2$ | $15 \text{ m}^2 - 25 \text{ m}^2$ | $25 \text{ m}^2 - 40 \text{ m}^2$ | $> 40 \text{ m}^2$     |
| $< 2,5 \text{ m}$                                                                  | Không cấp phép     | Không cấp phép                    | Không cấp phép                    | Không cấp phép         |
| $2,5 \text{ m} - 3 \text{ m}$                                                      | Không cấp phép     | Cấp phép tối đa 2 tầng            | Cấp phép tối đa 2 tầng            | Cấp phép tối đa 4 tầng |
| $> 3 \text{ m}$                                                                    | Không cấp phép     | Cấp phép tối đa 2 tầng            | Cấp phép tối đa 4 tầng            | Cấp phép               |
| <i>Lưu ý: tầng cao không bao gồm tum và mái che thang</i>                          |                    |                                   |                                   |                        |
| <b>Đối với lô đất có chiều sâu <math>&lt; 3</math> m: không được phép xây dựng</b> |                    |                                   |                                   |                        |

+ Đối với những lô đất không được phép xây dựng: đề nghị áp dụng phương án giải tỏa kéo theo (tránh những thửa đất nhỏ hẹp, bìa chéo khó quản lý trong xây dựng).

+ Nếu lô đất xây dựng công trình có vị trí riêng lẻ (có từ 3 mặt tiền trở lên); có vị trí tại các ngã giao nhau (ngã 3, ngã tư, vòng xuyên,...); tại vị trí cửa ngõ; khu vực điểm nhấn hoặc trên các tuyến cảnh quan chính của đô thị thì không đủ điều kiện xây dựng. Tuy nhiên nếu chuyển đổi chức năng sử dụng đất (thành dịch vụ, công cộng, thương mại) hoặc có thể hợp khối với các công trình xung quanh tạo thành công trình điểm nhấn cho đô thị và phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu, quy hoạch chung được duyệt thì cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét.

+ Các tuyến đường phố mở mới hoặc các tuyến phố cải tạo mở rộng thì việc đầu tư xây dựng các công trình tiếp giáp với tuyến đường phải đồng bộ với các công trình liền kề, phải đảm bảo mỹ quan chung toàn tuyến; hình dạng các lô đất xây dựng nhà ở không đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan và an toàn trong xây dựng, không đảm bảo chiều sâu cả 2 cạnh  $\geq 4$  m thì phải điều chỉnh, hợp khối mới được cấp giấy phép xây dựng.

+ Đối với các trường hợp khác: thực hiện theo quy định tại khoản 2.6.6 Mục 2.6 Phần 2 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Màu sắc, vật liệu

+ Màu sắc công trình: không sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

+ Vật liệu xây dựng nên sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường. Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

+ Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan.

- Tầng cao - chiều cao

+ Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 6 tầng. Nhà ở liên kế xây trong các hẻm có chiều rộng nhỏ hơn 6m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng (TCVN 9411:2012).

+ Chiều cao của nhà ở liên kế có thể được thiết kế tùy thuộc vào vị trí, kích thước của từng lô đất, theo quy định:

\* Lô đất có diện tích  $30\text{m}^2$  đến nhỏ hơn  $40\text{m}^2$ , chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m: được phép xây dựng không quá 4 tầng + 1 tum (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 16m).

\* Lô đất có diện tích  $40\text{m}^2 - 50\text{m}^2$ , chiều rộng mặt tiền từ trên 3m đến dưới 8m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m: được phép xây dựng không quá 5 tầng + 1 tum, hoặc có mái chống nóng (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 20m).

\* Lô đất có diện tích trên  $50\text{m}^2$ , chiều rộng mặt tiền lớn hơn 8m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m hoặc công trình xây dựng hai bên tuyến đường trong khu vực quy hoạch hạn chế phát triển: chỉ được xây nhà 6 tầng (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 24m).

\* Chiều cao thông thủy của tầng một (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6m và không lớn hơn 4,4m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m (tính đến sàn tầng lửng).

\* Chiều cao của tầng 1 (tầng trệt) từ 3,6m đến 4,4m (tính từ mặt vỉa hè đường phố đến mặt sàn tầng 2), đối với nhà có tầng lửng (lửng không tính là tầng) thì chiều cao tầng 1 không lớn hơn 6,2m. Các tầng lầu còn lại (tầng 2, 3, 4,...) có chiều cao từ 3,3m đến 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên).

\* Chiều cao nhà được tính từ tầng trệt đến tầng trên cùng, trong đó tầng trệt gọi là tầng 1, sân thượng chỉ có mái che phần cầu thang không tính là 1 tầng và chiều cao nhà tính từ mặt đất đặt công trình đến điểm cao nhất của tòa nhà (theo QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị). Nhà liên kế, liên kế có sân vườn, biệt lập, biệt thự được xây dựng tầng hầm, tầng lửng.

+ Các chủ sử dụng đất có nhu cầu xây dựng công trình với các chỉ tiêu khác với các chỉ tiêu trên đều phải được cơ quan quản lý đô thị xem xét, quyết định trước khi tiến hành các bước đầu tư xây dựng theo quy định.

- Các bộ phận cố định của nhà

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

\* Đường ống thoát nước mưa ở mặt ngoài: được phép xây vượt qua chỉ giới 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 bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

+ Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua, v.v nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

\* Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ đến mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc vào chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng sau và đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện.

\* Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể khu vực.

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

\* Mặt dưới của ban công, ô-văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m.

+ Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô-văng so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) theo Bảng 9-2:

*Bảng 9-2. Bảng độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô-văng*

| <b>Chiều rộng lộ giới</b> | <b>Độ vươn ra tối đa (m)</b> |
|---------------------------|------------------------------|
| Dưới 7                    | 0                            |
| 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 15m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2m.

+ Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Mái đón, mái hè phổ: khuyến khích việc xây dựng nhằm phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phổ phải:

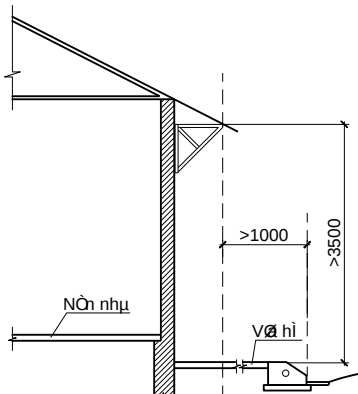
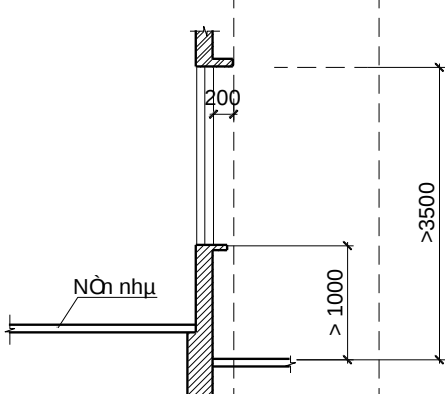
- \* Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo mỹ quan.
- \* Đảm bảo các quy định về phòng cháy, chữa cháy.
- \* Ở độ cao 3,5m từ vỉa hè trở lên.
- \* Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh,...).
- Phần nhô ra không cố định
- + Cánh cửa: ở độ cao từ mặt vỉa hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- + Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong Bảng 9-3:

*Bảng 9-3. Bảng quy định phần nhô ra không cố định*

| Độ cao so với mặt hè (m) | Bộ phận được nhô ra                                                                   | Độ vươn tối đa (m) | Cách mép vỉa hè tối thiểu (m) |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| $\geq 2,5$               | Gờ chỉ, trang trí                                                                     | 0,2                |                               |
| $\geq 2,5$               | Kết cấu di động:<br>Mái dù, cánh cửa                                                  |                    | 1,0                           |
| $\geq 3,5$               | Kết cấu cố định ( <i>phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực</i> ): |                    |                               |
|                          | - Ban công mái đua                                                                    |                    | 1,0                           |
|                          | - Mái đón, mái hè phố                                                                 |                    | 0,6                           |

Đơn vị tính: milimét

|                                                            |                                                   |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                            |                                                   |
| <p>a) Trường hợp phần đua ra là sê-nô, ô-văng, mái dốc</p> | <p>b) Trường hợp phần đua ra là ô-văng cửa sổ</p> |

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <p>c) Trường hợp phân đưa ra là con-sơn mái dốc</p>                               | <p>d) Các bộ phận khác: gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí</p>                     |

Hình 9-5: Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

- Các công trình nhà ở tại góc phố giao nhau:
- + Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định hiện hành.
- + Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, các ngôi nhà ở góc đường phải được vát góc tầm nhìn theo quy định sau (theo TCVN 9411: 2012 về nhà ở liên kế – Tiêu chuẩn thiết kế).

Bảng 9-4. Bảng quy định phân góc vát công trình

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

#### b.2) Đối với nhà ở ven kênh rạch

- Nhà ở ven và trên kênh, rạch công cộng (nhà sàn) chưa có kế hoạch di dời, không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông thủy thì được cải tạo sửa chữa theo nguyên trạng.
- Nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ kênh, rạch
- + Đất trống: không cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ;
- + Trường hợp có nhà hiện hữu: cải tạo, sửa chữa theo quy định hiện hành.
- Các dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phải đảm bảo sử dụng hành lang trên bờ kênh rạch theo quy hoạch.

#### b.3) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai

- Trong các khu vực có đồ án quy hoạch được duyệt, theo đó 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, hạ tầng xã hội và các công trình khác không phải là dân cư, nhà ở) trước mắt chưa có điều kiện triển khai, việc cấp giấy phép xây dựng thực hiện như sau:

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

+ Đối với nhà trong khu đô thị mới đã có quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

#### b.4) Đối với công trình nhà ở biệt thự, nhà vườn

- Đối với nhà ở biệt thự

+ Mật độ xây dựng thuận tối đa:

- Biệt thự đơn lập (Biệt thự đơn lập là kiểu nhà độc lập đứng trên một mảnh đất): 50%;

- Biệt thự song lập (Biệt thự song lập là kiểu kiến trúc được ghép từ 2 căn biệt thự đối xứng, liền kề): 55%.

+ Tầng cao tối đa: (Xem Hình 9-6) 3 tầng (không bao gồm tầng lửng, tầng hầm, tầng áp mái hoặc mái che cầu thang trên sân thượng).

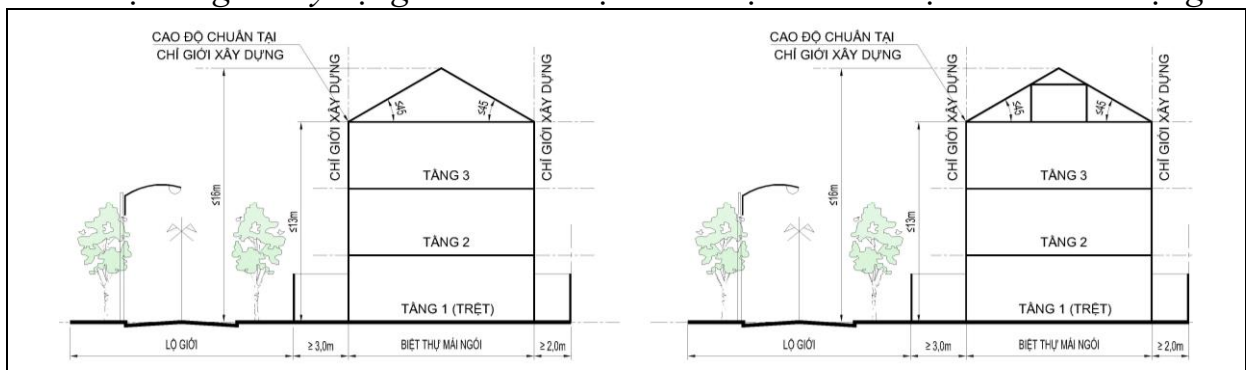
+ Chiều cao tối đa: (Xem Hình 9-6)

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 16m.

- Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 13m.

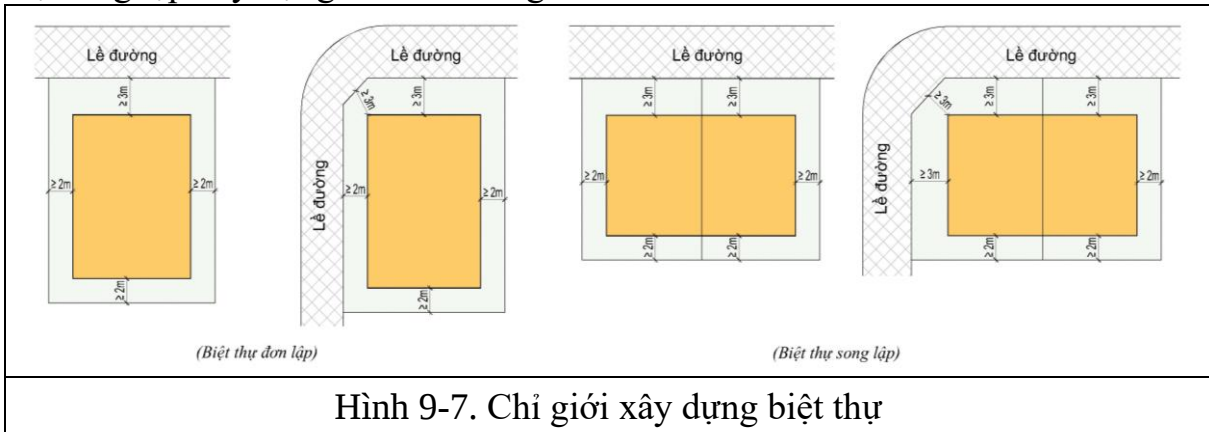
*Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình.*

*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 9-6: Tầng cao, chiều cao và mái biệt thự

- Chỉ giới xây dựng công trình: (xem Hình 9-7).
- 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 3m.
- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất: tối thiểu 2m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.



Hình 9-7. Chỉ giới xây dựng biệt thự

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

+ Mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không được vượt quá góc giới hạn  $45^\circ$  bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình.

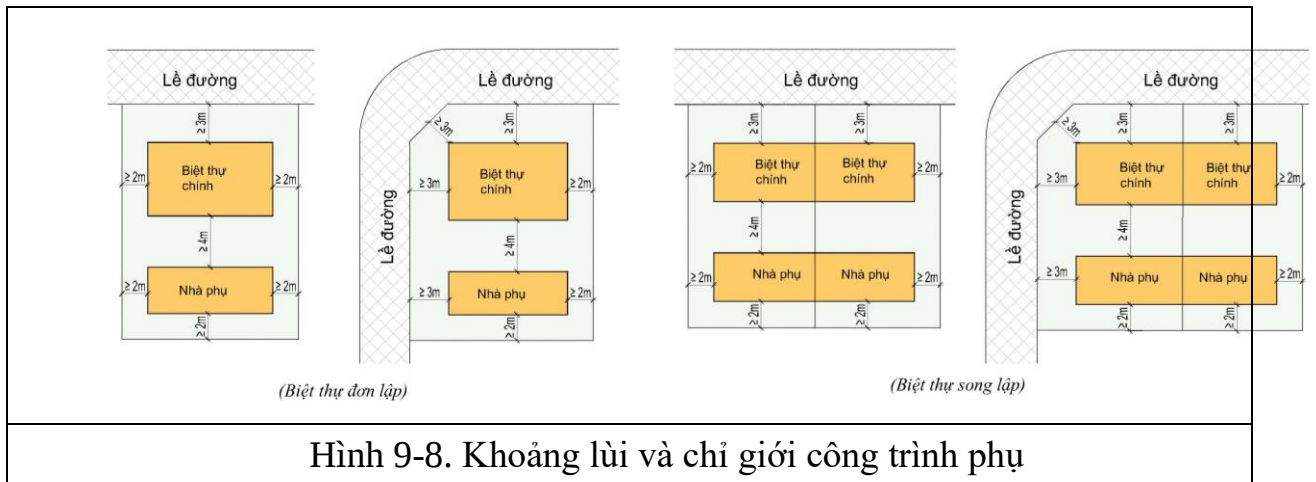
+ Hình thức kiến trúc khuyến khích đồng bộ (cùng phong cách kiến trúc) trên tuyến phố, hạn chế hình thức lai căn.

- Xây dựng công trình phụ trong khuôn viên biệt thự

+ Nhà phụ biệt thự

• Nhà phụ được xây dựng phía sau biệt thự chính, có khoảng lùi tối thiểu 4m so với biệt thự chính.

• Trường hợp biệt thự có vị trí ngay góc lộ giới, vị trí nhà phụ đặt theo hướng phía sau mặt đứng chính biệt thự và khoảng lùi theo ranh lộ giới (phía còn lại) tối thiểu bằng khoảng lùi của biệt thự chính so với ranh lộ giới phía đó.



- Tầng cao tối đa 2 tầng, không kể tầng hầm, kể cả tầng lửng, sân thượng có mái che thang.

- Chiều cao công trình phụ tối đa 7m đối với mái bằng; 9m đối với mái ngói, cao độ tối đa đến diềm mái 7m.

+ Công trình phụ khác (trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho)

- Trường hợp các công trình phụ như trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho có chiều cao không vượt quá chiều cao hàng rào hoặc tối đa 2,6m thì được xây dựng sát ranh lộ giới (với yêu cầu chiều rộng tối đa 1/3 chiều ngang khu đất) hoặc ranh đất xung quanh và có khoảng cách tối thiểu 4m với công trình chính;

- Không được phép coi nới, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên;

- Việc sửa chữa, cải tạo biệt thự hiện hữu ảnh hưởng đến kiến trúc ngoại thất công trình phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền.

- Quy định về việc xây dựng công trình trên khuôn viên (hoặc một phần khuôn viên) tách thửa, chia cắt lô đất xây dựng biệt thự (hiện hữu)

+ Công trình xây dựng có thể có các dạng như sau:

- Nhà phố (có khoảng lùi, không có khoảng lùi);
- Biệt thự (đơn lập, song lập);
- Công trình độc lập hoặc bán độc lập;

- Dạng công trình nào được phép xây dựng trên khuôn viên (một phần khuôn viên) biệt thự căn cứ trên quy định quản lý biệt thự không thuộc dạng bảo tồn hoặc do cơ quan cơ thẩm quyền xem xét quyết định, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế và quy định của từng loại công trình.

- Đối với công trình nhà vườn

+ Mật độ xây dựng: tối đa là 70%;

+ Tầng cao: tối đa là 3 tầng (không kể tầng áp mái);

+ Chiều cao tối đa:

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 11m.
  - Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 9m.
  - Trường hợp công trình nhà vườn 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 diềm 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 sân sân thượng.
- + Quy định về chỉ giới xây dựng và khoảng lùi biên
- Chỉ giới xây dựng: phải tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt và lùi tối thiểu 3,0m hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất.
  - Khoảng lùi biên: khoảng lùi bên hông tối thiểu 2,0m, khoảng lùi sau tối thiểu 2,0m.
- + Hình thức kiến trúc
- Khuyến khích các hình thức kiến trúc mang nét đặc trưng Nam bộ, thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan vườn, sông rạch đặc trưng của thị trấn Chợ Gạo. Nên sử dụng hình thức mái dốc.
  - Không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lô-gia, sân thượng của công trình.
  - Công trình phụ: bố trí sau nhà hoặc có giải pháp che chắn bằng cây xanh, giàn hoa,...
- + Hàng rào
- Hàng rào cao tối đa 2,6m. Tường rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 80%, phần tường đặc cao không quá 0,6m.
  - Màu sắc, vật liệu cần hài hòa với công trình kiến trúc chính và với các hàng rào lân cận. Khuyến khích sử dụng hàng rào bằng cây xanh hoặc không hàng rào.
- + Màu sắc
- Màu sắc nhà ở phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm như đen, đỏ, xanh hay vàng đậm. Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở.
  - Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm, sặc sỡ và phải hài hòa với cảnh quan các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

b.5) Công trình nhà chung cư, hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa chức năng:

- Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng, hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Khuyến khích thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.
- 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 công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.
- Thiết kế 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; thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng.
- Khuyến khích sử dụng các công nghệ mới trong thi công và vật liệu xây dựng hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm nhiên liệu.
- Tổ chức cây xanh cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; thiết kế 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 cho người sử dụng công trình.
- Đối với các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu, trong trường hợp các tuyến đường giao thông tiếp cận công trình chưa được đầu tư mở rộng lộ giới theo quy hoạch được duyệt, việc xem xét chỉ tiêu kiến trúc công trình để triển khai đầu tư xây dựng cần đảm bảo các điều kiện an toàn phòng cháy.
- Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao, nút giao thông. 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.
- Để đảm bảo mỹ quan đô thị và không gian cảnh quan đô thị được định hướng theo Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Chợ Gạo. Ngoài việc phải đáp ứng các chỉ tiêu được quy định tại QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.
- Mật độ xây dựng: tuân thủ Bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD.
- Tầng cao xây dựng:  $\leq 5$  tầng.
- Khoảng lùi biên: tuân thủ các nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình kiến trúc.
- Quy định về xây dựng: đối với các khu chung cư mới đã có quy hoạch thì quản lý theo đồ án và quy định quản lý đồ án quy hoạch được duyệt.
- Cây xanh khuôn viên xây dựng: đảm bảo mật độ theo quy định.

+ Bãi đỗ xe: khu vực đỗ xe bố trí trong khuôn viên khu đất của dự án, phải được tính toán và cung cấp đầy đủ tại chỗ hoặc tại các vị trí cho phép đỗ xe và phải được giải trình, cam đoan trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng. Đối với nhà chung cư, chỗ để xe có thể đặt trong hoặc ngoài công trình, tối thiểu phải bảo đảm theo tiêu chuẩn.

- Bố trí chỗ đỗ xe cho người khuyết tật. Căn cứ vào tổng số chỗ để xe từ 5 - 50 xe thì phải có tối thiểu 01 điểm đỗ dành cho người khuyết tật; trên 300 chỗ đỗ xe thì tối thiểu phải có 04 điểm đỗ. Chỗ đỗ xe của người khuyết tật bao gồm chỗ đỗ xe ô tô, xe máy, xe đạp, xe lăn. Đối với nhà chung cư cần dành ít nhất 2% chỗ để xe cho người khuyết tật.

#### c) Công trình công nghiệp

- Trong hiện tại và định hướng quy hoạch, thị trấn Chợ Gạo không có khu vực sản xuất công nghiệp. Do đó, nội dung quy định kiến trúc đối với công trình công nghiệp không thể hiện trong Quy chế này.

- Đối với các công trình sản xuất nhỏ - tiểu thủ công nghiệp chưa di dời:

+ Các công trình sản xuất nhỏ - tiểu thủ công nghiệp phải tuân thủ theo các định hướng ngành liên quan về quy hoạch xây dựng, kiến trúc xây dựng công trình và môi trường.

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

+ Các công trình sản xuất nhỏ - tiểu thủ công nghiệp phải trồng và duy trì cây xanh tán lớn xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi sản xuất, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất.

+ Quản lý các cơ sở sản xuất nhỏ - tiểu thủ công nghiệp cần tuân thủ quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

#### d) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

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

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

- Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn

hoa, tiểu cảnh.

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

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

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

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

- Mật độ xây dựng:  $\leq 60\%$  đối với công trình xây dựng mới và  $\leq 75\%$  đối với công trình hiện hữu.

- Chiều cao xây dựng:  $\leq 45m$ .

d) Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị

- Quy định về kiến trúc cảnh quan

- + 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.

- + Tuân thủ Nghị định số 113/2013/NĐ-CP ngày 02 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ về hoạt động mỹ thuật và Nghị định số 11/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 01 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định có quy định thủ tục hành chính liên quan đến yêu cầu nộp bản sao giấy tờ có công chứng, chứng thực thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

- + Các công trình cần phải được thiết kế thông qua thi tuyển để có thể huy tu được các ý tưởng nghệ thuật có giá trị.

- Quy định về kỹ thuật

- + Kỹ thuật xây dựng công trình phải đảm bảo với điều kiện xây dựng tại địa phương có khả năng bền vững lâu dài (trên 50 năm).

- + Vật liệu xây dựng phải phản ánh được tư duy thẩm mỹ phù hợp với điều kiện tự nhiên địa phương cũng như khả năng duy tu bảo tồn thường xuyên.

- + Mật độ xây dựng và tầng cao: theo đặc tính và giá trị nghệ thuật công trình.

e) Công trình ngầm đô thị

- Quy định về kiến trúc cảnh quan

- + Vị trí các công trình ngầm phải đảm bảo theo định hướng quy hoạch đô thị có giá trị khai thác quỹ đất xây dựng, hạn chế phá vỡ cảnh quan, công trình xung quanh và cản trở sự phát triển bền vững của hệ thống công trình ngầm đô thị.

+ Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình ngầm, ngoài các yêu cầu về công năng sử dụng và bền vững còn phải bảo đảm các yêu cầu về mỹ quan, phù hợp với các đặc điểm văn hóa, lịch sử tại khu vực xây dựng công trình.

+ Khuyến khích xây dựng các công trình có chức năng hỗn hợp để đáp ứng nhu cầu sử dụng và khai thác các vị trí đất có giá trị trong đô thị.

- Quy định về kỹ thuật

+ Khuyến khích tăng cường chiếu sáng tự nhiên, không gian cây xanh, mặt nước, kết nối với không gian trên mặt đất.

+ Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3 m.

+ Các tiêu chuẩn xây dựng phải tuân thủ nghiêm ngặt tuyệt đối theo các tiêu chuẩn ngành về xây dựng công trình ngầm.

+ Công tác ngầm hóa cáp điện và cáp viễn thông thực hiện theo Kế hoạch số 389/KH-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh về ngầm hóa cáp điện và cáp viễn thông trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2023 - 2030.

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

### **1. Quy định chung**

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

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

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

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

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

## **2. Các tuyến đường chính**

### **a) Giao thông đối ngoại**

Hệ thống đường đối ngoại bao gồm:

- Tuyến vành đai (đường tránh QL.50) phía Bắc nối thành phố Mỹ Tho đến thành phố Gò Công.

- Tuyến QL.50 đã được đầu tư nâng cấp cải thành đường 3 tháng 2 và tuyến 30 tháng 4, kết nối bởi cầu dây văng tải trọng 3,5 tấn thành đường nội ô thị trấn. Hiện tuyến 30 tháng 4 đã có kết nối với cầu Bình Phan (cũ) từ trước năm 1975, đi các huyện phía Đông. Tuy nhiên, cầu này hiện nay đã xuống cấp (do được xây dựng từ năm 1970).

### **b) Giao thông đô thị**

- Hình thành mạng lưới giao thông liên kết các khu chức năng đô thị, kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại. Quy hoạch mới các tuyến đường khu vực, liên khu vực. Lộ giới các tuyến cơ bản theo quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết đã duyệt.

- Đường liên khu vực: khoảng cách giữa các đường từ 1km - 2km, nối liền các khu trung tâm với các khu khác, có mặt cắt rộng 20m - 23m.

- Đường khu vực: khoảng cách từ 500m - 700m trong các khu đô thị, có mặt cắt rộng 16,0m.

### **c) Quy định về an toàn giao thông đô thị**

- Tầm nhìn: công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu điều khiển giao thông.

- Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như ki-ốt, bến chờ phương tiện giao thông công cộng, biển quảng cáo, cây xanh không được làm ảnh hưởng tới sự thông suốt và an toàn của giao thông.

- Góc vát tại các nơi đường giao nhau phải đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố, tại các ngã đường giao nhau, tối thiểu là 2m.

- Phạm vi giới hạn hành lang đường bộ theo:

- + Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- + Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2017 của UBND tỉnh Tiền Giang về ban hành quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ đối với hệ thống đường tỉnh trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

- + Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2023 của UBND tỉnh Tiền Giang về sửa đổi, bổ sung một số nội dung của danh mục số hiệu đường bộ; quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ đối với hệ thống

đường tỉnh ban hành kèm theo quyết định của UBND tỉnh Tiền Giang.

### 3. Các tuyến hẻm

Lộ giới áp dụng cho hẻm chính: tối thiểu là 6m. Trong trường hợp đặc biệt: Chủ tịch UBND thị trấn được quyền xem xét, quyết định lộ giới áp dụng cho hẻm chính nhỏ hơn quy định trên nhưng không nhỏ hơn 4,5m.

Lộ giới áp dụng cho hẻm nhánh và hẻm cụt: theo Bảng 10-1 dưới đây.

*Bảng 10-1. Quy định lộ giới các tuyến hẻm*

| STT | Chiều dài hẻm | Lộ giới tối thiểu | Ghi chú               |
|-----|---------------|-------------------|-----------------------|
| 01  | Nhỏ hơn 25 m  | 3,5 m             | Khi không có trụ điện |
| 02  | 25 m – 50 m   | 4,0 m             |                       |
| 03  | 50 m – 100 m  | 4,5 m             |                       |
| 04  | 100 m – 200 m | 5,0 m             |                       |
| 05  | Lớn hơn 200 m | 6,0 m             |                       |

Chiều rộng lối đi chung được chọn cho phép nhỏ hơn 3,5m, nhưng không nhỏ hơn 2,0m, trên cơ sở ý kiến đồng thuận của các hộ dân.

Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên hẻm quá cao (trên 300 người/ha) hoặc dọc theo hẻm có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới quy định đối với các hẻm có lộ giới tối thiểu từ 3,5m - 4,5m trong Bảng 10-1 trên đây.

Khi thực hiện cải tạo nâng cấp hẻm, hệ thống đường dây điện thoại, cáp quang cần ưu tiên đặt ngầm để tạo không gian thông thoáng cho hẻm. Trường hợp tại những khu vực chưa đủ điều kiện về kỹ thuật và kinh phí xây dựng thì cho phép tiến hành từng bước việc ngầm hóa.

Tại giao lộ giữa các đường hẻm có lộ giới lớn hơn 4m, giữa hẻm chính với đường phố phải thực hiện vạt góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo Quy chuẩn xây dựng đã ban hành). Không vạt góc đối với các hẻm có lộ giới từ 4m trở xuống với các đường hẻm khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt và ở lầu trên với bán kính  $R = 1\text{m}$  để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

### 4. Vĩa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè)

#### a) Vĩa hè

##### - Thiết kế vĩa hè (hè phố)

+ Thiết kế vĩa 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, v.v) theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực.

+ Đối với vĩa hè của các trục đường quy hoạch bố trí công trình nhà ở kết hợp thương mại bán lẻ, có chiều rộng hơn 6m có thể tổ chức nơi đậu xe có chiều

sâu tối đa 2m sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường.

+ Đối với các đoạn hè đường phố bị cắt một phần để mở rộng mặt đường ở các bến dừng xe buýt, bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2 m 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%.

+ Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m 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 5cm).

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

+ Để đảm bảo lưu thông đi bộ thân thiện với người khuyết tật, độ nghiêng thiết kế của vỉa hè phải tuân thủ các quy định dưới đây.

+ Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường dưới 15cm thì chiều dài phần dốc nghiêng phải nhỏ hơn 75cm và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2% để thoát nước) của vỉa hè phải trên 1 m; khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường vượt quá 15cm thì tỷ lệ phần dốc nghiêng không quá 15% và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2%) của vỉa hè phải trên 1m. Nếu các quy định trên không thể thực hiện được, thì toàn bộ chiều rộng vỉa hè phải được bố trí độ dốc theo tỷ lệ dưới 8% cho cả hai bên lối vào dành cho xe hơi.

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

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

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

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

+ Phải bố trí lối đi cho người đi bộ rộng tối thiểu 1,5m. Tất cả trang thiết bị trên vỉa hè (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điều khiển, trạm xe buýt, ghế nghỉ chân, trụ bảng quảng cáo, thùng rác, trụ PCCC, 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, bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị. Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

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

- Chiếu sáng vỉa hè: chiếu 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, 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

- 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.

## **5. Hệ thống cây xanh đường phố**

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

b) Cây trồng trên đường phố tại thị trấn cần tránh các loại cây trong Danh mục cây cấm trồng trên đường phố thuộc địa bàn tỉnh Tiền Giang ban hành kèm theo Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2017 của UBND tỉnh Tiền Giang.

c) Các tuyến đường có chiều dài dưới 2km chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại cây. Các tuyến đường dài trên 2km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.

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

đ) 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.

e) 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.

g) Cây xanh dải phân cách

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

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

phân cách;

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

h) 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.

## **6. Các công trình đầu mối giao thông quan trọng (bến bãi đường bộ; bến đường thủy)**

a) Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông công cộng, thuận tiện cho người đi bộ cũng như việc tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển hàng hóa. Bố trí các cầu vượt, đường đi bộ thuận tiện cho người đi bộ tiếp cận bến bãi. Tổ chức không gian công cộng thuận tiện, an toàn, vệ sinh và thẩm mỹ. 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.

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

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

d) 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.

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

a) Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo: khi cải tạo đường phố tại khu đô thị hiện hữu (đô thị trung tâm, các khu vực đã xây dựng với mật độ cao,...) phải từng bước ngầm hóa các công trình hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị, xây dựng đồng bộ các công trình khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới đường phố, vỉa hè nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định pháp luật về quản lý công trình ngầm đô thị.

b) Đối với các khu đô thị mới:

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

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

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

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

## **8. Công trình thông tin, viễn thông**

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

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

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

d) Công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trên vỉa hè (hệ thống cáp, hộp cáp, tủ cáp, cột treo cáp, cống, bể,...) phải được bố trí theo quy hoạch đô thị, TKĐT 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.

### **9. Công trình cấp nước**

a) Các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị.

b) Vật liệu ống cấp nước, lớp tráng trong phải đảm bảo độ bền về cơ học, hóa học và không ảnh hưởng đến chất lượng nước. Trên các đường ống truyền dẫn và mạng lưới ống phân phối phải đặt các thiết bị để kiểm soát lưu lượng, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa, xả khí, xả cặn, xúc xả đường ống, giảm áp và ổn định áp lực, mối nối mềm.

c) Ống cấp nước bằng ngang đường phải được gia cố, chống va đập.

d) Xây dựng hệ thống cấp nước phục vụ cho công tác phòng cháy và chữa cháy theo QCVN 06:2022/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Thông tư liên tịch số 04/TTLT/BXD-BCA ngày 10 tháng 4 năm 2009 giữa Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Công an về hướng dẫn thực hiện cấp nước phòng cháy và chữa cháy tại đô thị và khu công nghiệp.

### **10. Công trình thoát nước, vệ sinh môi trường**

a) Đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi (hiện các tuyến đường chính nội thị đã dần thay thế), các miệng thu xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để đảm bảo mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

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

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

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

### **11. Công trình cấp điện**

a) Đối với khu vực nội thị hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Hạn chế bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng

ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

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

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

d) Trạm biến áp phải đặt ở trung độ của các điểm dùng điện hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, có vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây ra - vào, ít cắt đường giao thông không gây trở ngại và nguy hiểm cho sản xuất và sinh hoạt của Nhân dân. Trạm biến áp nên đặt ở nơi cao ráo.

đ) Hành lang bảo vệ trạm biến áp

- Đối với điện áp 22kV: không nhỏ hơn 2m.
- Đối với điện áp 35kV: không nhỏ hơn 3m.

e) Bố trí đường dây cao thế dưới 22kV cần bảo đảm các yêu cầu sau:

- Bám theo trục các đường;
- Ít vượt sông hồ;
- Ít vượt đường giao thông lớn, khu ở;
- Tránh xuyên qua các công trình công cộng, công trình sản xuất nhà ở. Nếu đi ven sông, bờ kênh mương, bờ hồ ao cần có biện pháp bảo vệ chân cột không bị nước xói mòn hoặc sụt lở;
- Không được đi qua các nơi chứa chất dễ cháy, dễ nổ (bãi xăng dầu, bãi than, kho bông, sợi, kho phân đạm, kho lương thực, bãi đẽ tre, nứa, lá gỗ,...);
- Đường dây cao thế không được đi qua mái nhà. Nếu đường dây cao thế chạy qua công trình sản xuất có mái lợp bằng tôn thì công trình phải được tiếp đất phù hợp với quy định có liên quan;
- Khoảng cách từ đường dây hạ thế tới công trình phải đảm bảo yêu cầu tối thiểu sau:
  - + Cách cửa sổ, ban công, nóc nhà: 0,7m.
  - + Cách cửa nhà: 0,5m.
  - + Khoảng cách nằm ngang giữa các đường dây đi song song và gần nhau ở trạng thái tĩnh: 4,0m.
- Nên lắp đặt riêng đường dây cấp điện sinh hoạt, điện công nghiệp và nông nghiệp.
- Các công trình quan trọng, các hộ tiêu thụ có nhu cầu sử dụng điện lớn cần có nguồn điện dự phòng.

- Bố trí các tuyến chiếu sáng theo các trục đường liên thôn, đường hẻm. Hệ thống chiếu sáng đường cho các điểm dân cư nông thôn, khu vực trung tâm xã phải đạt chỉ tiêu tối thiểu.

## **12. Công trình thủy lợi, đê điều**

Hành lang bảo vệ các công trình thủy lợi, đê điều phải tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 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, đê điều trên địa bàn tỉnh Tiền Giang ban hành kèm theo Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang.

a) Đối với kênh, vùng phụ cận được tính từ mép kênh trở ra mỗi bên cụ thể như sau:

- Kênh nội đồng là 05m.
- Kênh có lưu lượng từ 03m<sup>3</sup>/giây đến 10m<sup>3</sup>/giây (tương đương kênh cấp 2, cấp 3) là 10m.
- Kênh có lưu lượng từ 10m<sup>3</sup>/giây đến 20m<sup>3</sup>/giây (tương đương kênh cấp 1) là 20m.
- Kênh có lưu lượng lớn hơn 20m<sup>3</sup>/giây (tương đương kênh trục) là 30m.
- Các đoạn kênh đi qua trung tâm thị trấn, khu đông dân cư có nhà ở liền kề ven kênh là 05m.

b) Đối với đê điều phạm vi bảo vệ gồm: thân đê và vùng phụ cận. Vùng phụ cận đối với đê cấp IV, cấp V được quy định cụ thể như sau:

- Đối với đê sông và đê cửa sông tại những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị và khu du lịch được tính từ chân đê trở ra 05m về phía sông và phía đồng; vùng phụ cận bảo vệ đê đối với các vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 25 mét về phía đồng, 20m về phía sông.
- Đối với đê bao tại những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị và khu du lịch được tính từ chân đê trở ra 05m về phía sông và phía đồng; vùng phụ cận bảo vệ đê đối với các vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 10m về phía đồng, 05m về phía sông.
- Đối với kè bảo vệ đê, vùng phụ cận bảo vệ công trình được giới hạn từ phần xây đúc cuối cùng trở ra mỗi phía 50m.

## **13. Các công trình cầu giao thông trong đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu đi bộ,...)**

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

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

## **14. Bãi đỗ xe**

a) Phải bố trí các bãi đỗ xe trong các khu đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở; đảm bảo đủ nhu cầu sử dụng, thuận lợi tiếp cận.

b) Các khu vực có nhu cầu vận chuyển lớn: trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi, v.v phải bố trí điểm đỗ xe công cộng thuận tiện cho hành khách và phương tiện, phải kết nối liên thông với mạng lưới giao thông đường bộ, đảm bảo khoảng cách đi bộ tối đa 500m.

c) Các công trình 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.

d) Tại khu đô thị hiện hữu, có thể quy hoạch các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhưng phải tương thích và đồng bộ, an toàn với các công trình khác.

đ) Chỉ tiêu diện tích tính toán đất bãi đỗ xe toàn đô thị được quy định trong QCVN 01:2021/BXD.

e) Thiết kế bãi đỗ xe phải tuân thủ QCVN 13:2018/BXD về gara ô tô và các văn bản khác có liên quan.

## **Điều 11. Các yêu cầu khác**

### **1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc**

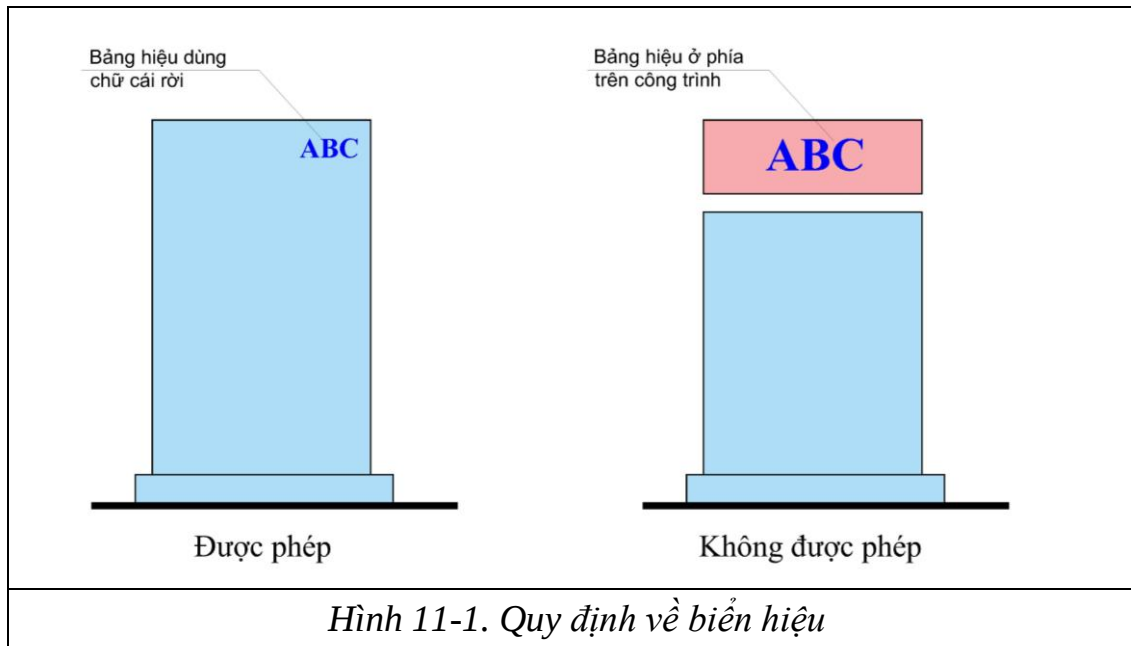
#### **a) Quy định chung**

- 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.

- 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.

- 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.

- Biển hiệu công trình: bảng 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 (xem Hình 11-1).



b) 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.

c) 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 một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

d) 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 5,0m<sup>2</sup>.

đ) 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 5,0m<sup>2</sup>.

e) 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 5,0m<sup>2</sup>.

g) 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 2,0m<sup>2</sup>. Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

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

## **2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào**

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

- Hòa hợp 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 2,6 m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bộ tường rào thì phần bộ tường cao không quá 1,0 m.
- 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, v.v để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng.
- Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.
- Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực.
- Không làm hàng rào xung quanh các không gian cây xanh sử dụng công cộng.
- Cổng công trình: Đối với nhà ở, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần 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:
  - + Đối với công trình nhà ở riêng lẻ, khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.
  - + Đối với công trình nhà ở chung cư, thương mại, hỗn hợp: Khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khối đế các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.
  - + Đối với công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận.
  - + Đối với công trình bảo tồn, màu sắc công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

#### **b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc**

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây

dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

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

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

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

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

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

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

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

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

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

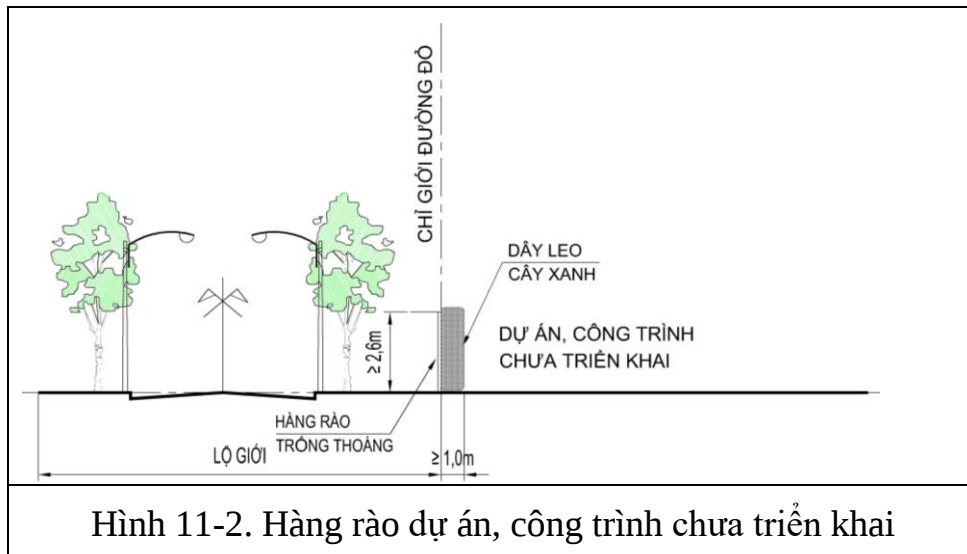
b) Đối với dự án, công trình chưa triển khai

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

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an

toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.

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



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

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

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè  $\geq 2,2\text{m}$ , rộng  $\geq 1,0\text{m}$ .

- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu  $1,5\text{m}$  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, trồng hoa.

- 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 11-1 hoặc không quá lòe loẹt và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

- + Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng như thị trấn Chợ Gạo. 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 11-1. Sắc độ màu tối đa của các vật liệu sơn công trình theo Hệ thống màu Munsell*

| Màu                  | Sắc độ | Màu                 | Sắc độ |
|----------------------|--------|---------------------|--------|
| R (đỏ)               | 6      | BG (xanh lam – lục) | 6      |
| YR (vàng – đỏ)       | 8      | B (xanh lam)        | 6      |
| Y (vàng)             | 8      | BP (xanh lam – tím) | 4      |
| GY (xanh lục – vàng) | 6      | P (tím)             | 4      |
| G (xanh lục)         | 6      | RP (tím – đỏ)       | 4      |

- Chiều sáng công trình

- + Giải pháp chiều 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.

### **Chương III**

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh và quy định về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt với di tích cấp tỉnh và di tích cấp quốc gia, cấp quốc gia đặc biệt thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

a) Chủ sở hữu, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tu

bỏ các giá trị kiến trúc của công trình, bảo đảm an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

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

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

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

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

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

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

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

a) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng để xây lắp, chắp vá vào công trình, nhằm tăng thêm tính xác thực, hài hòa và cảnh quan kiến trúc công trình, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

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

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

a) Nguyên tắc chung

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

- Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.
- Thiết kế công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy định như độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, sự thẳng hàng, khuôn mẫu cửa sổ, màu sắc, vật liệu của mặt đứng, các mô đun và yếu tố cảnh quan.
- Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện hữu có thể được sử dụng làm cơ sở để thiết kế công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu. Việc hiện đại hóa các chi tiết, họa tiết của công trình lịch sử được khuyến khích.
- Khuyến khích tạo các không gian mở gắn kết với các không gian công cộng, không gian mở xung quanh công trình.

**b) Công trình kiến trúc khác có giá trị**

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

## **Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế**

#### **1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng**

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

b) Đối với các công trình và dự án đầu tư xây dựng có ảnh hưởng đến kiến trúc đô thị mà có đề xuất khác với Quy chế thì giao UBND huyện phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở ngành liên quan tham mưu, đề xuất UBND 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. UBND huyện tổ chức lập TKĐT 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: UBND huyện định kỳ hàng năm tổ chức việc đánh giá, rà soát việc thực thi các quy định trong Quy chế này. Trong trường hợp cần bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị trên địa bàn, cần phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất

UBND 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 UBND huyện và các cơ quan có liên quan thực hiện Quy chế này.

c) Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, kịp thời đề xuất điều chỉnh các nội dung của Quy chế cho phù hợp với tình hình thực tế, tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước.

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

**2. Trách nhiệm của UBND huyện Chợ Gạo**

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

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

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

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

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

2. Thủ trưởng các sở, ban, ngành, UBND huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc nội dung của Quy chế này. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc thì kịp thời phản ánh thông qua Sở Xây dựng để trình UBND 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 UBND huyện chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, nghiên cứu đề xuất phương án điều chỉnh, bổ sung Quy chế này trình UBND 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.

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 UBND huyện để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, UBND huyện báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu cho UBND tỉnh kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

**Phụ lục I****TÀNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA CÁC CÔNG TRÌNH  
THEO CÁC TUYẾN ĐƯỜNG**

*(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo,  
tỉnh Tiền Giang, Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 19 tháng 7 năm 2024  
của Hội đồng nhân dân tỉnh Tiền Giang)*

- Các tuyến đường quy định số tầng cao tối đa 10 tầng:
  - + Đường 3 tháng 2 (QL50 cũ) từ Ngã 5 Vòng Xoay đến cầu Chợ Gạo.
  - + Đường 30 tháng 4 (QL50 cũ) từ cầu Chợ Gạo đến cầu Bình Phan cũ.
  - + Đường Nguyễn Hữu Huân (tuyến tránh QL50) từ Ngã 5 Vòng Xoay đến cầu Bình Phan.
  - + Đường tỉnh 879C (sau khi thị trấn mở rộng) từ Ngã 5 Vòng Xoay đến đường số 17 - Khu dân cư Long Thạnh Hưng.
  - + Đường Trần Văn Ứng từ đường Ba tháng Hai đến đường Nguyễn Hữu Huân.
- Các tuyến đường quy định số tầng cao tối đa 8 tầng:
  - + Đường Vương Đình Thống từ đường Trần Văn Ứng đến kênh Chợ Gạo.
  - + Đường Nguyễn Thành Long từ đường Trần Văn Ứng đến kênh Chợ Gạo.
- Các tuyến đường còn lại: số tầng cao tối đa 6 tầng.

**Phụ lục II**  
**CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÁC TUYẾN ĐƯỜNG**

*(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tiền Giang)*

Bảng quy định chỉ giới xây dựng công trình theo tuyến đường

| T<br>T | Tên đường                                        | Lý trình                     |                                                         | Theo quy chế QLKT |                         |            |       |
|--------|--------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------|-------|
|        |                                                  | Điểm đầu                     | Điểm cuối                                               | Lộ<br>giới        | Tim<br>ra<br>mỗi<br>bên | Khoảng lùi |       |
|        |                                                  |                              |                                                         |                   |                         | Trái       | Phải  |
|        |                                                  |                              |                                                         | m                 | m                       | m          | m     |
| I      | <b>GIAO THÔNG<br/>HIỆN HỮU</b>                   |                              |                                                         |                   |                         |            |       |
| 1      | Đường 3 tháng 2<br>(QL50 cũ)                     | Ngã 5<br>Vòng<br>Xoay        | Cầu Chợ<br>Gạo (dây<br>văng)                            | 22,5              | 11,2<br>5               | 0-6,0      | 0-6,0 |
| 2      | Đường 30 tháng 4<br>(QL50 cũ)                    | Cầu Chợ<br>Gạo (dây<br>văng) | Cầu sắt<br>Bình Phan                                    | 22,5              | 11,2<br>5               | 0-6,0      | 0-6,0 |
| 3      | Nguyễn Hữu<br>Huân (tuyến tránh<br>QL50)         | Ngã 5<br>Vòng<br>Xoay        | Cầu Bình<br>Phan                                        | 46,0              | 23,0                    | 0-6,0      | 0-6,0 |
| 4      | Đường tỉnh 879C<br>(sau khi thị trấn<br>mở rộng) | Ngã 5<br>Vòng<br>Xoay        | Đường số<br>17 - Khu<br>dân cư<br>Long<br>Thành<br>Hưng | 43,0              | 21,5                    | 0-6,0      | 0-6,0 |
| 5      | Dương Khuy                                       | Nguyễn<br>Hữu Huân           | Ranh Long<br>Bình Điền                                  | 16,0              | 8,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 6      | Trần Văn Hiến                                    | Nguyễn<br>Hữu Huân           | Đ. Dương<br>Khuy                                        | 16,0              | 8,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 7      | Nguyễn Đắc                                       | Đường 30                     | ĐH. 25B<br>(đường                                       | 16,0              | 8,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |

| T<br>T | Tên đường            | Lý trình            |                         | Theo quy chế QLKT |                         |            |       |
|--------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|------------|-------|
|        |                      | Điểm đầu            | Điểm cuối               | Lộ<br>giới        | Tim<br>ra<br>mỗi<br>bên | Khoảng lùi |       |
|        |                      |                     |                         |                   |                         | Trái       | Phải  |
|        |                      |                     |                         | m                 | m                       | m          | m     |
|        | Thăng                | tháng 4             | đông kênh<br>Chợ Gạo)   |                   |                         |            |       |
| 8      | Nguyễn Minh<br>Giác  | Đường 30<br>Tháng 4 | Nguyễn<br>Hữu Huân      | 16,0              | 8,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 9      | Phan Tấn Nhã         | Đường 30<br>tháng 4 | Nguyễn<br>Văn<br>Thường | 16,0              | 8,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 10     | Nguyễn Minh<br>Đạo   | Đường 30<br>tháng 4 | Nguyễn<br>Văn<br>Thường | 12,0              | 6,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 11     | Tô Văn Rót           | Trần Văn<br>Ứng     | Trương<br>Thành<br>Công | 12,0              | 6,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 12     | Dương Văn Khoa       | Dương<br>Khuy       | ĐH. 25                  | 16,0              | 8,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 13     | Trần Văn Ứng         | Đường 3<br>tháng 2  | Nguyễn<br>Hữu Huân      | 20,0              | 10,0                    | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 14     | Trương Thành<br>Công | Trần Văn<br>Ứng     | Công viên<br>Chợ Gạo    | 12,0              | 6,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 15     | Nghĩa Hưng           | Trần Văn<br>Ứng     | Cuối khu<br>dân cư      | 12,0              | 6,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 16     | Vương Đình<br>Thống  | Trần Văn<br>Ứng     | Trương<br>Thành<br>Công | 12,0              | 6,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 17     | Nguyễn Thành<br>Long | Trần Văn<br>Ứng     | Trương<br>Thành<br>Công | 12,0              | 6,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 18     | Hồ Tấn Minh          | Đường 30<br>tháng 4 | Kênh Chợ<br>Gạo         | 14,0              | 7,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 19     | Lê Thị Ngọc Tiến     | Lê Thị Lệ           | Nguyễn                  | 12,0              | 6,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |

| T<br>T            | Tên đường                              | Lý trình            |                     | Theo quy chế QLKT |                         |            |       |
|-------------------|----------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|------------|-------|
|                   |                                        | Điểm đầu            | Điểm cuối           | Lộ<br>giới        | Tim<br>ra<br>mỗi<br>bên | Khoảng lùi |       |
|                   |                                        |                     |                     |                   |                         | Trái       | Phải  |
|                   |                                        |                     |                     | m                 | m                       | m          | m     |
|                   |                                        | Chi                 | Minh Giác           |                   |                         |            |       |
| 20                | Lê Thị Lệ Chi                          | Đường 30<br>tháng 4 | Nguyễn<br>Đắc Thắng | 16,0              | 8,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 21                | Võ Văn Lý                              | Đường 30<br>tháng 4 | Phan Tấn<br>Nhã     | 12,0              | 6,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 22                | Nguyễn Văn<br>Thường                   | Đường 30<br>tháng 4 | Cầu Hòa<br>An       | 16,0              | 8,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| <sup>2</sup><br>3 | Trần Ngọc Ký                           | Đường 30<br>tháng 4 | Nguyễn<br>Đắc Thắng | 12,0              | 6,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 24                | Nguyễn Minh<br>Giác (nổi dài)          | Nguyễn<br>Hữu Huân  | Nguyễn<br>Hữu Huân  | 16,0              | 8,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| II                | GIAO THÔNG THEO QUY HOẠCH<br>CHUNG     |                     |                     |                   |                         |            |       |
| 1                 | Đường Nguyễn<br>Minh Giác (nổi<br>dài) | Đường 30<br>tháng 4 | Đường số<br>9       | 16,0              | 8,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 2                 | Đường LKV1                             | ĐH. 25C             | Dương<br>Khuy       | 20,0              | 10,0                    | 3,0        | 3,0   |
| 3                 | Đường LKV2                             | Đường số<br>4       | QL.50               | 20,0              | 10,0                    | 0-6,0      | 3,0   |
|                   |                                        | QL.50               | Đường<br>Song Hành  | 16,0              | 8,0                     | 3,0        | 3,0   |
| 4                 | Đường LKV3                             | Đường số<br>4       | Nguyễn<br>Hữu Huân  | 16,0              | 8,0                     | 3,0        | 3,0   |
| 5                 | Đường Song<br>Hành                     | ĐH. 24C             | Tô Văn<br>Rớt       | 12,0              | 6,0                     | 0-3,0      | 0-3,0 |
| 6                 | Đường số 1                             | Đường số<br>20      | QL.50               | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 3,0   |
| 7                 | Đường số 2                             | Trần Văn            | Dương               | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 3,0   |

| T<br>T | Tên đường   | Lý trình                                   |                     | Theo quy chế QLKT |                         |            |             |
|--------|-------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|------------|-------------|
|        |             | Điểm đầu                                   | Điểm cuối           | Lộ<br>giới        | Tim<br>ra<br>mỗi<br>bên | Khoảng lùi |             |
|        |             |                                            |                     |                   |                         | Trái       | Phải        |
|        |             |                                            |                     | m                 | m                       | m          | m           |
|        |             | Hiển                                       | Khuy                |                   |                         |            |             |
| 8      | Đường số 3  | Dương<br>Khuy                              | Nguyễn<br>Hữu Huân  | 16,0              | 8,0                     | 3,0        | 3,0         |
| 9      | Đường số 3A | Đường<br>LKV1                              | QL.50               | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 3,0         |
| 10     | Đường số 4  | Ranh phía<br>Tây thị<br>trần               | Dương<br>Khuy       | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 0,0         |
| 11     | Đường số 5  | Dương<br>Khuy                              | Đường số<br>6       | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 0,0         |
| 12     | Đường số 6  | QL.50                                      | Nguyễn<br>Hữu Huân  | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 0-3,0       |
| 13     | Đường số 7A | ĐH. 25B<br>(đường<br>đông kênh<br>Chợ Gạo) | Đường số<br>7       | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 3,0         |
| 14     | Đường số 7  | Cầu Chợ<br>Gạo                             | Lê Thị Lệ<br>Chi    | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 3,0-<br>6,0 |
| 15     | Đường số 8  | ĐH. 25B<br>(đường<br>đông kênh<br>Chợ Gạo) | Hồ Tấn<br>Minh      | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 6,0         |
| 16     | Đường số 9  | ĐH. 25B<br>(đường<br>đông kênh<br>Chợ Gạo) | Nguyễn<br>Minh Đạo  | 12,0              | 6,0                     | 0-3,0      | 0,0         |
| 17     | Đường số 10 | Nguyễn<br>Minh Đạo                         | Nguyễn<br>Đắc Thắng | 16,0              | 8,0                     | 3,0        | 3,0         |
| 18     | Đường số 11 | Phan Tấn<br>Nhã                            | Đường<br>Song Hành  | 16,0              | 8,0                     | 3,0        | 3,0         |

| T<br>T | Tên đường   | Lý trình                                   |                                         | Theo quy chế QLKT |                         |            |             |
|--------|-------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------|-------------|
|        |             | Điểm đầu                                   | Điểm cuối                               | Lộ<br>giới        | Tim<br>ra<br>mỗi<br>bên | Khoảng lùi |             |
|        |             |                                            |                                         |                   |                         | Trái       | Phải        |
|        |             |                                            |                                         | m                 | m                       | m          | m           |
| 19     | Đường số 12 | Phan Tấn<br>Nhã                            | Nguyễn<br>Minh Đạo                      | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 3,0         |
| 20     | Đường số 13 | Đường<br>Song Hành                         | Dương<br>Khuy                           | 12,0              |                         | 0,0        | 3,0-<br>6,0 |
| 21     | Đường số 14 | Đường<br>Song Hành                         | Đường số<br>13                          | 12,0              | 6,0                     | 6,0        | 3,0         |
| 22     | Đường số 15 | Trần Văn<br>Ứng                            | Tô Văn<br>Rót                           | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 0,0         |
| 23     | Đường số 16 | Vương<br>Đình<br>Thống                     | Đường số<br>15                          | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 3,0         |
| 24     | Đường số 18 | Nguyễn<br>Minh Giác<br>nổi dài             | Ranh phía<br>Bắc thị<br>trần mở<br>rộng | 16,0              | 8,0                     | 3,0        | 0,0         |
| 25     | Đường số 19 | Đường số<br>20                             | Đường số<br>21                          | 16,0              | 8,0                     | 0,0        | 3,0         |
| 26     | Đường số 20 | Đường số<br>17                             | Ranh phía<br>Đông thị<br>trần           | 16,0              | 8,0                     | 0-3,0      | 3,0         |
| 27     | Đường số 21 | ĐH. 25B<br>(đường<br>đông kênh<br>Chợ Gạo) | Ranh phía<br>Đông thị<br>trần           | 12,0              | 6,0                     | 3,0        | 0,0         |
| 28     | Đường số 22 | Đường số<br>9                              | Nguyễn<br>Minh Đạo                      | 16,0              | 8,0                     | 3,0        | 3,0         |

**Phụ lục III****DANH MỤC VIẾT TẮT**

*(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tiền Giang)*

- |              |                                         |
|--------------|-----------------------------------------|
| 1. ĐBSCL     | : Đồng bằng sông Cửu Long               |
| 2. UBND      | : Ủy ban nhân dân                       |
| 3. HĐND      | : Hội đồng nhân dân                     |
| 4. QCVN      | : Quy chuẩn Việt Nam                    |
| 5. TCVN      | : Tiêu chuẩn Việt Nam                   |
| 6. QHC       | : Quy hoạch chung                       |
| 7. QHPK      | : Quy hoạch phân khu                    |
| 8. QHCT      | : Quy hoạch chi tiết                    |
| 9. PCCC      | : Phòng cháy chữa cháy                  |
| 10. Trạm BTS | : Trạm thu, phát sóng thông tin di động |
| 11. QLĐT     | : Quản lý đô thị                        |
| 12. QLKTĐT   | : Quản lý kiến trúc đô thị              |
| 13. PTĐT     | : Phát triển đô thị                     |
| 14. TKĐT     | : Thiết kế đô thị                       |
| 15. KCN-CCN  | : Khu công nghiệp - Cụm công nghiệp     |
| 16. CN-TTCN  | : Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp    |
| 17. TM-DV    | : Thương mại - dịch vụ                  |
| 18. CNH-HĐH  | : Công nghiệp hóa - hiện đại hóa        |
| 19. KT-XH    | : Kinh tế xã hội                        |
| 20. HTKT     | : Hạ tầng kỹ thuật                      |
| 21. HTXH     | : Hạ tầng xã hội                        |
| 22. CTCC     | : Công trình công cộng                  |
| 23. KDC      | : Khu dân cư                            |
| 24. TĐC      | : Tái định cư                           |
| 25. CTR      | : Chất thải rắn                         |
| 26. XLNT     | : Xử lý nước thải                       |
| 27. VSMT     | : Vệ sinh môi trường                    |
| 28. BĐKH     | : Biến đổi khí hậu                      |
| 29. QL       | : Quốc lộ                               |

- 
- 
- |           |                     |
|-----------|---------------------|
| 30. ĐT    | : Đường tỉnh        |
| 31. ĐH    | : Đường huyện       |
| 32. LKV1  | : Liên khu vực 1    |
| 33. TKDT1 | : Thiết kế đô thị 1 |
| 34. TKDT2 | : Thiết kế đô thị 2 |