ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 16/2023/QĐ-UBND	*Cần Thơ, ngày 19 tháng 7 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

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

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

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

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

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

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2127/TTr-SXD ngày 14 tháng 7 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2023.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các công trình đã được cấp Giấy phép xây dựng (kể cả Giấy phép xây dựng có thời hạn) trước ngày Quy chế này có hiệu lực, trường hợp các tổ chức, cá nhân có yêu cầu thì được xem xét cấp Giấy phép xây dựng mới nếu phù hợp với quy hoạch chi tiết hoặc Quy chế này và đảm bảo các yêu cầu về an toàn công trình theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Đối với các công trình đã được xây dựng hợp pháp trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành nhưng không phù hợp với Quy chế này thì được tồn tại theo quy mô hiện trạng. Trường hợp có nhu cầu xây dựng mới thì phải tuân thủ theo quy định tại Quy chế này.

3. Trường hợp, các quy định tại các văn bản được dẫn chiếu trong Quy chế ban hành kèm theo Quyết định này thay đổi thì áp dụng theo văn bản quy định mới.

Điều 4. Trách nhiệm thi hành

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Dương Tấn Hiển

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ CẦN THƠ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Để quản lý kiến trúc đô thị và thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan và bản sắc văn hóa trên phạm vi, ranh giới của đô thị thành phố Cần Thơ.

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

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: các đô thị của thành phố Cần Thơ (quận, thị trấn).

2. Đối tượng áp dụng: Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ (Quy chế) áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân và các đối tượng khác có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc tại thành phố Cần Thơ.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Kiến trúc* là nghệ thuật và khoa học, kỹ thuật về tổ chức không gian, tạo lập môi trường sống bền vững đáp ứng nhu cầu của con người và xã hội.

2. *Thiết kế kiến trúc* là việc lập phương án kiến trúc, thể hiện ý tưởng kiến trúc, giải pháp kỹ thuật về kiến trúc trong hồ sơ thiết kế quy hoạch, xây dựng, thiết kế nội thất, ngoại thất và kiến trúc cảnh quan.

3. *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.

4. *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.

5. *Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù* là các đối tượng không gian thành phố (có thể có hình thái và quy mô khác nhau) mà đặc tính không gian của nó ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng tổng thể cảnh quan kiến trúc thành phố.

6. *Di tích lịch sử - văn hóa* 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 hóa, khoa học.

7. *Đơn vị ở* là khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở.

8. *Nhà ở* là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

9. *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.

10. *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.

11. *Nhà ở 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 để ở và kinh doanh.

12. *Nhà ở thương mại* là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

13. *Nhà ở công vụ* là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật này thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác.

14. *Nhà ở để phục vụ tái định cư* là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

15. *Nhà ở xã hội* là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở.

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

17. *Chỉ giới đường đỏ* là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

18. *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

19. *Mật độ xây dựng* 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).

20. *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 đất.

21. *Cốt xây dựng* là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa.

22. *Chiều cao công trình xây dựng* là chiều cao 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. 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.

23. *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.

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 (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m^2.

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.

24. *Ban công* là không gian có lan can bảo vệ, nhô ra khỏi mặt đứng của nhà.

25. *Lô gia* là khoảng không gian có lan can bảo vệ, lùi vào so với mặt đứng của nhà.

26. *Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất* là tầng hầm (nếu có) và các bộ phận của công trình nằm dưới mặt đất.

27. *Đường đô thị* là đường bộ nằm trong phạm vi địa giới hành chính nội thành, nội thị xã và thị trấn. Đường đô thị được phân loại theo các cách khác nhau tùy thuộc mục đích sử dụng. Khi phân loại đường theo chức năng, đường đô thị được chia làm 3 nhóm: hệ thống đường chính đô thị, hệ thống đường phố gom, hệ thống đường phố nội bộ. Hệ thống đường chính đô thị bao gồm hệ thống đường cao tốc đô thị và hệ thống đường phố chính.

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

29. *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.

30. *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, vỉa hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, gò đất, cù lao, triền đất tự nhiên, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

31. *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.

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

1. Các nguyên tắc chung

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

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

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

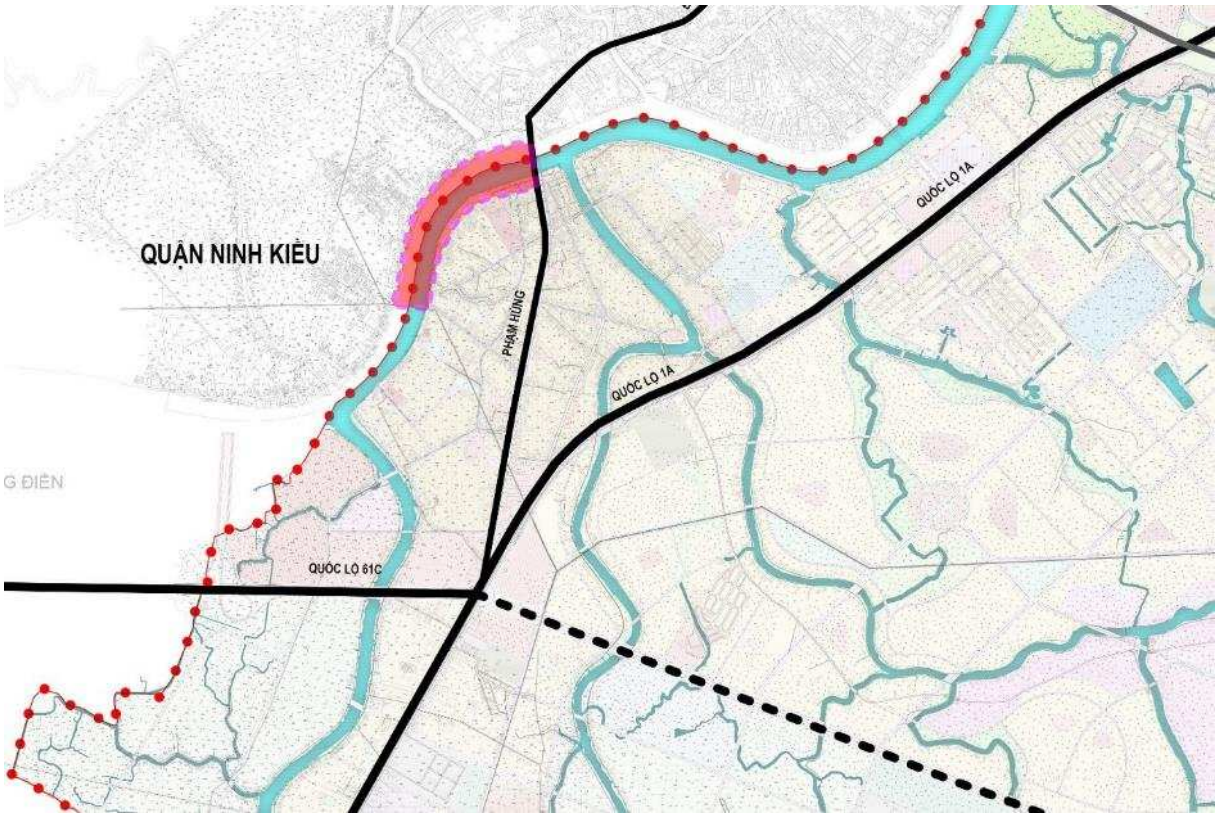
d) Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng thì quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác có liên quan hoặc thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng (đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị) là cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng.

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

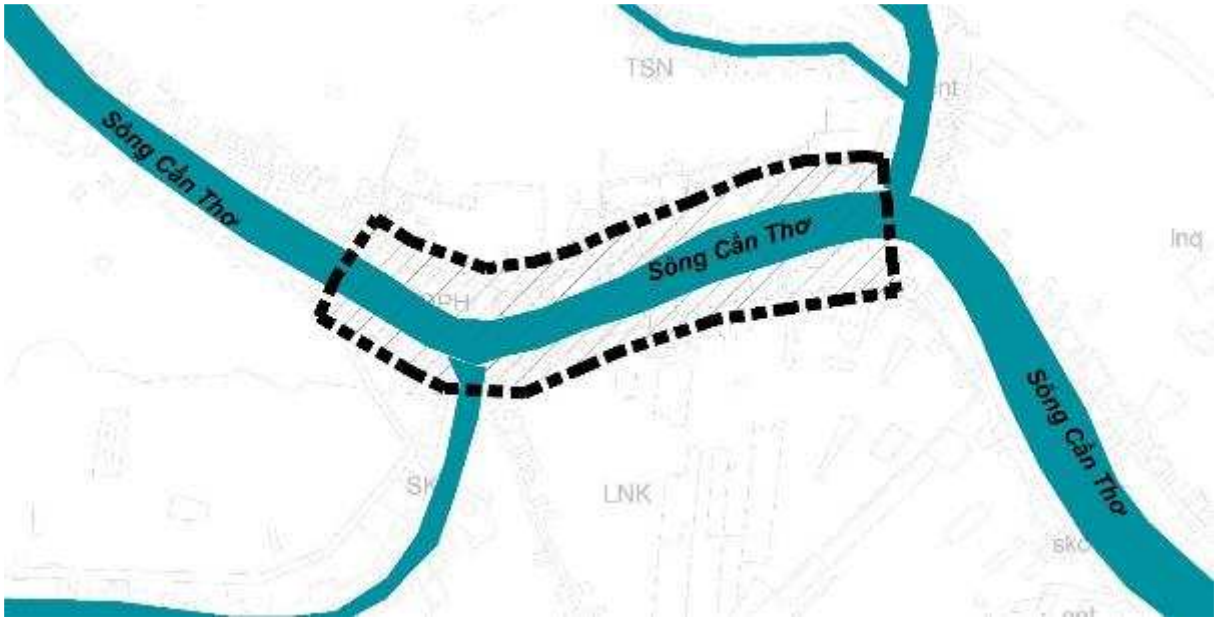
a) Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

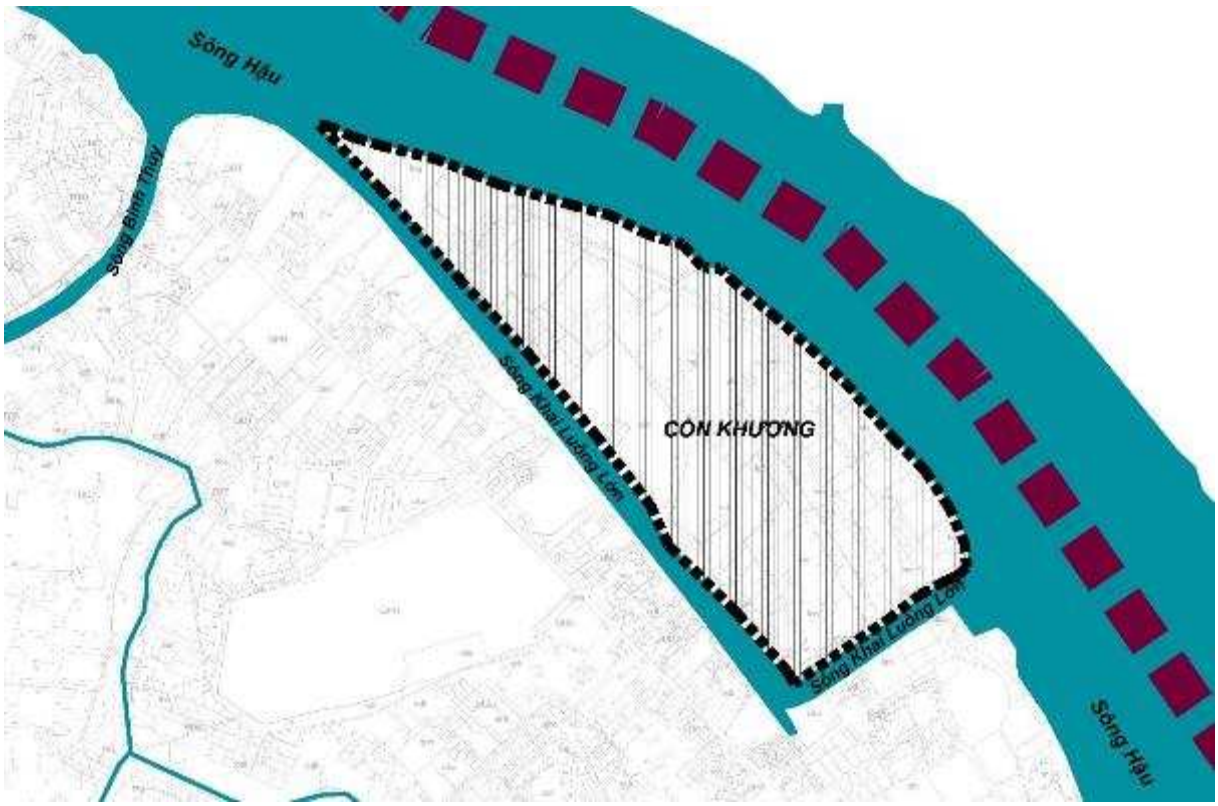
+ Các khu vực chợ nổi Cái Răng, chợ nổi Phong Điền; cù lao Tân Lộc, cồn Khương, cồn Ấu, cồn Sơn;



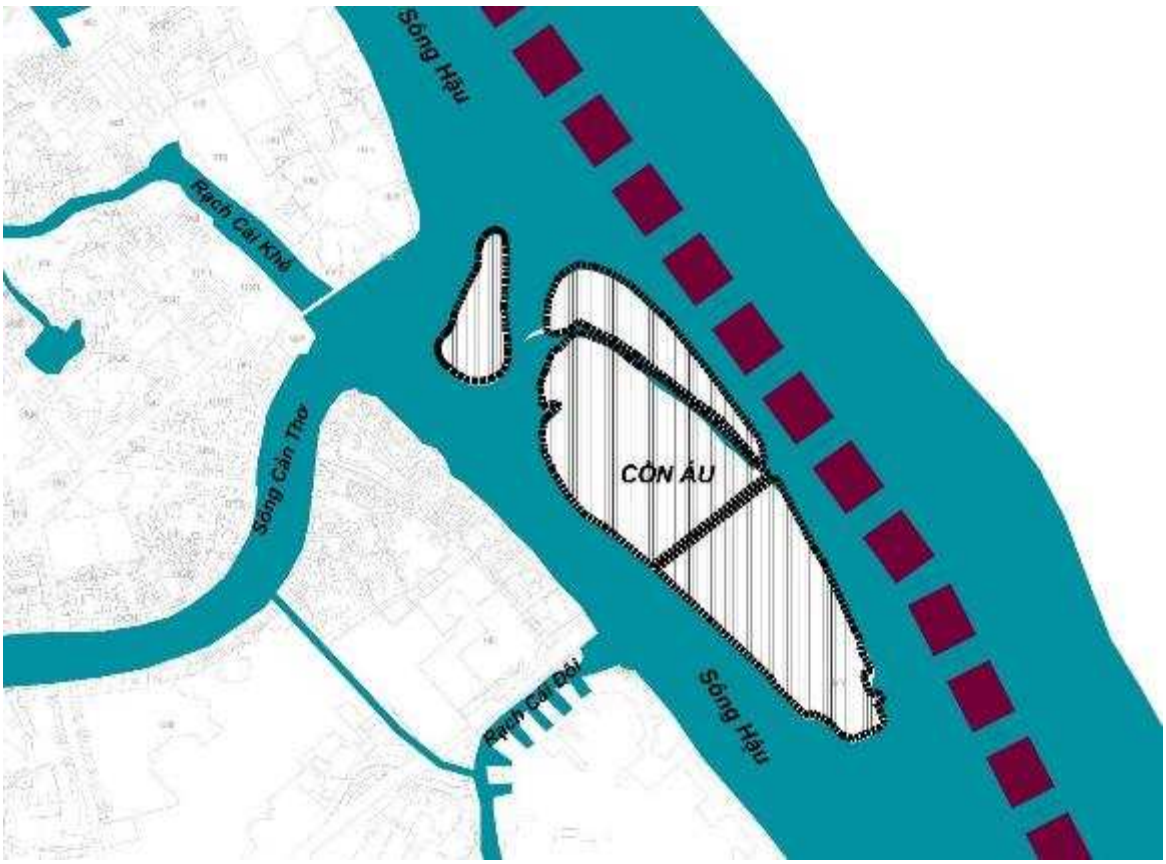
Hình 1. Vị trí Khu vực Chợ nổi Cái Răng



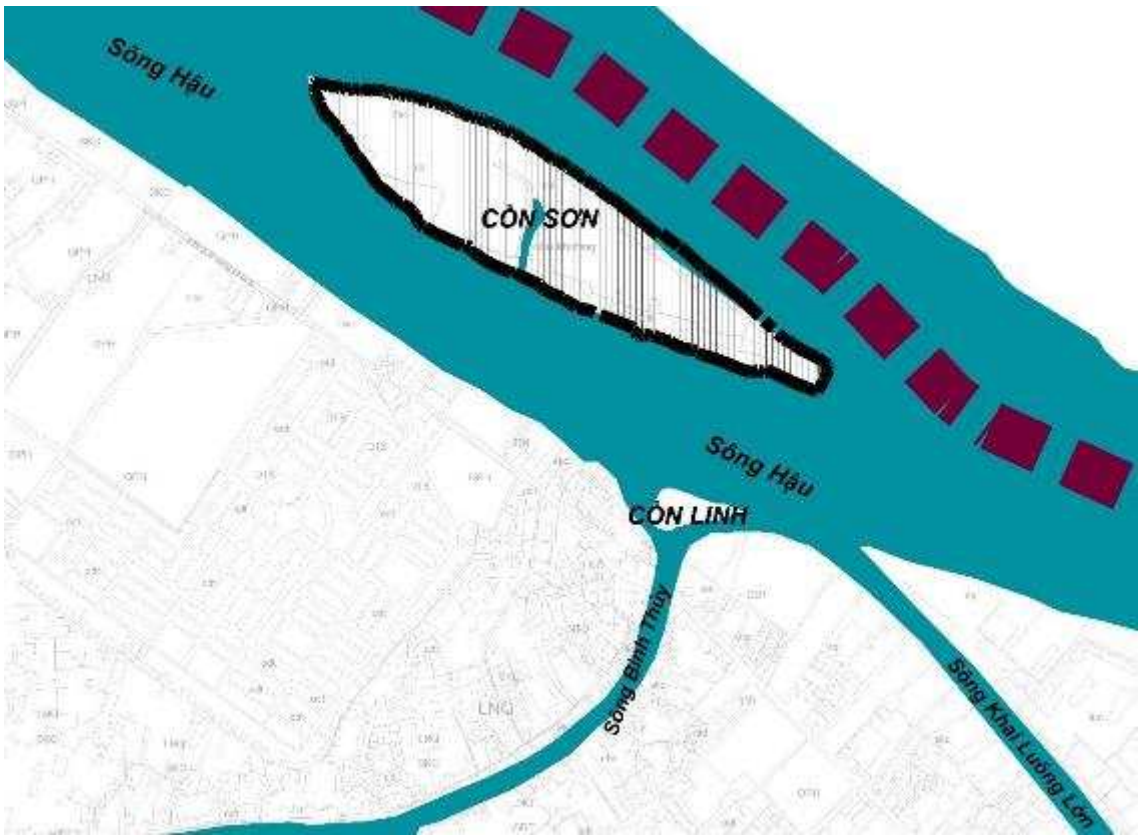
Hình 2. Vị trí Khu vực Chợ nổi Phong Điền



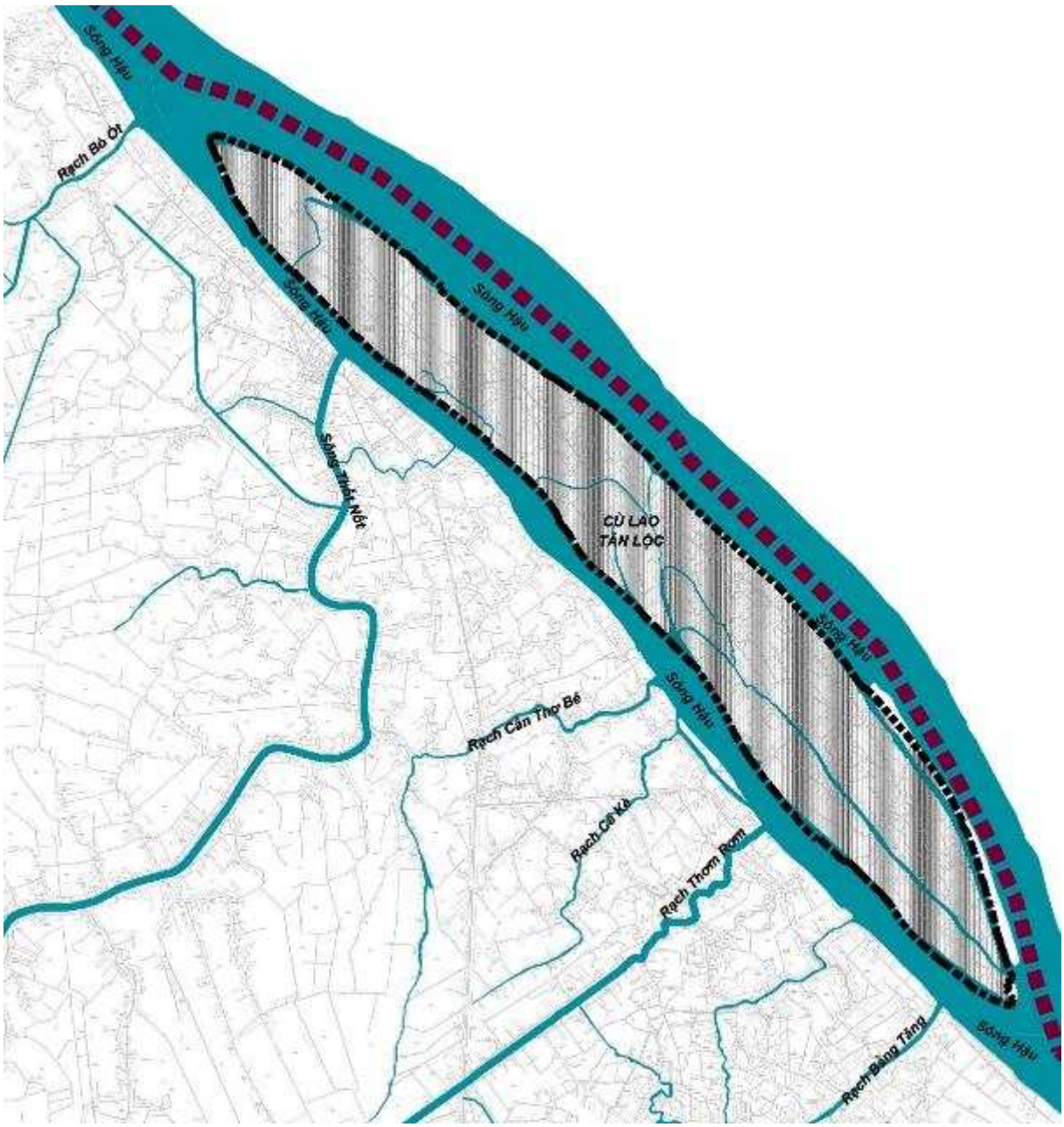
Hình 3. Vị trí Khu vực Cồn Khương



Hình 4. Vị trí Khu vực cồn Ấu

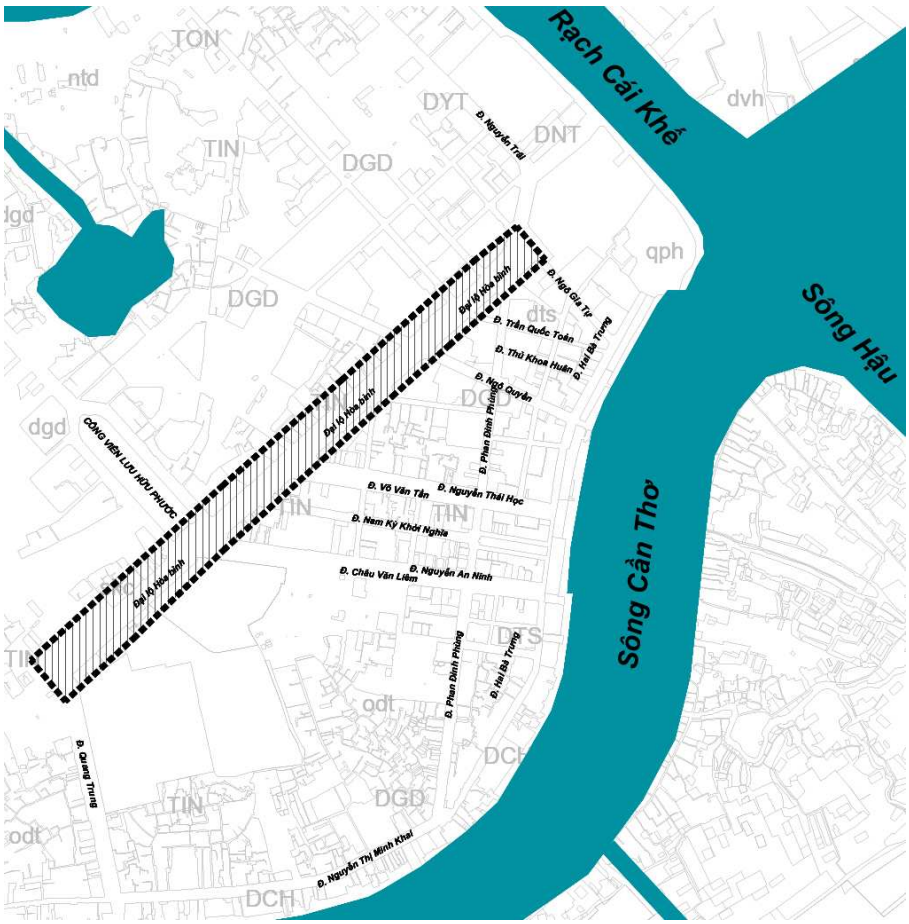


Hình 5. Vị trí Khu vực cồn Sơn

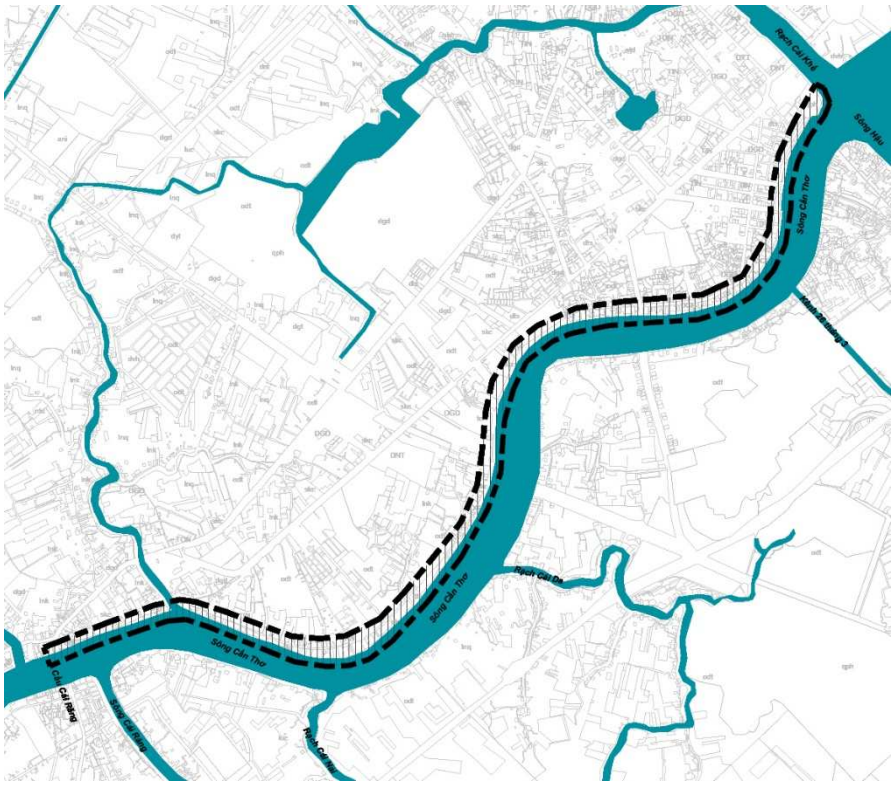


Hình 6. Vị trí Khu vực cù lao Tân Lộc

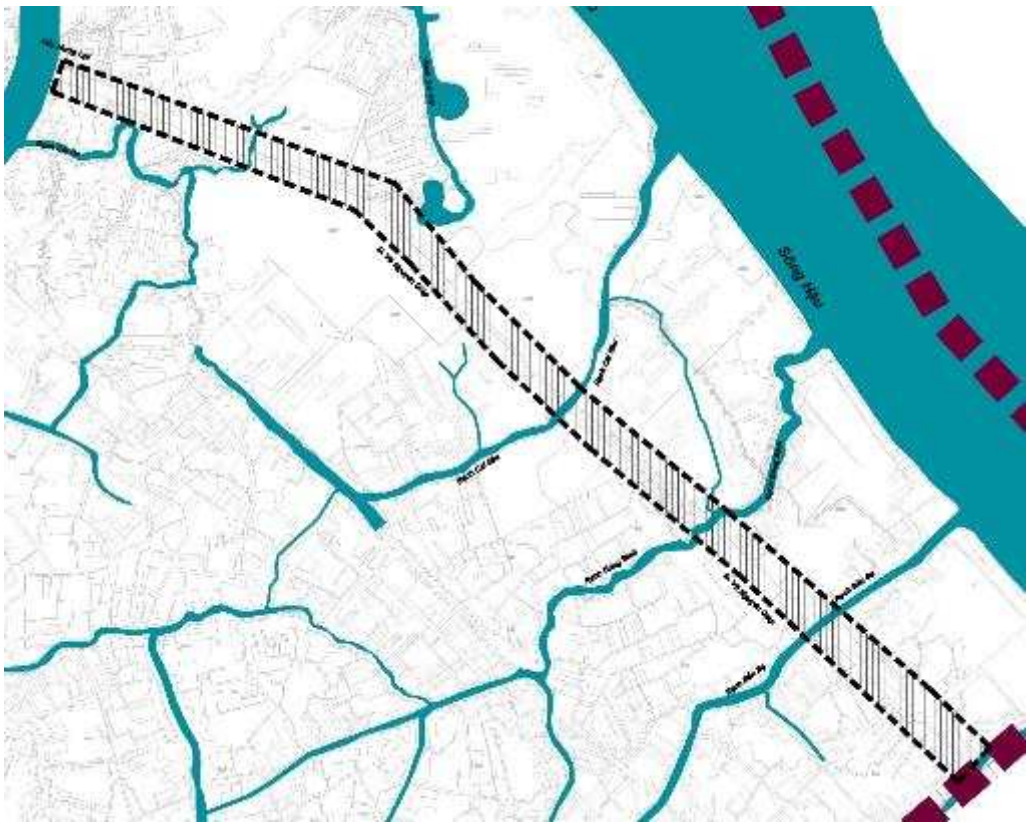
- Các đường trục chính đô thị, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch đô thị và các phụ lục quy định quản lý kiến các quận, thị trấn.



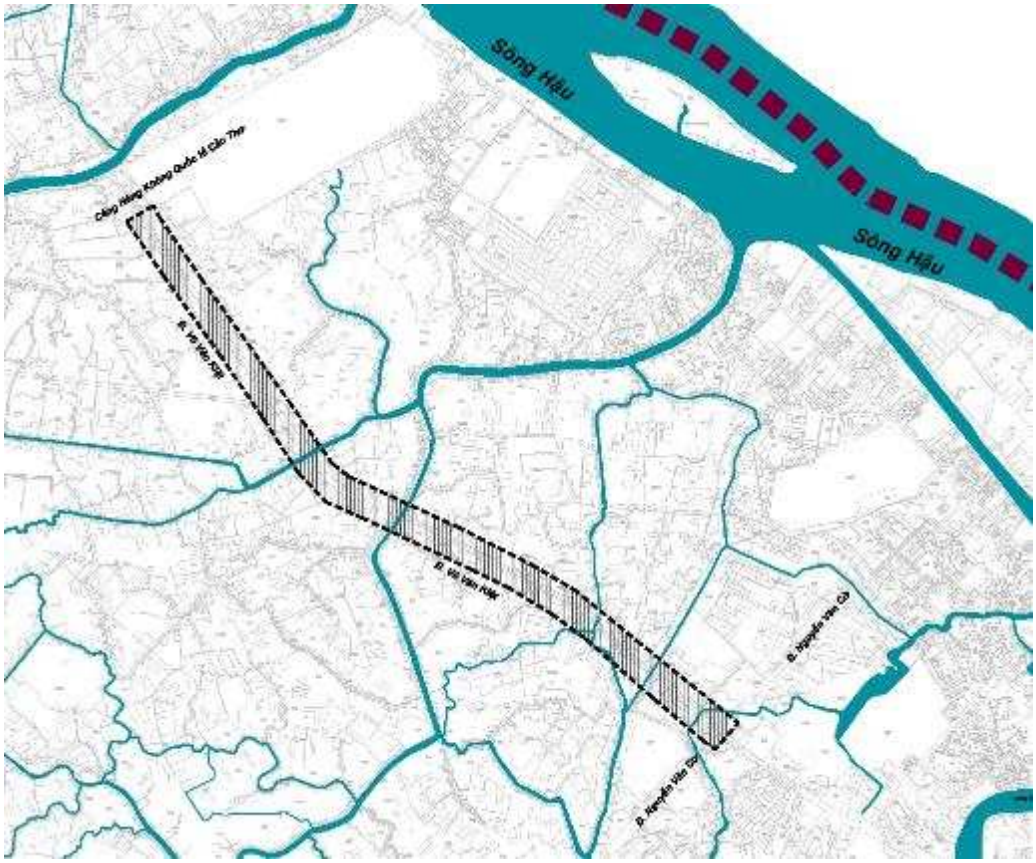
Hình 7. Vị trí Khu vực đường Đại lộ Hòa Bình và đường 30 tháng 4



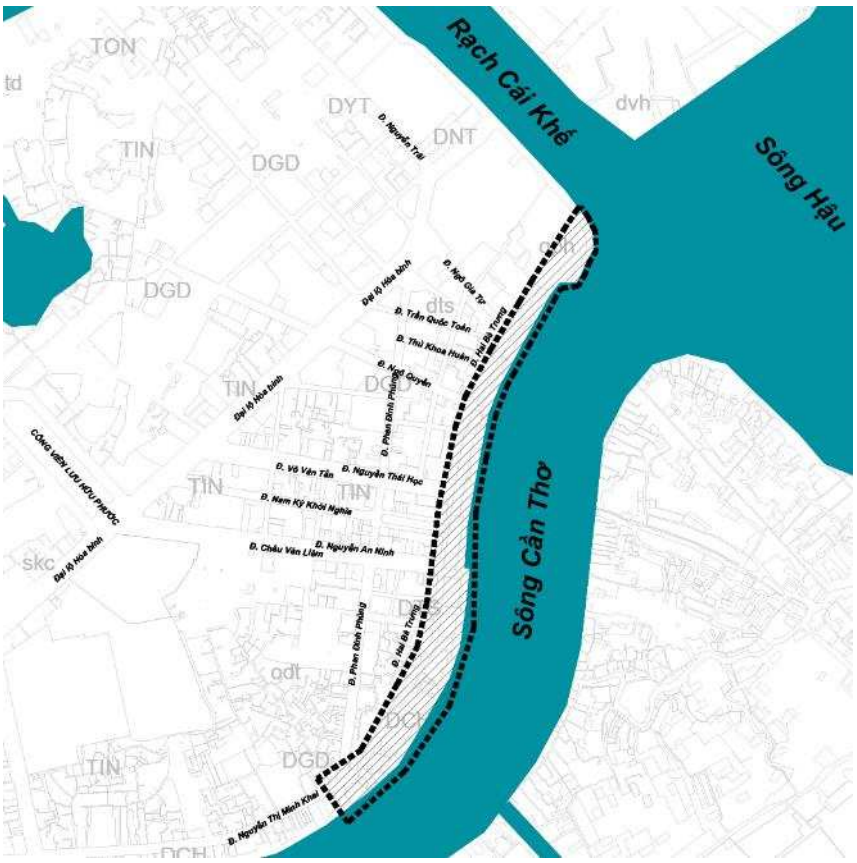
Hình 8. Vị trí Khu vực dọc sông Cần Thơ thuộc quận Ninh Kiều



Hình 9. Đường Võ Nguyên Giáp

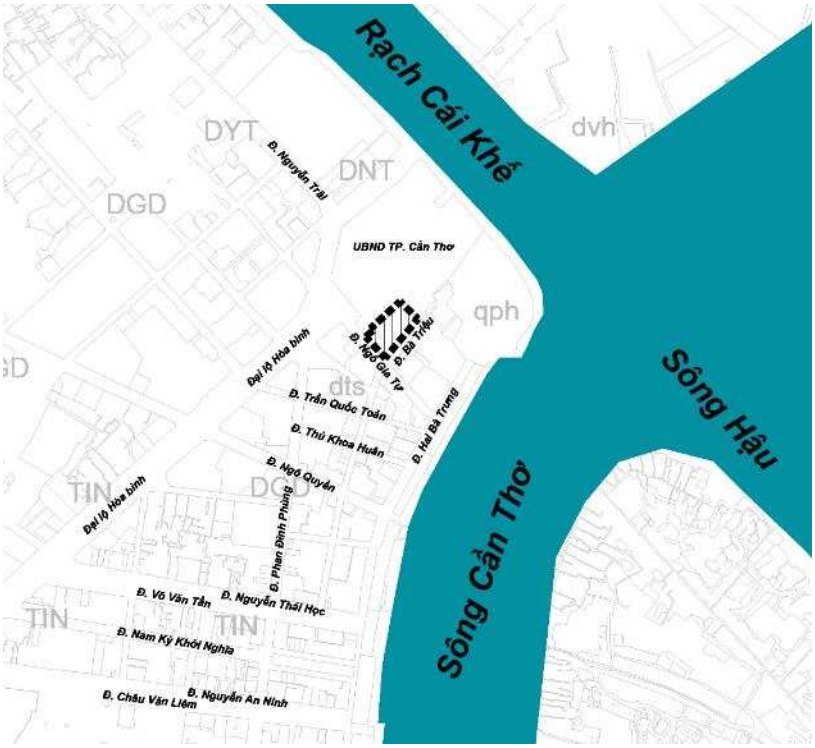


Hình 10. Đường Võ Văn Kiệt

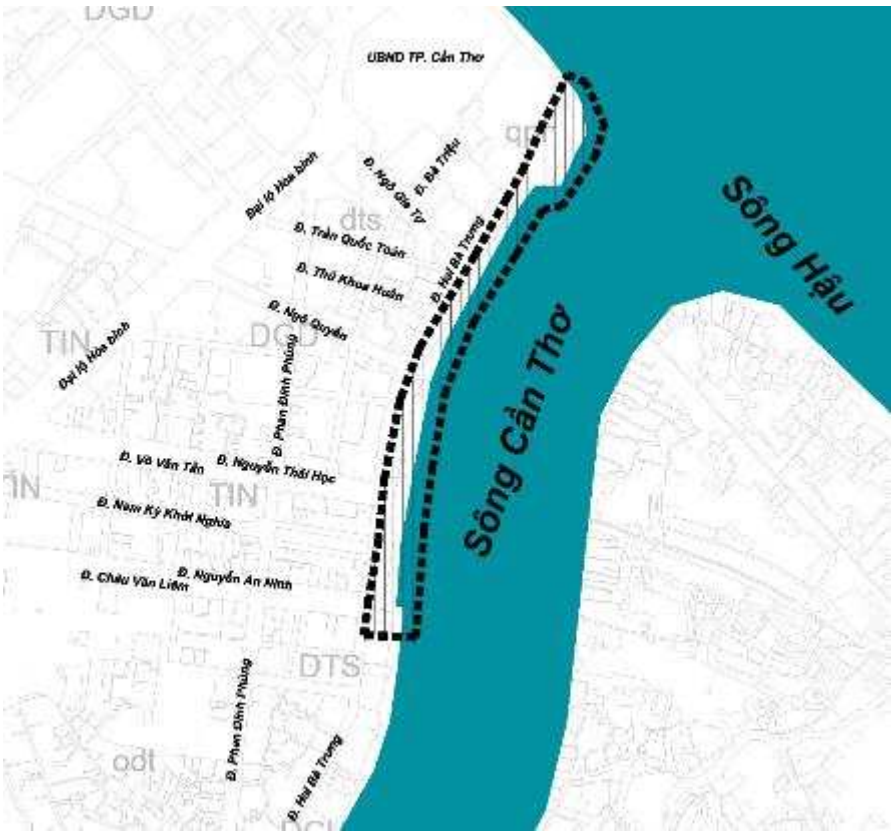


Hình 11. Đường Hai Bà Trưng

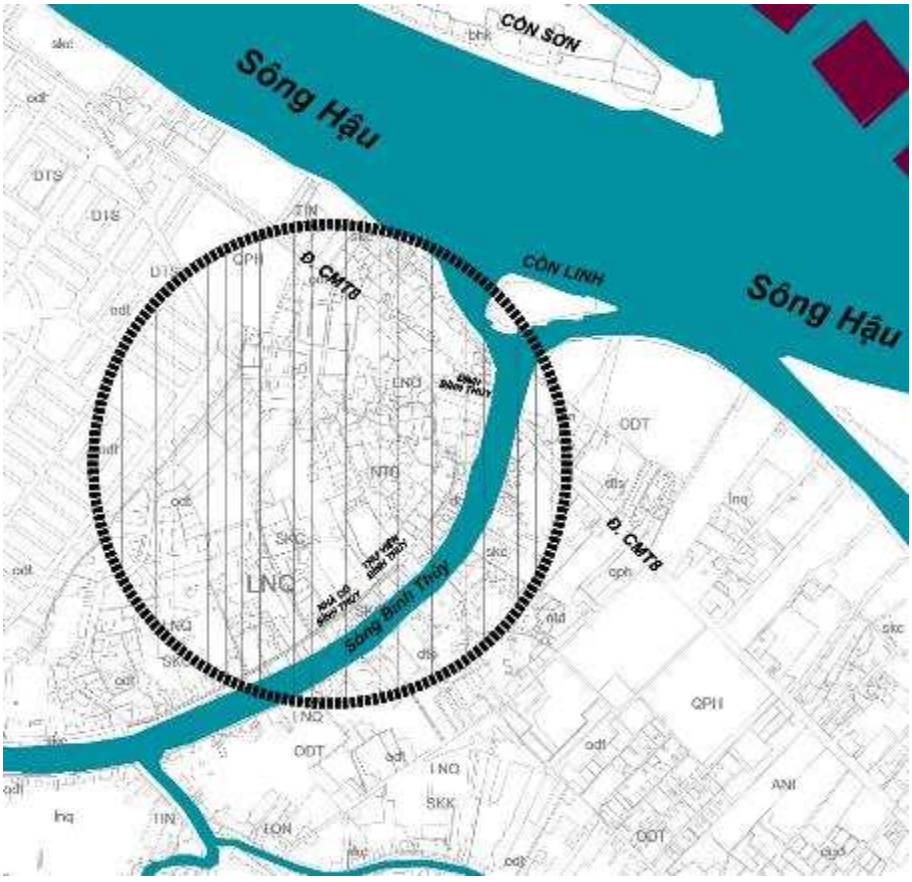
- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia (ranh giới, vị trí xác định tại phụ lục 03);



Hình 12. Khu vực di tích Khám Lớn (quận Ninh Kiều)

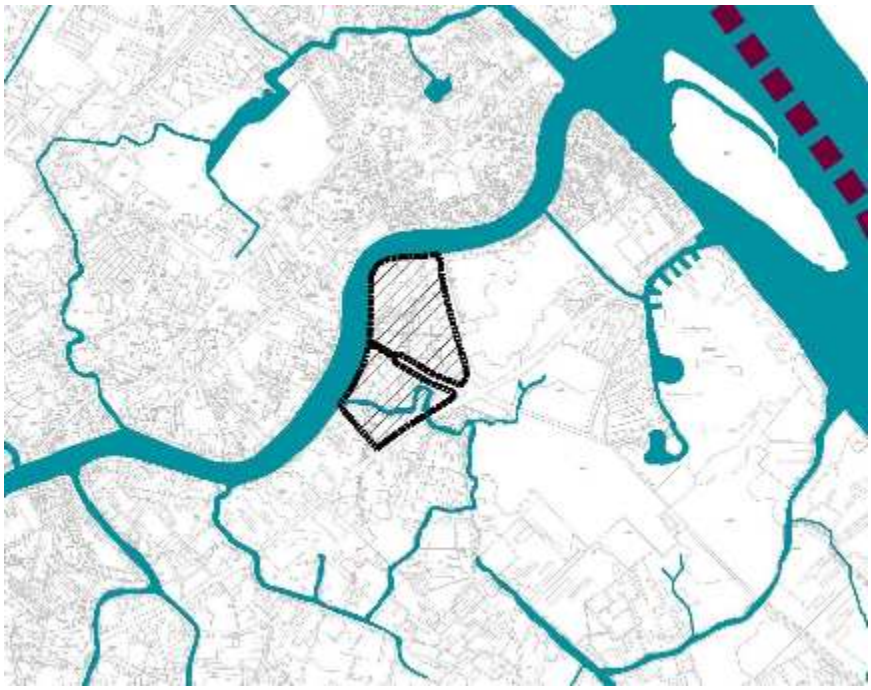


Hình 13. Khu vực bến Ninh Kiều

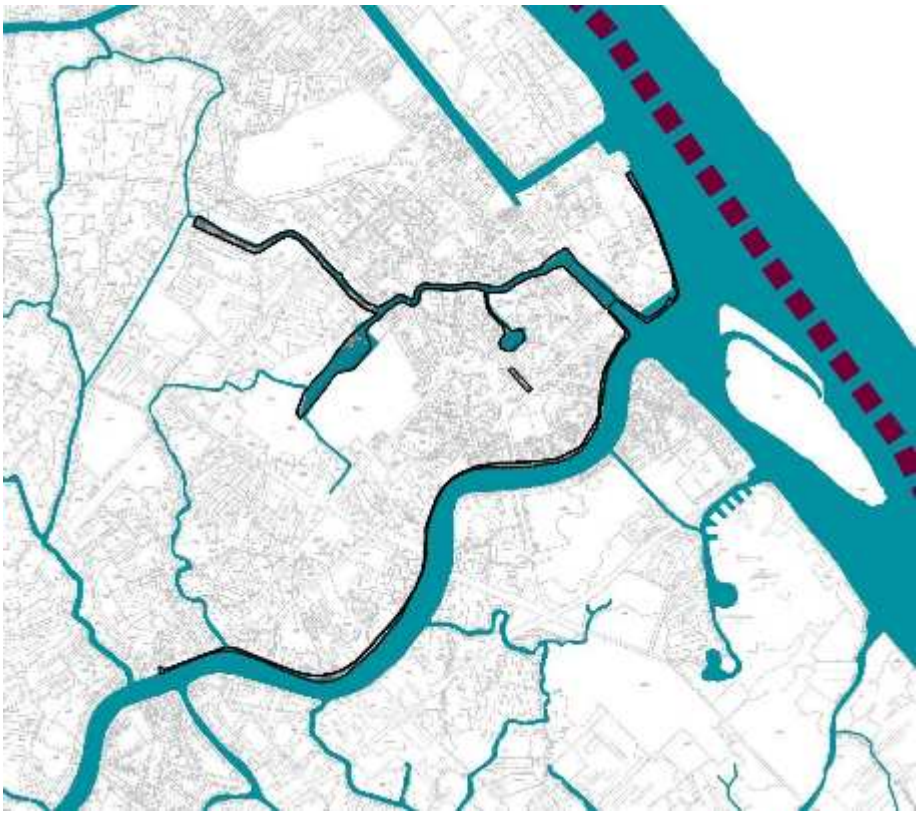


Hình 14. Khu vực làng cổ Long Tuyền (quận Bình Thủy)

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị;

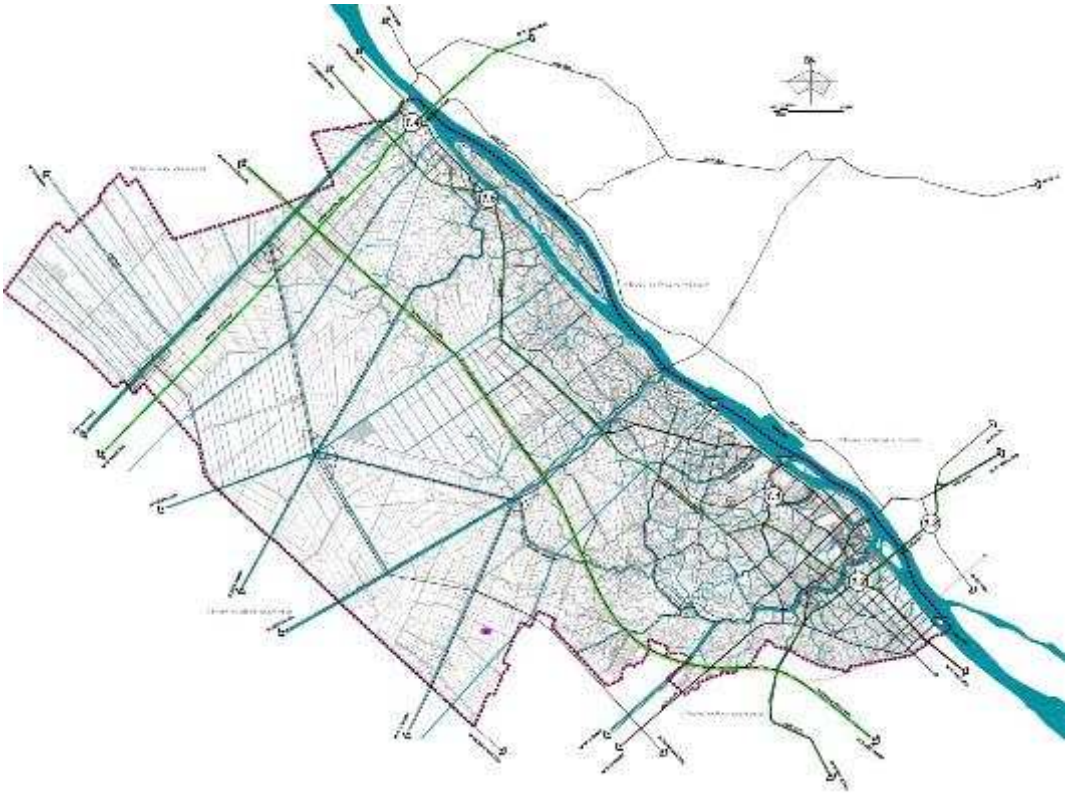


Hình 15. Vị trí, ranh giới Trung tâm Văn hóa Tây Đô, khu hành chính thành phố Cần Thơ và không gian lân cận

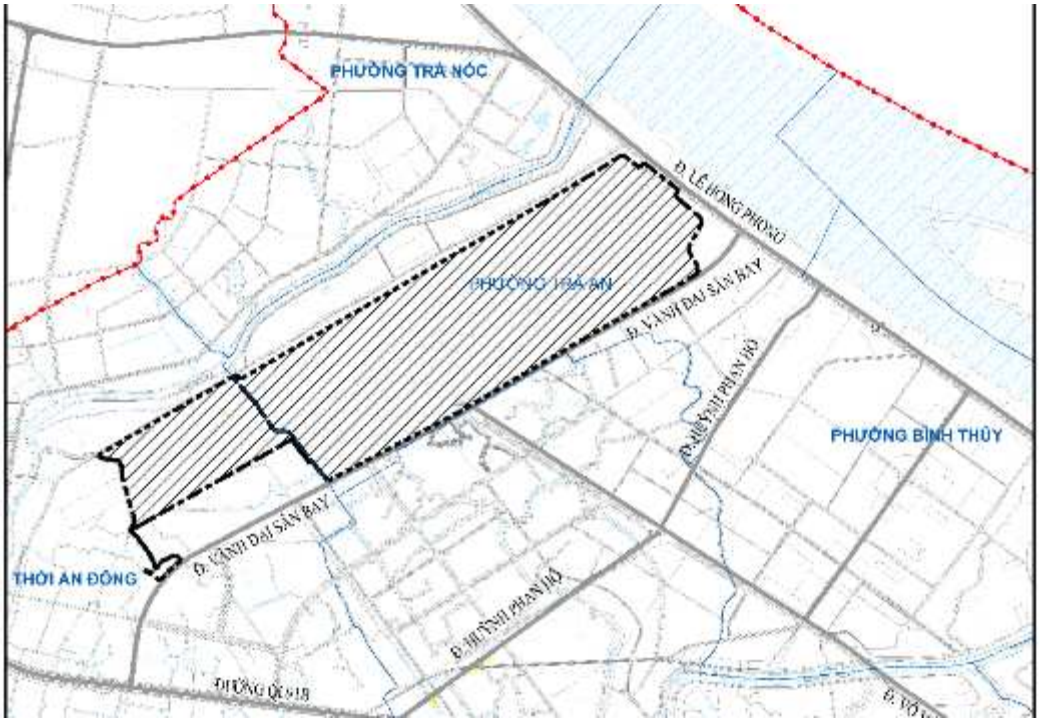


Vị trí, ranh giới công viên dọc sông Hậu, công viên Lưu Hữu Phước, cảnh quan hồ Búng Xáng, hồ Xáng Thổi, rạch Cái Khế

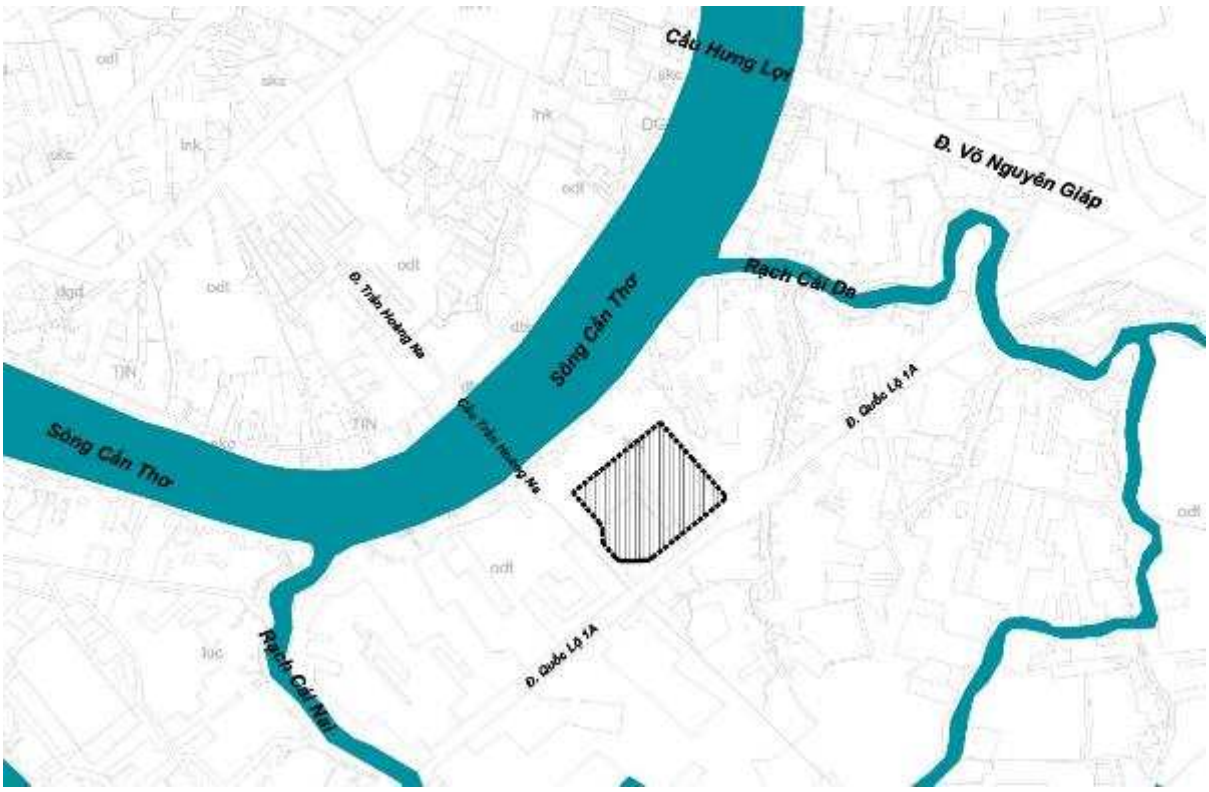
- Các khu vực cửa ngõ đô thị;



Hình 16. Nút giao IC3 (cầu Cần Thơ), Nút giao thông cầu Vàm Cống, Vòng xoay Lộ Tẻ - Thốt Nốt. Trước Cảng hàng không quốc tế Cần Thơ



Hình 17. Sân bay quốc tế Cần Thơ



Hình 18. Bến xe trung tâm

- Các khu vực theo địa giới hành chính:

+ Khu vực quận Ninh Kiều (NK), quy mô diện tích: 2.889,60 ha;

+ Khu vực quận Bình Thủy (BT), quy mô diện tích: 7.086,95 ha;

+ Khu vực quận Cái Răng (CR), quy mô diện tích: 6.781,72 ha;

+ Khu vực quận Thốt Nốt (TN), quy mô diện tích: 12.166,69 ha;

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

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

+ Đảm bảo kết hợp với mảng xanh để hình thành không gian cảnh quan, không gian công cộng.

+ Sử dụng các không gian hạ tầng chống ngập, thoát nước để tăng cường mảng xanh. Ứng dụng các giải pháp kè mềm trong thiết kế đảm bảo an toàn, cảnh quan đô thị và phòng, chống thiên tai;

+ Được xây dựng công trình thương mại dịch vụ, công trình phục vụ du lịch, công trình phục vụ sản xuất, bến tàu và công trình khác theo quy hoạch đô thị. Tầng

cao công trình theo nguyên tắc thấp dần về phía bờ sông. Khi thực hiện dự án, phải bố trí bãi đỗ xe cho dự án và các khu vực lân cận.

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

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

+ Các công trình được thiết kế có kết nối giữa không gian bên trong và ngoài công trình, đặc biệt có tương tác với không gian mặt nước.

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

+ Các công trình trên các trục giao thông này tổ chức công trình kiến trúc quy mô lớn, phong cách hiện đại. Ưu tiên hợp khối để tổ chức các công trình có khối tích lớn để tạo bộ mặt cho đô thị; Ưu tiên xu hướng kiến trúc xanh. Công trình có tầng cao giật bậc về phía các quảng trường nhằm mở tối đa góc nhìn và tăng tính định hướng cho công trình. Quy mô công trình phải đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình và khu vực;

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

+ Các công trình điểm nhấn cao tầng tại các khu vực giao lộ lớn và các vị trí khác có giá trị về điểm nhìn, cảnh quan phải phù hợp với quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

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

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

+ Khu di tích lịch sử đã được xếp hạng, như: di tích Khám Lớn; di tích Lộ Vòng Cung, chùa Ông và các di tích khác đã được xếp hạng: thực hiện theo Điều 12 Quy chế này;

+ Chợ nổi Cái Răng: Chợ nổi Cái Răng được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch xếp hạng là di sản văn hóa phi vật thể quốc gia năm 2016;

+ Kiến tạo các không gian cộng đồng lớn phục vụ cho các hoạt động truyền thống miền sông nước như tổ chức lễ hội, hội chợ trên sông, chợ hoa, nông sản và hoạt động du lịch trên sông;

+ Kiến trúc các công trình xây dựng trong khu vực này phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian danh lam thắng cảnh. Tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các không gian di tích, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn ra không gian bờ sông;

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

+ Không gian được kiến tạo phải trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc riêng cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thành phố; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng;

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

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

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

- Các khu vực cửa ngõ đô thị:

+ Nhà ga đường sắt đô thị (Cái Răng); Sân bay quốc tế Cần Thơ (Bình Thủy); Bến xe trung tâm thành phố; Bến tàu di lịch (đường Trần Phú); Nút giao IC3 (cầu

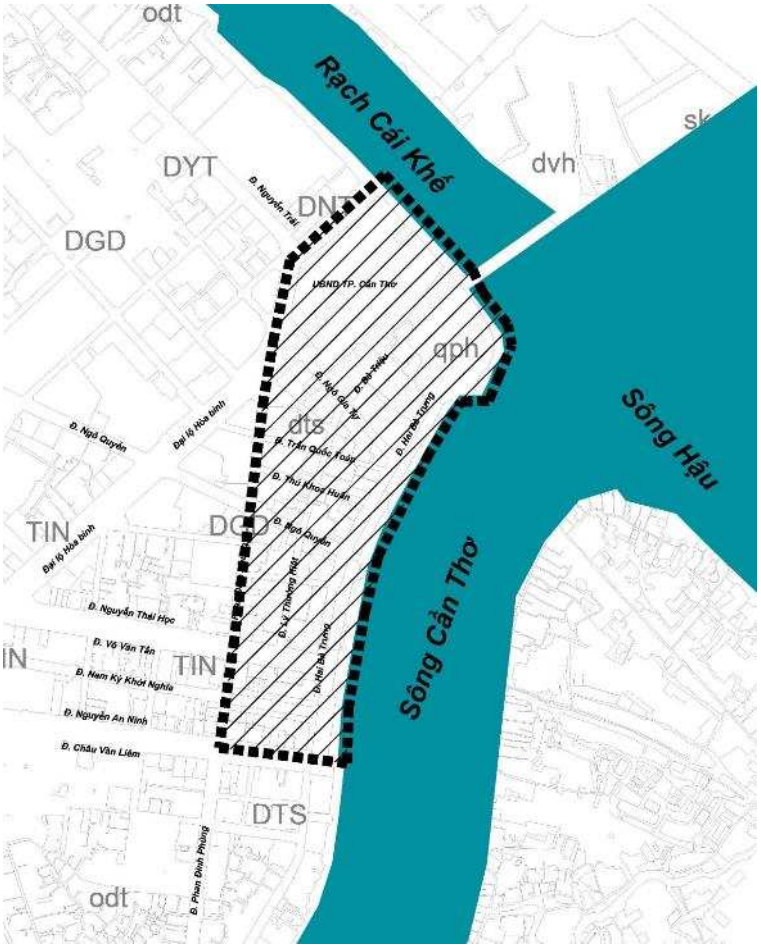
Cần Thơ); Trạm thu phí Cái Tắc; Quốc lộ 80 - đường Bốn Tổng Một Ngàn (Vĩnh Thạnh); Vòng xoay Lộ Tẻ - Thốt Nốt và các vị trí cửa ngõ đô thị khác;

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

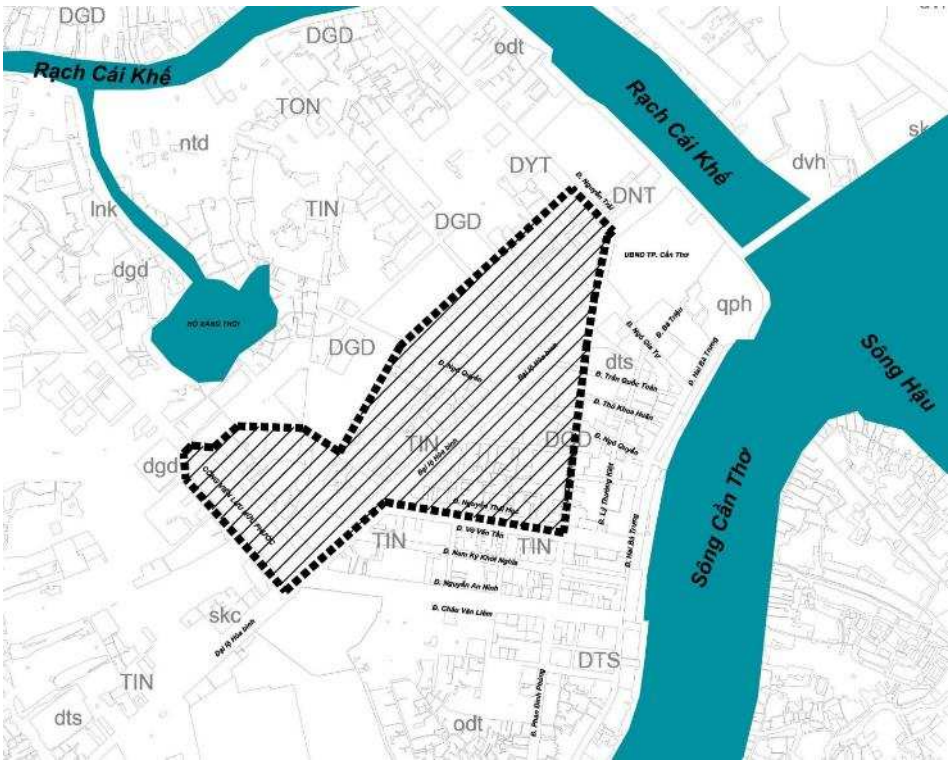
- Các khu vực theo địa giới hành chính: phù hợp với quy hoạch chung thành phố Cần Thơ, quy hoạch phân khu các quận, quy hoạch chung thị trấn. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng.

3. Các khu vực lập thiết kế đô thị riêng cấp thành phố:

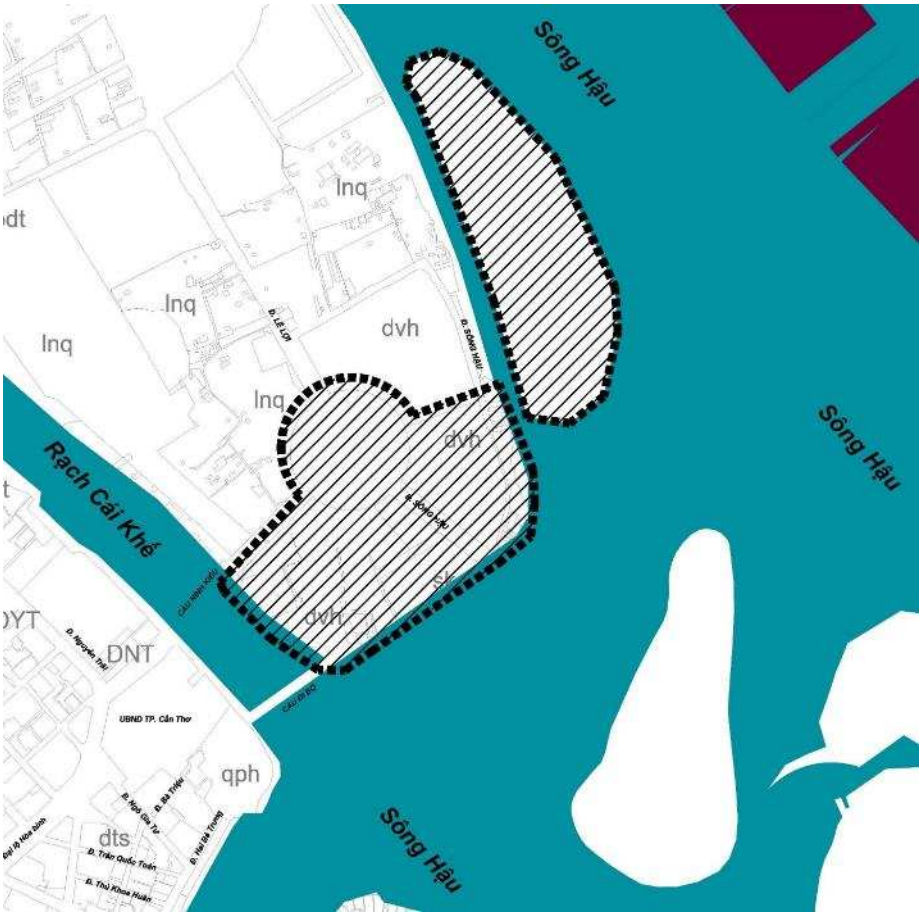
+ Khu vực xung quanh đường Hai Bà Trưng và lân cận. (Đoạn từ cầu Quang Trung đến Cầu đi bộ).



Hình 19. Khu vực xung quanh đường Hòa Bình và lân cận



Hình 20. Khu vực xung quanh đường Hòa Bình và lân cận



Hình 21. Khu vực cảnh quan dọc sông Hậu

- Ngoài các khu vực bắt buộc lập thiết kế đô thị riêng nêu trên, các khu vực trong Danh mục khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù thuộc Khoản 2, Điều 4 nếu không được lập thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu thì phải lập thiết kế đô thị riêng.

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

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

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

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

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

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

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

- Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của thành phố (cửa ngõ đô thị được xác định tại Điều 4);

- Công trình cầu qua sông Cần Thơ có giá trị cảnh quan của thành phố;

- Công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thành phố.

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

Chương II
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung toàn thành phố Cần Thơ

a) Kiến trúc, không gian cảnh quan cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong Quy hoạch thành phố thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ được phê duyệt.

b) Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử hình thành và phát triển của thành phố.

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

d) Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở; tập trung các công trình cao tầng theo các trục giao thông công cộng sức tải lớn; cao tầng tại các trung tâm đô thị, thấp dần ra bên ngoài.

đ) Yêu cầu tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị, nhất là các không gian mở. Phương án kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm đô thị, tạo ra không gian đi bộ liên hoàn trong thành phố.

e) Quy định việc quy hoạch và trồng cây xanh, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh trong các khu vực trung tâm công cộng.

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

h) Công trình kiến trúc phải phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

i) Kiến trúc công trình dọc khu vực sông, kênh, rạch phải hài hòa với không gian mặt nước, tạo sự đặc trưng đô thị thành phố Cần Thơ sông nước.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

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

+ Không gian công cộng của đô thị bao gồm: Các không gian hành chính - chính trị các cấp, các không gian dịch vụ công cộng cho các khu đô thị, các không gian trung tâm chuyên ngành như y tế, giáo dục - đào tạo, nghiên cứu khoa học công

nghệ, các không gian văn hóa - thể dục thể thao, các không gian công trình thương mại - dịch vụ, các không gian công viên vui chơi giải trí, quảng trường.

+ Trên các không gian công cộng gắn kết với các trục không gian chủ đạo tại các vùng kiểm soát các khu đô thị, đặc biệt tại khu vực trung tâm và dọc trục không gian chính của các khu đô thị như khu đô thị - công nghiệp Cái Răng, khu đô thị truyền thống Ninh Kiều - Bình Thủy, khu đô thị mới Ô Môn, bố trí các công trình điểm nhấn gồm các công trình dịch vụ công cộng, các công trình hành chính, khách sạn cao cấp, các công trình thương mại, các khu vực quảng trường, các di sản, di tích đặc trưng. Ngoài ra còn có các địa danh đặc trưng nổi tiếng như bến Ninh Kiều, chợ nổi Cái Răng, vườn cò Bằng Lăng… và các điểm đến du lịch trên toàn thành phố.

+ Để tạo nên diện mạo kiến trúc cảnh quan cho thành phố cần phải định vị các công trình điểm nhấn, các công trình biểu tượng là các công trình dự án trọng điểm của thành phố như các công trình trung tâm thương mại, các công trình giải trí, các công trình văn hóa, các công trình trường đại học, các công trình về văn phòng, các công trình đầu mối hạ tầng giao thông như nhà ga, sân bay.

- Không gian mở hướng tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông: Tổ chức kiểm soát hệ thống các sông, kênh, rạch, đáp ứng yêu cầu giao thông thủy cho thành phố đồng thời cũng đáp ứng yêu cầu thích ứng biến đổi khí hậu. Tăng cường các kênh rạch tự nhiên trong các khu đô thị, các hồ chứa, hồ điều hòa trong các khu đô thị. Kiểm soát các vùng cho phép ngập.

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

+ Kiểm soát cảnh quan các công viên chuyên đề, các không gian mở, các khu vực bảo tồn cây xanh (Vườn cây ăn trái), duy trì sự đa dạng sinh học sông, kênh, rạch, hồ nước, các khu vực quảng trường trung tâm tại các khu đô thị.

+ Phát triển không gian cảnh quan nông nghiệp: Bảo tồn vườn cây ăn trái ở Phong Điền và dọc sông Hậu, bảo tồn các không gian sinh thái là các cù lao trên sông Hậu. Phát triển không gian xanh nông nghiệp công nghệ cao đan xen giữa đô thị và nông thôn, bảo tồn các mảng xanh nông nghiệp chuyên canh gắn kết hệ thống giao thông đường thủy phục vụ cho mục tiêu phát triển du lịch sinh thái, nông nghiệp.

+ Phát triển công viên chuyên đề công viên sông Hậu, tổ chức kiểm soát các không gian hoạt động trong công viên bao gồm hoạt động về sản xuất nông nghiệp công nghệ cao như nuôi trồng giống thủy sản, giống cây ăn trái, các khu trồng hoa, cây cảnh gắn với các làng đô thị.

+ Tổ chức kiểm soát các không gian vui chơi, giải trí - thể dục thể thao, các không gian hội chợ - triển lãm theo chuyên đề về nông nghiệp công nghệ cao.

+ Tổ chức bảo tồn các không gian vườn cây ăn trái đặc trưng, các không gian dịch vụ - du lịch sinh thái công cộng, dịch vụ - du lịch hỗn hợp.

+ Tổ chức kiểm soát các vùng cho phép ngập, thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Phát triển tuyến công viên chuyên đề gắn kết với trục xương sống đô thị, tổ chức kiểm soát các không gian thể dục thể thao, các không gian hoạt động văn hóa của các khu đô thị. Các không gian cây xanh dọc trục không gian chủ đạo. Bảo đảm kiểm soát sự phát triển giữa đô thị và vùng nông thôn.

b) Về kiến trúc

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

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

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

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

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

+ Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ cần có sự thống nhất về hình thức kiến trúc, chiều cao tầng, thiết kế không gian thương mại tầng trệt tương đồng giúp cảm nhận được sự ngăn nắp của đô thị. Quy định thống nhất cốt xây dựng nền nhà, cao độ

tầng trệt, tầng lửng, chiều cao khối đế theo quy hoạch đô thị được duyệt nhằm tạo sự đồng nhất cho từng tuyến đường;

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

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

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

+ Đối với các khu vực hiện hữu:

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

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

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

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

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

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

* Các dự án chỉnh trang đô thị thực hiện tại các khu vực có mật độ xây dựng lớn nhưng hệ số sử dụng đất nhỏ. Mục tiêu nhằm tăng diện tích cây xanh, diện tích

dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng;

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

+ Đối với các khu phát triển mới:

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

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

* Tổ chức các không gian công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm ngập lụt, tăng không gian xanh; Tiến tới tổ chức các tuyến đi bộ bên trong công trình, trên cao trong phạm vi khối đế, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện. Kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm đô thị, tạo ra mạng lưới đi bộ liên hoàn trong quận và kết nối với các đô thị của thành phố;

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

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

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

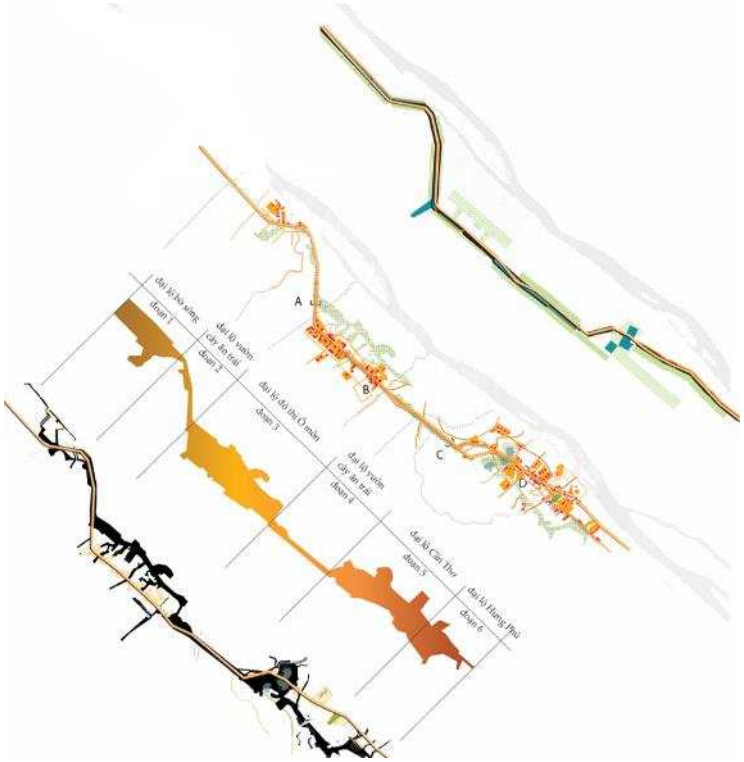
+ Đối với công trình bảo tồn: các công trình bảo tồn trên địa bàn thành phố Cần Thơ thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

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

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

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

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



Hình 22. Sơ đồ minh họa định hướng phát triển trục chính đô thị

c) Mật độ xây dựng

- Khu vực trung tâm các khu đô thị, khu dân cư hiện hữu, khu phát triển hỗn hợp có mật độ xây dựng cao; khu hành chính, trung tâm chuyên ngành, khu công nghiệp, đất ở phát triển mới ngoài khu vực trung tâm khu đô thị có mật độ xây dựng trung bình; vùng phát triển du lịch, khu nhà vườn, khu sinh thái, công viên cây xanh, thể dục thể thao có mật độ xây dựng thấp.

- Mật độ xây dựng cao 80% tập trung tại trung tâm các khu đô thị, khu vực tiếp cận các trục giao thông chính đô thị như các khu dân cư hiện hữu, khu phát triển hỗn hợp, thương mại, các dịch vụ công cộng…

- Mật độ xây dựng trung bình 40 - 60 % tại trung tâm hành chính, trung tâm chuyên ngành, khu công nghiệp, đất ở phát triển mới xung quanh trung tâm các khu đô thị.

- Mật độ xây dựng thấp < 40 % bố trí tại vùng du lịch, các khu ở mật độ thấp nằm ngoài trung tâm các khu đô thị. Các công viên cây xanh tập trung thể dục thể thao, công viên cây xanh cảnh quan, công viên khu ở mật độ 5 - 15 %.



Hình 23. Sơ đồ mật độ xây dựng toàn thành phố

d) Tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất

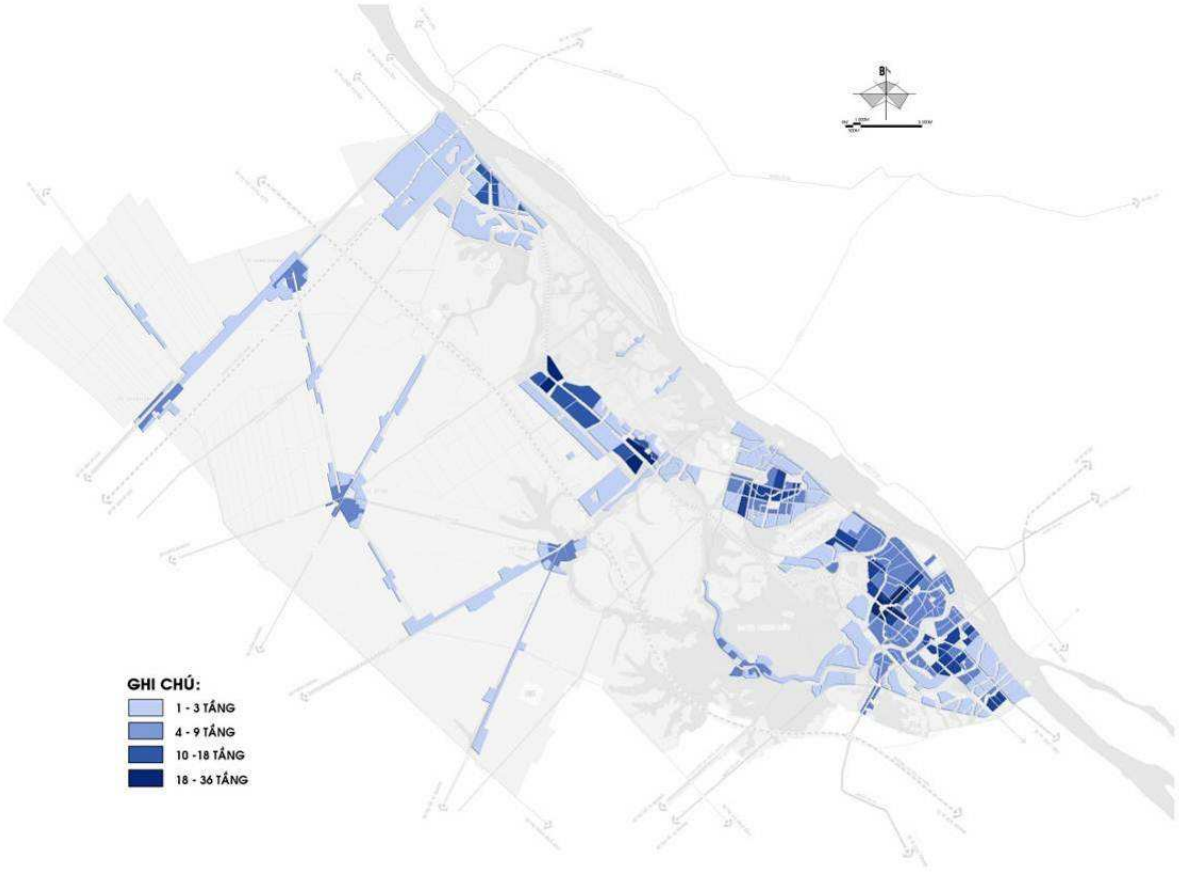
- Khu vực trung tâm các đô thị bố trí các công trình có tầng cao và hệ số sử dụng đất (trung bình) cao, bố trí công trình cao tầng tạo điểm nhấn; khu vực du lịch, sinh thái, công viên cây xanh bố trí các công trình có tầng cao và hệ số sử dụng đất (trung bình) thấp.

- Tầng cao xây dựng 18 - 36 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 9 - 14.5 lần, bố trí tại trung tâm khu đô thị truyền thống Ninh Kiều - Bình Thủy tạo điểm nhấn cho toàn khu.

- Tầng cao xây dựng 10 - 18 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 7 - 9 lần, tổ chức tại khu vực phía Bắc khu đô thị Ninh Kiều - Bình Thủy và tại trung tâm các khu đô thị - công nghiệp Cái Răng, khu đô thị - công nghiệp Trà Nóc, khu đô thị Thốt Nốt với các chức năng thị thương mại, khu phát triển hỗn hợp, khu dịch vụ công cộng, nhà ở chung cư.

- Tầng cao xây dựng 5 - 9 tầng, hệ số sử dụng đất 3.5 - 5,5 lần, tổ chức tại khu vực trung tâm hành chính cấp thành phố, các trung tâm chuyên ngành, công trình công cộng, khu ở hiện hữu, ở mật độ cao.

- Tầng cao xây dựng < 5 tầng, hệ số sử dụng đất < 3 lần, tại khu vực ngoài trung tâm của các khu đô thị như khu công nghiệp, đất ở mật độ thấp, đất du lịch sinh thái.



Hình 24. Sơ đồ tầng cao xây dựng toàn thành phố

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

1. Bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc thành phố Cần Thơ sẽ được bảo tồn và phát huy dựa trên các đặc trưng, như sau:

a) Hình thái không gian đô thị gắn với tập quán sinh sống và cảnh quan tự nhiên sông, kênh, rạch.

b) Kiến trúc bản địa gắn với điều kiện khí hậu đặc trưng (nóng, ẩm, mưa nhiều, gió mùa).

c) Định hướng phát triển kiến trúc sáng tạo, hiện đại, kiến trúc xanh, bền vững gắn với giải pháp phù hợp địa phương.

2. Bản sắc văn hóa trong cảnh quan đô thị

a) Tập quán sinh sống của người dân miền sông nước.

- Tạo lập cảnh quan đô thị phải quan tâm khai thác nét đẹp từ tập quán sống gắn với sông nước và phù hợp với điều kiện phát triển của đô thị hiện nay.

- Lấy không gian đô thị phát triển gắn với hệ thống sông Hậu, sông Cần Thơ và các sông lớn khác làm tiền đề để phát huy giá trị cảnh quan sông nước, góp phần tạo nên một hình ảnh đô thị thân thiện môi trường, có nhận diện đặc trưng và có bản sắc rõ nét.

b) Kế thừa giá trị kiến trúc truyền thống, di sản văn hóa.

Hệ thống các di tích được công nhận và các công trình kiến trúc có giá trị đóng vai trò là bộ khung đặc trưng về kiến trúc, văn hóa khi phát triển không gian đô thị.

c) Quản lý phát triển kiến trúc đô thị phải phù hợp với định hướng phát triển đô thị thành phố Cần Thơ.

Sự đan xen giữa các khu vực đô thị và cảnh quan mở được nhấn mạnh thêm bằng các cù lao trên sông Hậu, được đề xuất là giữ nguyên. Những cù lao, cồn này xác định các mối tương quan khác nhau của Cần Thơ với Sông Hậu. Các nhánh sông vuông góc của sông Hậu (sông: Bình Thủy, Cần Thơ, Ô Môn, Thốt Nốt) là một nét đặc trưng quan trọng của bản sắc sông nước. Các sông, kênh, rạch chính này kết nối vùng cảnh quan nông thôn phía Nam với sông Hậu.

3. Bản sắc văn hóa đối với công trình kiến trúc

a) Kiến trúc công trình phải phù hợp với khí hậu địa phương, hài hòa với cảnh quan, địa hình tự nhiên sông, kênh, rạch.

b) Giữ gìn, tôn tạo các kiến trúc mang giá trị truyền thống.

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

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

đ) Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ lịch sử hình thành và phát triển thành phố Cần Thơ.

e) Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc theo xu hướng hiện đại và phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm. Các hình ảnh, biểu tượng có giá trị 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 thành kiến trúc có giá trị đặc trưng của thành phố đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

g) 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.

h) Kiến trúc phải thích ứng biến đổi khí hậu, nước biển dâng. Giải pháp mặt bằng công trình linh hoạt thay đổi công năng để thích ứng với tác động của thời tiết.

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

1. Quy định không gian kiến trúc khu vực chợ nổi trên sông

Bảo tồn và phát huy các giá trị của các chợ nổi. Đối với nhà ở hiện trạng dọc sông khu vực chợ nổi có kế hoạch chuyển đổi sang công trình dịch vụ phục vụ du lịch, thương mại đảm bảo phù hợp Quy hoạch đô thị.

2. Quy định các khu vực cù lao, cồn trên sông

a) Khu vực cảnh quan trên sông (cù lao, cồn) dành cho không gian du lịch sinh thái, thể thao, giải trí cao cấp và mô hình ở phù hợp. Kết nối cù lao, cồn với đất liền bằng hệ thống phương tiện giao thông đường thủy.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch đô thị đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Quy định đối với các trục cảnh quan đô thị gắn với các tuyến đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: không gian kiến trúc cảnh quan trên các trục giao thông này đảm bảo định hướng theo các quy hoạch đô thị và các quy định thể theo các Phụ lục đính kèm.

4. Quy định đối với các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

a) Tuân thủ Luật di sản văn hóa, quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên quan.

b) Không xây dựng công trình làm sai lệch, hủy hoại hoặc nguy cơ hủy hoại đến di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

c) Đối với khu vực cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị thẩm mỹ tiêu biểu.

5. Quy định đối với các khu trung tâm công cộng, quảng trường

a) Vị trí, quy mô phù hợp quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên liên quan.

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

b) Không gian quảng trường được thiết kế mở và thoáng với hàng cây xanh, vườn hoa với bố cục hợp lý, mang tính liên kết với nhau. Những tiêu chuẩn trong thiết kế quảng trường.

6. Quy định đối với các khu công viên lớn: công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở.

a) Các chỉ tiêu về sử dụng đất được xác định trong quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên liên quan.

b) Quy hoạch và trồng cây xanh sử dụng công cộng không được ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại công trình kiến trúc, hạ tầng, kỹ thuật đô thị, không gây nguy hiểm người sử dụng và môi trường sống của cộng đồng.

c) Khu cây xanh được trồng tập trung trong một diện tích đất lớn phục vụ cho mục tiêu sinh hoạt ngoài trời cho người dân đô thị vui chơi giải trí, triển khai các hoạt động văn hóa quần chúng, tiếp xúc với thiên nhiên, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần.

7. Quy định đối với các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, với các cửa ngõ đô thị.

a) Vị trí, quy mô đất đai, ranh giới cụ thể của từng "cửa ngõ" phải được xác định trong quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên quan.

b) Giải pháp tổ chức không gian cụ thể của từng cửa ngõ được quyết định thông qua thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc.

8. Quy định quản lý kiến trúc đối với các khu vực theo địa giới hành chính đính kèm Phụ lục:

a) Quy định quản lý kiến trúc quận Ninh Kiều (xem Phụ lục I).

b) Quy định quản lý kiến trúc quận Bình Thủy (xem Phụ lục II).

c) Quy định quản lý kiến trúc quận Cái Răng (xem Phụ lục III).

d) Quy định quản lý kiến trúc quận Thốt Nốt (xem Phụ lục IV).

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

1. Quy định chung

a) Các chỉ tiêu xây dựng phải tuân thủ theo quy định và theo hướng dẫn thiết kế đô thị về tầng cao xây dựng công trình của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn thiết kế có liên quan hiện hành.

b) Đối với những khu vực vị trí quan trọng được xem xét để điều chỉnh số tầng cao hơn chỉ tiêu trung bình của Quy hoạch phân khu không phá vỡ chỉ tiêu chung toàn khu và phải được phép của cơ quan có thẩm quyền.

2. Công trình công cộng

a) Quy định chung đối với công trình công cộng:

- Công trình công cộng bao gồm: công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu, công trình y tế, Công trình thể thao, công trình văn hóa, công trình thương mại, công trình dịch vụ, công trình trụ sở, văn phòng làm việc, công trình đa năng hoặc hỗn hợp, công trình phục vụ dân sinh khác.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu, đồ án Quy hoạch chi tiết hoặc Thiết kế đô thị được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông; tuân thủ các chỉ tiêu đã được quy định tại các đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia.

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

- Các chỉ tiêu loại, cấp công trình; cốt xây dựng công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia. Công trình có độ cao vượt lên khỏi quy hoạch các bề mặt giới hạn chướng ngại vật sân bay (hàng không) đã được công bố hoặc cao từ 45m trở lên thì phải thực hiện theo Điều 9 Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Kiến trúc công trình:

+ Mỗi loại công trình công cộng phải thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thức kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó;

+ 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;

+ 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;

+ Khuyến khích 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 cảnh quan:

Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình phù hợp, thống nhất cảnh quan đô thị chung tại khu vực; bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn phù hợp với chức năng công trình.

- 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 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.

- Quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng, tỷ lệ đất cây xanh:

+ Khoảng lùi của công trình: khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại bảng sau.

Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình - QCVN 01:2021/BXD

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

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép:

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

. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ hoặc lô đất sử dụng hỗn hợp được xác định theo bảng sau:

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

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m^2	10 000 m^2	18 000 m^2	≥ 35 000 m^2
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37

46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35
Chú thích: đối với lô đất có các công trình có chiều cao >46 m đồng thời còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.				

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

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m^2	10 000 m^2	18 000 m^2	≥ 35 000 m^2
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40
Chú thích: đối với lô đất có các công trình có chiều cao > 46 m còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).				

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình, phải đảm bảo quy định về tỷ lệ tối thiểu đất trồng cây xanh theo bảng sau:

Bảng 2.11: Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình - QCVN 01:2021/BXD)

Trong lô đất xây dựng công trình	Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh (%)
1- Nhà chung cư	20
2- Công trình giáo dục, y tế, văn hóa	30
3- Nhà máy	20

b) Quy định cụ thể theo loại công trình

- Trường mầm non, trường phổ thông các cấp:

+ Trong khu vực hiện hữu, đối với trường mầm non được xem xét tăng thêm tầng so với tiêu chuẩn thiết kế. Tầng tăng thêm không bố trí các lớp học, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy - cứu nạn cứu hộ và đảm bảo an toàn, thuận tiện cho sinh hoạt của trẻ cũng như việc thoát nạn khi có sự cố;

+ 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 công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón hoặc không gian tiếp cận công trình;

+ 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.

+ Trồng cây xanh tạo bóng mát trong sân trường.

+ Lối ra vào trường học phải có vịnh đậu xe; tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và an toàn giao thông, bố trí các khu vực đưa đón học sinh tập trung trong khuôn viên trường; có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường hoặc ra về.

- Công trình trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, dạy nghề:

+ Kiến trúc các trường đại học, cao đẳng trung học chuyên nghiệp, dạy nghề phải đảm bảo hoạt động phù hợp với tính chất đặc trưng riêng của từng trường. 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.

+ Phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt bố trí không gian mở làm không gian cho các sinh hoạt tập thể của sinh viên.

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

- Công trình y tế.

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. Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân.

- Công trình văn hóa.

Kiến trúc công trình phải làm nổi bật được giá trị văn hóa, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của thành phố. Công trình hình thành không gian sử dụng công cộng, thuận tiện tiếp cận công trình.

- Công trình thể dục thể thao.

+ Kiến trúc công trình 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. Công trình thể thao quy mô lớn phải kết hợp, thống nhất với không gian cảnh quan kiến trúc đô thị.

+ Công trình có không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí và các hoạt động khác. Các không gian thể thao ngoài trời có sự gắn kết, tương tác hợp lý với công trình.

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

Công trình phải có không gian tiếp cận tập trung đông người đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng. Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành không gian công cộng. Kiến trúc công trình tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

- Công trình trụ sở cơ quan Nhà nước.

Kiến trúc mang 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 thành phố Cần Thơ. Các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

- Đối với khách sạn, văn phòng:

Tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Công trình thương mại, siêu thị, chợ, nhà hàng tiệc cưới, vũ trường và các công trình dịch vụ quy mô lớn khác:

Tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Công trình nhà ở

a) Công trình nhà liên kết trong khu đô thị hiện hữu:

- Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hoặc nâng cấp cải tạo công trình kể từ ngày Quy chế này được ban hành, phần đất ở dưới 25 m^2 hoặc không đảm bảo quy định tối thiểu cụ thể như sau*:* có góc nhỏ hơn 45^0 so với cạnh tiếp giáp với lộ giới và chiều dài, chiều rộng nhỏ hơn 3m thì không được phép xây dựng.

- Đối với trường hợp đất ở tồn tại trước ngày Quy chế này được ban hành có diện tích từ 15m^2 đến nhỏ hơn 25m^2 và không có góc nhỏ hơn 45^0 so với cạnh tiếp giáp với lộ giới (hoặc hẻm giới) và chiều dài, chiều rộng không nhỏ hơn 2,5m thì được cấp phép xây dựng với chiều cao tối đa 7,5m. Trường hợp không đảm bảo các quy định nêu trên thì không được phép xây dựng.

- Các chỉ tiêu xây dựng công trình thực hiện theo quy định cụ thể như sau:

+ Chiều cao công trình nhà ở riêng lẻ phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới đường, hẻm và diện tích được xác định dưới đây:

Bảng quy định chiều cao công trình nhà ở riêng lẻ

DIỆN TÍCH (S) XÂY DỰNG (m^2)	**CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)**				
	CHIỀU RỘNG (L) ĐƯỜNG, HẺM TIẾP GIÁP VỚI LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (m)				
	L < 4	L = 4	4 < L < 7	7 ≤ L ≤ 13	L > 13
25 ≤ S < 30	7,5 (*)	12,0	9,5	12,0	
30 ≤ S < 40	7,5 (*)	12,0	12,0		17,5
S ≥ 40	7,5 (*)	12,0	17,5	22,5	26,0
Chú ý: Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần (số tầng cao tối đa 07 tầng) *Kích thước chiều cao tầng phải tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành* *(*) Chiều cao công trình chưa bao gồm mái dốc (nếu có)*					

* Đối với đường, hẻm có chiều rộng nhỏ hơn 7m mà công trình xây dựng cách tim đường, hẻm ≥ 6,5m thì được tăng thêm chiều cao tối đa 3,6m so với bảng quy định chiều cao công trình nhà ở riêng lẻ.

* Đối với khu vực trung tâm quận, huyện được quy định cụ thể theo phụ lục quy định quản lý kiến trúc quận, thị trấn.

* Số tầng không được vượt quá số tầng được quy định tại Quy hoạch đô thị.

+ Khoảng lùi tối thiểu (m) của công trình theo bề rộng đường:

Bảng quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình (Bảng 2.7-QCVN 01:2021/BXD)

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

- Mật độ xây dựng nhà ở áp dụng theo bảng mật độ xây dựng sau:

Bảng mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) (Bảng 2.8 - QCVN 01:2021/BXD)

Diện tích lô đất (m^2/ căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Ghi chú: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần						

Ghi chú:

Trường hợp cần tính diện tích đất nằm giữa cận trên và cận dưới trong Bảng quy định mật độ xây dựng tối đa thì dung phương pháp nội suy theo công thức:

$$\mathrm{Nt} = Nb - \frac{Nb - Na}{Ca - Cb} \times (Ct - Cb)$$

Trong đó:

- Nt: mật độ xây dựng của khu đất cần tính;

- Ct: diện tích khu đất cần tính;

- Ca: diện tích khu đất cận trên;

- Cb: diện tích khu đất cận dưới;

- Na: mật độ xây dựng cận trên trong Bảng quy định mật độ xây dựng tối đa tương ứng với Ca;

- Nb: mật độ xây dựng cận dưới trong Bảng quy định mật độ xây dựng tối đa tương ứng với Cb.

- Cốt xây dựng:

+ Cốt nền tầng trệt: từ 0,15m đến 0,45m so với cao độ vỉa hè, hẻm được phê duyệt trong quy hoạch đô thị hoặc các dự án hạ tầng kỹ thuật.

+ Đối với cao độ vỉa hè, hẻm chưa đủ cao độ theo quy hoạch đô thị thì cốt nền tầng trệt được tăng thêm độ cao còn thiếu của đường, hẻm. Đồng thời đảm bảo bậc cấp, ram dốc nằm trong ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được lấn chiếm không gian công cộng, đường và hẻm.

- Hệ số sử dụng đất: hệ số sử dụng đất áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD, hệ số sử dụng đất không quá 7 lần.

- Ban công, ô văng:

Độ vươn ra của ban công đối với nhà ở liên kế mặt phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không được lớn hơn các kích thước quy định theo bảng sau:

Bảng độ vươn tối đa của ban công - Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 nhà ở liên kế - tiêu chuẩn thiết kế

Chiều rộng (L) lộ giới (m)	**Độ vươn ra tối đa** (m)
< 5	0
5 ≤ L< 7	0,5
7 ≤ L <12	0,9
12 ≤ L <15	1,2
L ≥ 15	1,4
CHÚ THÍCH: *- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.* *- Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15 m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3 m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2 m.* *- Không vươn ban công trên đường, hẻm không có vỉa hè.* *- Độ vươn ban công không vượt quá chiều rộng vỉa hè.*	

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

+ Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép che chắn tạo thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bản sàn ban công và các chi tiết trang trí khác) đảm bảo thoát nạn khi có các sự cố cháy, nổ.

+ Trường hợp đường, hẻm có hệ thống đường dây điện đi nổi phải đảm bảo tuân thủ quy định hành lang an toàn về điện; việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

b) Công trình nhà liên kết trong khu đô thị mới:

- Công trình nhà liên kết trong khu đô thị mới (xây dựng theo dự án khu đô thị, khu nhà ở) phải đảm bảo theo quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Việc thiết kế và xây dựng phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến đường và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình. Hình thức mặt đứng, chiều cao, cao độ các tầng, hình thức mái nhà, màu sắc, khoảng lùi và hàng rào phải đồng nhất trong một dãy nhà; chiều dài của một dãy nhà ở liên kế không lớn hơn 60m; giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông với chiều rộng không nhỏ hơn 4,0m; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải thống nhất.

- Trường hợp các nhà ở liên kế xây dựng không đồng thời thì dãy nhà xây sau phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt và thống nhất với dãy nhà xây trước về cao độ nền, độ cao tầng 1 (tầng trệt), cao độ ban công, cao độ và độ vươn của ô văng, màu sắc hoàn thiện.

c) Công trình nhà ở ven sông, kênh, rạch:

- Phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị riêng được duyệt và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, quy hoạch phân khu hoặc có nhưng chưa đầy đủ thì xác định theo Điều 31 của Luật Tài nguyên nước và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

Đối với công trình nhà ở trong khu vực quy hoạch chưa triển khai thực hiện theo Điều 94 Luật Xây dựng (sửa đổi, bổ sung) và các quy định pháp luật khác có liên quan.

đ) Công trình nhà chung cư; hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa chức năng

Đối với công trình nhà chung cư; hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa chức năng phải phù hợp với quy hoạch đô thị; QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác hiện hành có liên quan.

3. Công trình công nghiệp

a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng và các quy định khác có liên quan.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: tuân thủ theo QCXDVN 01:2021/BXD, Điều 2.5 và tuân thủ theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4604:2012 về Xí nghiệp công nghiệp - Nhà sản xuất - Tiêu chuẩn thiết kế.

c) Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phụ thuộc vào loại hình, tính chất các cơ sở sản xuất, mô-đun diện tích của các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, nhưng cần phù hợp với các quy định tại Bảng tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao (Bảng 2.6 QCVN:02:2021/BXD).

Loại đất	**Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)**
Giao thông	10
Cây xanh	10
Các khu kỹ thuật	1
CHÚ THÍCH: Đất giao thông và cây xanh trong, không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.	

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

a) Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi, phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

b) Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình, giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

c) 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 phù hợp quy định.

d) Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng.

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

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

a) Thực hiện theo Nghị định số 113/2013/NĐ-CP ngày 02 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ về Hoạt động mỹ thuật và Thông tư số 01/2018/TT-BVHTTDL ngày 18 tháng 01 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 113/2013/NĐ-CP ngày 02 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ về hoạt động mỹ thuật.

b) Vị trí cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh, đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị.

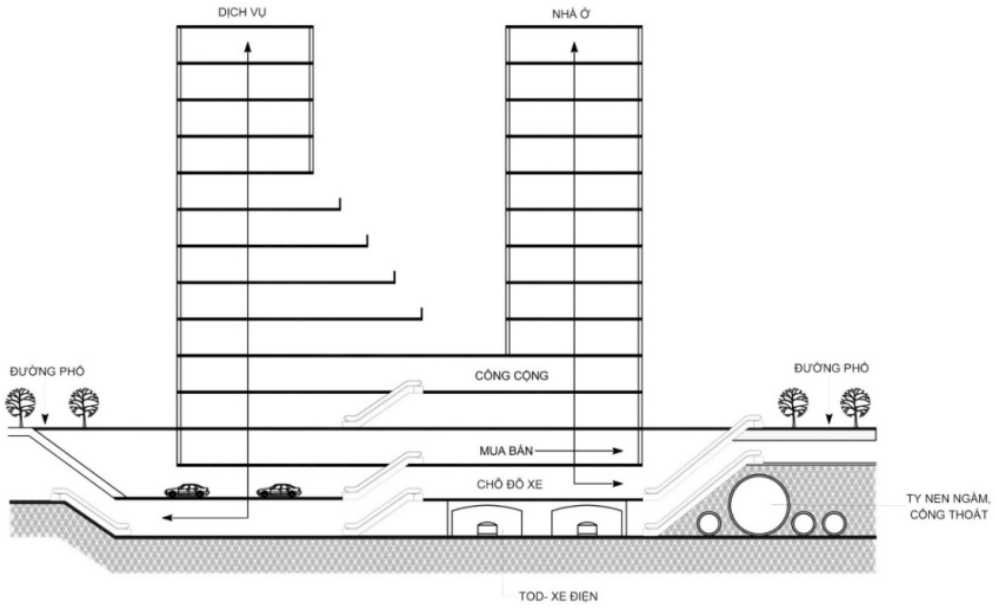
6. Thiết kế phần ngầm công trình

a) Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đấu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

b) Các hoạt động liên quan đến việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ các quy định của Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Thông tư 11/2010/TT-BXD ngày 17 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

c) Khi xây dựng công trình có tầng hầm, phải phù hợp quy hoạch không gian ngầm của khu vực (nếu có). Phải cung cấp dữ liệu công trình ngầm cho cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm tại địa phương.

d) Công trình có tầng hầm làm nhà xe ngầm phải thiết kế điểm lên xuống không tiếp xúc trực tiếp với đường giao thông, lối đi lại của người và phương tiện khác, đồng thời phải lắp đặt đèn cảnh báo hoặc phương tiện cảnh báo.



Hình 25. Hình ảnh minh họa công trình ngầm đô thị

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

Quy định về kỹ thuật, về quản lý tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07 - 4:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông.

1. Vỉa hè; vật trang trí (đèn, ghế, rào hè)

a) Thực hiện theo QCVN 07-7:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

b) Vỉa hè phải đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định tại QCVN 10:2014/BXD.

2. Hệ thống cây xanh đường phố

Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy hoạch cây xanh đô thị được ban hành tại Quyết định số 3184/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về phê duyệt quy hoạch tổng thể hệ thống cây xanh thành phố Cần Thơ đến năm 2030; Quyết định số 3263/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về ban hành danh mục cây cấm trồng, cây hạn chế trong các đô thị thuộc địa bàn thành phố Cần Thơ.

3. Bến bãi đường bộ, cảng hàng không, bến đường thủy, đường sắt đô thị

a) Đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị, các quy hoạch có liên quan.

b) Đảm bảo kết nối với các loại hình giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông công cộng. Bố trí các cầu vượt, đường đi bộ thuận tiện cho người đi bộ tiếp cận bến bãi. Thiết kế các quảng trường giao thông an toàn cho người đi bộ, hành khách, vệ sinh, văn minh.

c) Đảm bảo hệ thống 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. Không được ảnh hưởng tiêu cực đến các khu dân cư và các khu vực đô thị xung quanh, không ảnh hưởng đến môi trường.

d) Kiến trúc công trình đáp ứng công năng, sử dụng vật liệu bền vững, kết nối nhiều loại hình phương tiện giao thông. Thiết kế không gian mở kết hợp các hoạt động thương mại, dịch vụ và các loại hình khác. 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, sử dụng năng lượng hiệu quả, tiết kiệm.

đ) Phát triển đô thị lấy đầu mối giao thông (nhà ga đường sắt) làm điểm tập trung dân cư để từ đó hình thành tiếp hệ thống giao thông phân tán, thu hút sự phát triển của các công trình đa chức năng, đáp ứng yêu cầu về kết nối giao thông và không gian công cộng thu hút người dân sử dụng đường sắt đô thị.

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

a) Đối với các khu đô thị mới:

Phải bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

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

- Từng bước thực hiện ngầm hóa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật.

- Phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly được trồng cây xanh trang trí, thảm cỏ, bồn hoa theo quy định.

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

a) Phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt.

b) Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí theo đúng quy định.

c) Dây điện thoại, dây thông tin phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

d) Hạ tầng kỹ thuật thông tin, thiết bị thông tin, viễn thông trong đô thị phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt.

đ) Các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

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

a) Đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị; quy hoạch cấp nước thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch thoát nước thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

b) Bờ hồ, bờ sông qua đô thị phải có các giải pháp kè kết hợp kè cứng, kè mềm bảo đảm an toàn, mỹ quan, phù hợp với cảnh quan đô thị.

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.

7. Công trình cấp điện

a) Đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị và các quy hoạch có liên quan.

b) Đối với khu vực nội thành 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.

c) 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.

8. Công trình cung cấp năng lượng

a) Trạm cung cấp xăng dầu phải được xây dựng phù hợp quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng được duyệt, đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định chuyên ngành hiện hành, đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ và mỹ quan đô thị.

b) Trạm phân phối khí đốt phải được xây dựng phù hợp với quy hoạch tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu với khu dân cư theo quy định.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Quy định về quảng cáo gắn với các công trình kiến trúc

Tuân thủ Luật Quảng cáo số 47/VBHN-VPQH, ngày 10 tháng 12 năm 2018; Quy chuẩn QCVN 17:2018/BXD về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

Tuân thủ theo TCVN 9411:2012 và các quy định có liên quan.

3. Màu sắc, vật 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 sắc đối với từng loại công trình được quy định chung, như sau:

- Công trình nhà ở chung cư, thương mại, hỗn hợp, nhà ở riêng lẻ: sử dụng với gam màu trung tính, nhẹ nhàng. Khối đế các công trình có bố trí chức năng thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

- Công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với chức năng công trình, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận.

- Công trình bảo tồn: màu sắc phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình có xét đến yếu tố văn hóa, lịch sử.

- Đối với các công trình điểm nhấn, màu sắc công trình phải được sự thống nhất của Hội đồng tư vấn kiến trúc thành phố.

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 ảnh hưởng cảnh quan đô thị. Đối với công trình hỗn hợp, công trình công cộng: 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.

- Không được sử dụng kính hoặc góc đặt kính gây chói, lóa. Không sử dụng kính gương, kính phủ phản quang có hệ số phản xạ năng lượng ánh sáng mặt trời lớn hơn 0,45.

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. 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 bối cảnh 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.

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

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

a) Tất cả dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ.

b) Việc xây dựng hàng rào tạm được sự quản lý của cơ quan có thẩm quyền.

c) Hàng rào (kể cả móng) không được phép xây dựng vượt ngoài chỉ giới đường đỏ hoặc ranh giới thửa đất.

d) 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.

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị

a) Có giải pháp cải tạo mặt tiền để hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị các khu vực lân cận.

b) 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).

6. Lối đi dành cho người đi bộ

Trong mọi trường hợp, các công trình thi công không được ảnh hưởng đến lối đi bộ hiện có.

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

Điều 12. Quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan):

Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa và khu vực không gian đô thị liền kề có tác động đến cảnh quan của di tích được xác định và quản lý theo Luật Di sản văn hóa. Các di tích được xếp hạng theo bảng sau.

Danh mục di tích lịch sử - văn hóa quốc gia và cấp thành phố
(tính đến tháng 01/2022)

SỐ TT	TÊN DI TÍCH	SỐ QĐ; NGÀY, THÁNG, NĂM QĐ	XÃ, HUYỆN KHI XẾP HẠNG	PHƯỜNG(XÃ)/ QUẬN/HUYỆN HIỆN NAY
DI TÍCH LS-VH QUỐC GIA: 14 DI TÍCH				
1	Di tích kiến trúc nghệ thuật **ĐÌNH BÌNH THỦY**	Số: 1570-VH/QĐ Ngày 05/9/1989	Phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	Phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ
2	Di tích lịch sử **CƠ QUAN ĐẶC ỦY AN NAM CỘNG SẢN ĐẢNG HẬU GIANG (1929-1930)**	Số: 154-QĐ Ngày 25/01/1991	Số 34/7, đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	Số 34/7, đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ
3	Di tích lịch sử **CHÙA NAM NHÃ**	Số: 154-QĐ Ngày 25/01/1991	Phường An Thới, thành phố Cần Thơ	Số 612, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ
4	Di tích lịch sử **MỘ NHÀ THƠ PHAN VĂN TRỊ**	Số: 154-QĐ Ngày 25/01/1991	Xã Nhơn Ái, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ	Xã Nhơn Ái, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ
5	Di tích nghệ thuật **CHÙA LONG QUANG**	Số: 774 QĐ/BT Ngày 21/6/1993	Xã Long Hòa, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ	Số 155, tổ 6, khu vực Bình Nhựt B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ

6	Di tích lịch sử **CHÙA HỘI LINH**	Số: 774 QĐ/BT Ngày 21/6/1993	Phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ	Số 314/36, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ
7	Di tích kiến trúc nghệ thuật **CHÙA ÔNG (QUẢNG TRIỆU HỘI QUÁN)**	Số: 774 QĐ/BT Ngày 21/6/1993	Phường Tân An, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ	Số 32, đường Hai Bà Trưng, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
8	Di tích lịch sử **MỘ THỦ KHOA BÙI HỮU NGHĨA**	Số: 152 QĐ/BT Ngày 25/01/1994	Phường An Thới, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ	Đường Huỳnh Mẫn Đạt, phường Bùi Hữu Nghĩa , quận Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ
9	Di tích lịch sử **KHÁM LỚN CẦN THƠ**	Số: 1460-QĐ/VH Ngày 28/6/1996	Số 08, Ngô Gia Tự, phường Tân An, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ	Số 08, đường Ngô Gia Tự, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
10	Di tích kiến trúc nghệ thuật **NHÀ THỜ HỌ DƯƠNG**	Số: 314/QĐ-BVHTTDL Ngày 22/01/2009	Phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	Phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ
11	Di tích lịch sử **ĐỊA ĐIỂM CHUYỂN QUÂN, TRẠM QUÂN Y TIỀN PHƯƠNG VÀ NƠI CẤT GIẤU VŨ KHÍ THUỘC LỘ VÒNG CUNG CẦN THƠ TRONG KHÁNG CHIẾN CHỐNG MỸ**	Số: 677/QĐ-BVHTTDL Ngày 07/02/2013	Xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ	Xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ
12	Di tích lịch sử **ĐỊA ĐIỂM THÀNH LẬP CHI BỘ AN NAM CỘNG SẢN ĐẢNG CỜ ĐỎ**	Số: 3824/QĐ-BVHTTDL Ngày 31/10/2013	Thị trấn Cờ Đỏ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ	Thị trấn Cờ Đỏ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ

13	Di tích kiến trúc nghệ thuật **HIỆP THIÊN CUNG**	Số: 1532/QĐ-BVHTTDL Ngày 14/4/2017	Phường Lê Bình, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ	Số 20, đường Hàm Nghi, phường Lê Bình, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ
14	Di tích kiến trúc nghệ thuật **ĐÌNH THẠNH HÒA**	Số: 3234/QĐ-BVHTTDL Ngày 04/11/2020	Khu vực Long Thạnh A, phường Thốt Nốt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	Khu vực Long Thạnh A, phường Thốt Nốt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ
DI TÍCH LS-VH CẤP THÀNH PHỐ: 24 DI TÍCH				
15	Di tích lịch sử - văn hóa **CHIẾN THẮNG ÔNG HÀO**	Số:2569/1998/QĐ Ct.VH Ngày 25/9/1998	Ấp Trường Thọ I, xã Trường Long, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ	Xã Trường Long, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ
16	Di tích lịch sử - văn hóa **ĐÌNH THỚI AN**	Số: 3446/QĐ-CT.UB Ngày 15/11/2004	Khu vực Thới Trinh A, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ	Khu vực Thới Trinh A, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ
17	Di tích lịch sử - văn hóa **CĂN CỨ BAN CHỈ HUY TỔNG TẤN CÔNG VÀ NỔI DẬY XUÂN MẬU THÂN 1968 Ở CẦN THƠ (CĂN CỨ VƯỜN MẬN)**	Số: 3447/QĐ-CT.UB Ngày 15/11/2004	Khu vực Bình Thường B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	Khu vực Bình Thường B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ
18	Di tích lịch sử - văn hóa **CHÙA PÔTHI SOMRÔN**	Số: 985/QĐ-UBND Ngày 27/3/2006	Số 415/6, khu vực IV, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ	Số 415/6, khu vực IV, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ
19	Di tích lịch sử - văn hóa **ĐỊA ĐIỂM CHIẾN THẮNG CỦA ĐỘI CẢM TỬ-QUỐC GIA TỰ VỆ CUỘC TỈNH CẦN THƠ NĂM 1945 (TRẬN LÊ BÌNH)**	Số: 1431/QĐ-UBND Ngày 06/6/2006	Khu vực Thị trấn, phường Lê Bình, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ	Khu vực Thị trấn, phường Lê Bình, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

20	Di tích lịch sử - văn hóa **ĐÌNH THUẬN HƯNG**	Số: 2706/QĐ-UBND Ngày 12/12/2006	Ấp Tân Phú, xã Thuận Hưng, huyện Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	Khu vực Tân Phú, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ
21	Di tích lịch sử - văn hóa **LINH SƠN CỔ MIẾU**	Số: 744/QĐ-UBND Ngày 31/3/2008	Khu vực Thới Hòa 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ	Khu vực Thới Hòa 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ
22	Di tích lịch sử - văn hóa **ĐÌNH THƯỜNG THẠNH**	Số: 745/QĐ-UBND Ngày 31/3/2008	Khu vực Thạnh Mỹ, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ	Khu vực Thạnh Mỹ, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ
23	Di tích lịch sử - văn hóa **ĐỊA ĐIỂM CHIẾN THẮNG ÔNG ĐƯA NĂM 1960**	Số: 1248/QĐ-UBND Ngày 18/5/2011	Ấp Định Khánh A, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ	Ấp Định Khánh A, xã Định Môn, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ
24	Di tích kiến trúc nghệ thuật **NHÀ LỒNG CHỢ CẦN THƠ**	Số: 826/QĐ-UBND Ngày 10/4/2012	Phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Đường Hai Bà Trưng, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
25	Di tích lịch sử **ĐỊA ĐIỂM THÀNH LẬP CHI BỘ AN HÒA TẠI ĐỀN THỜ HẢI THƯỢNG LÃN ÔNG LÊ HỮU TRÁC**	Số: 76/QĐ-UBND Ngày 09/1/2013	Đường Trần Việt Châu, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Đường Trần Việt Châu, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
26	Di tích lịch sử **GIÀN GỪA**	Số: 1225/QĐ-UBND Ngày 05/4/2013	Ấp Nhơn Khánh, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ	Ấp Nhơn Khánh, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ
27	Di tích lịch sử **ĐỊA ĐIỂM CHIẾN THẮNG CỦA TIỂU ĐOÀN TÂY ĐÔ TẠI RẠCH ÔNG CỬU NĂM 1968**	Số: 3824/QĐ-UBND Ngày 02/12/2013	Khu vực Thạnh Hòa, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ	Khu vực Thạnh Hòa, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

28	Di tích khảo cổ **ĐỊA ĐIỂM KHẢO CỔ HỌC NHƠN THÀNH**	Số: 3015/QĐ-UBND Ngày 20/10/2014	Xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ	Xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ
29	Di tích lịch sử - văn hóa **CHÙA CẢM THIÊN ĐẠI ĐẾ**	Số: 337/QĐ-UBND Ngày 05/2/2016	Khu vực Thới Hòa, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ	Khu vực Thới Hòa, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ
30	Di tích lịch sử - văn hóa **ĐÌNH TÂN LỘC ĐÔNG**	Số: 1342/QĐ-UBND Ngày 22/5/2017	Khu vực Tân Mỹ 1, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	Khu vực Tân Mỹ 1, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ
31	Di tích kiến trúc nghệ thuật **ĐÌNH VĨNH TRINH**	Số: 902/QĐ-UBND Ngày 11/4/2018	Ấp Vĩnh Long, xã Vĩnh Trinh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ	Ấp Vĩnh Long, xã Vĩnh Trinh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ
32	Di tích kiến trúc nghệ thuật **ĐÌNH THỚI BÌNH**	Số: 2267/QĐ-UBND Ngày 31/8/2018	Số 21, đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Số 21, đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
33	Di tích lịch sử **ĐỊA ĐIỂM CĂN CỨ HUYỆN ỦY Ô MÔN (1971-1975) (CĂN CỨ LÒ MO)**	Số: 2393/QĐ-UBND Ngày 21/9/2018	Ấp Trường Tây, xã Trường Thành, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ	Ấp Trường Tây, xã Trường Thành, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ
34	Di tích kiến trúc nghệ thuật **ĐÌNH THỚI THUẬN**	Số: 2995/QĐ-UBND Ngày 19/11/2018	Khu vực Thới Thạnh 2, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	Khu vực Thới Thạnh 2, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ
35	Di tích lịch sử **MỘ SOẠN GIẢ MỘC QUÁN - NGUYỄN TRỌNG QUYỀN**	Số: 1850/QĐ-UBND Ngày 01/8/2019	Khu vực Qui Thạnh 1, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	Khu vực Qui Thạnh 1, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ

36	Di tích lịch sử **ĐỊA ĐIỂM ĐẾ QUỐC MỸ THẢM SÁT ĐỒNG BÀO VÔ TỘI TẠI CẦU NHIÊM NĂM 1966**	Số: 2374/QĐ-UBND Ngày 04/10/2019	Ấp Trường Đông A, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ	Ấp Trường Đông A, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ
37	Di tích kiến trúc nghệ thuật **ĐÌNH PHÚ LUÔNG**	Số: 844/QĐ-UBND Ngày 20/4/2021	Phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ	Phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ
38	Di tích kiến trúc nghệ thuật **THẤT PHỦ VÕ MIẾU**	Số: 55/QĐ-UBND Ngày 11/01/2022	Phường Thốt Nốt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	Phường Thốt Nốt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ

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

Giao Ủy ban nhân dân cấp huyện lập, điều chỉnh Danh mục công trình kiến trúc có giá trị.

Giao Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành bổ sung quy định quản lý công trình thuộc Danh mục công trình kiến trúc có giá trị sau khi được phê duyệt.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

a) Đối với những công trình, khu vực đã có quy định chi tiết trong Quy chế này, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện và cơ quan có thẩm quyền căn cứ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt, các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

b) Đối với những công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ theo quy định hiện hành để xem xét giải quyết.

c) Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, giao Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

2. Về triển khai quy chế đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào ranh giới vị trí, danh mục và các quy định dành cho các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại Điều 4 và Điều 8 của Quy chế này để triển khai thực hiện.

3. Về nghiên cứu, bổ sung, điều chỉnh các quy định, cụ thể:

Giao Sở Xây dựng theo dõi, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc và các vấn đề nảy sinh trong thực tế để định kỳ tổ chức việc đánh giá kết quả thực hiện quy chế. Nội dung đánh giá được báo cáo bằng văn bản để làm cơ sở cho các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định việc điều chỉnh, bổ sung các nội dung của Quy chế.

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 Hội đồng tư vấn Kiến trúc thành phố: trong trường hợp cần thiết Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố thành lập Hội đồng tư vấn Kiến trúc. Hoạt động của Hội đồng tư vấn Kiến trúc được thực hiện theo quy định pháp luật về kiến trúc.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế; nhà thầu xây dựng; chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng: phải thực hiện theo quy định tại Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan.

3. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp: thực hiện các chức năng tư vấn và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về kiến trúc đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; thiết kế công trình kiến trúc có ý nghĩa quan trọng của thành phố theo điều lệ của tổ chức và quy định của pháp luật.

4. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Tổ chức rà soát, tham mưu điều chỉnh, bổ sung Quy chế quản lý kiến trúc thành phố theo quy định.

b) Hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ cho các Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc và các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng theo chuyên ngành quản lý.

c) Tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố theo phân cấp.

d) Tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết đối với những trường hợp chưa quy định trong Quy chế này.

5. Trách nhiệm của sở, ngành và tổ chức liên quan.

a) Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các Sở, Ban ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm công bố công khai, hướng dẫn và cung cấp các thông tin quy định quản lý chuyên ngành đã được phê duyệt để nhà đầu tư và người dân biết và thực hiện đúng theo quy định.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng trong công tác thẩm định nội dung chuyên ngành theo quy định đối với các công trình thuộc thẩm quyền quản lý của Sở mình.

c) Tham gia ý kiến theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

d) Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp: phổ biến và áp dụng Quy chế này trong công tác quản lý kiến trúc, cấp phép xây dựng tại địa bàn quản lý. Định kỳ tổng hợp các nội dung theo nhu cầu thực tiễn của địa phương để phục vụ công tác điều chỉnh quy chế theo quy định. Tổ chức lập quy hoạch chi tiết đô thị trên địa bàn, làm cơ sở quản lý và đầu tư phát triển đô thị.

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

Các cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền thực hiện kiểm tra, thanh tra việc thực hiện Quy chế này theo quy định pháp luật.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung nội dung Quy chế quản lý kiến trúc

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa quy chế này với quy định của cơ quan cấp trên thì áp dụng văn bản của cơ quan cấp trên.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc định kỳ 05 năm hoặc đột xuất. Kết quả rà soát, đánh giá phải được báo cáo bằng văn bản với các cơ quan có thẩm quyền.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có sự khác biệt giữa nội dung Quy chế này với các quy định pháp lý khác thì các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thông báo bằng văn bản đến Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện để tổng hợp báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét quyết định. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và Quy định quản lý theo đồ án, thiết kế đô thị tại các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thì áp dụng theo quy định nêu trên tại các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

4. Đính kèm theo Quy chế này là các phụ lục:

a) Phụ lục I: Quy định quản lý kiến trúc quận Ninh Kiều

b) Phụ lục II: Quy định quản lý kiến trúc quận Bình Thủy

c) Phụ lục III: Quy định quản lý kiến trúc quận Cái Răng

d) Phụ lục IV: Quy định quản lý kiến trúc quận Thốt Nốt

Giao Ủy ban nhân dân quận Ô Môn xây dựng quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn quận Ô Môn, Ủy ban nhân dân huyện xây dựng quy chế quản lý kiến trúc của thị trấn theo đúng quy định pháp luật trước ngày 30 tháng 9 năm 2023, gửi Sở Xây dựng tổng hợp để kịp trình Hội đồng nhân dân thành phố cuối năm 2023.

5. Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các Sở, Ban ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi văn bản về Sở Xây dựng để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

PHỤ LỤC I

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ)

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC QUẬN NINH KIỀU

I. MỤC TIÊU

1. Quản lý kiến trúc đô thị và thực hiện theo quy hoạch đô thị và các đồ án quy hoạch xây dựng khác có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi lập quy chế.

3. Phù hợp với Nghị quyết số 15/NQ-TU ngày 14 tháng 03 năm 2023 của Thành ủy Cần Thơ về xây dựng và phát triển quận Ninh Kiều đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 xứng tầm là đô thị hạt nhân, văn minh, hiện đại.

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

II. NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC QUẬN NINH KIỀU

1. Các nguyên tắc chung

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

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

c) Quản lý và phát triển kiến trúc, không gian cảnh quan theo định hướng đô thị sông nước sinh thái, văn minh, hiện đại; giàu bản sắc văn hóa dân tộc; thích ứng với

biến đổi khí hậu, phòng, chống thiên tai, bảo vệ môi trường sinh thái, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên; đảm bảo quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững; Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới phù hợp với thực tiễn tại địa phương, bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

d) Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng thì quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành có liên quan hoặc quy định quản lý kiến trúc này hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về chấp thuận vị trí và tổng mặt bằng (đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị) là cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng.

2. Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

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

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

STT	LOẠI KHU VỰC	VỊ TRÍ, QUY MÔ	GHI CHÚ
I	Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan.		
1	Khu đô thị xung quanh Bến Ninh Kiều	Ven bờ sông Cần Thơ từ bến phà Xóm Chài đến Cầu Đi Bộ. *Diện tích: khoảng 2,02ha*	
2	Khu quần thể trung tâm văn hóa - thể dục thể thao Cồn Cái Khế	Cồn Cái Khế	
3	Rạch Cái Khế (Rạch Khai Luông)	Từ Cầu Đi Bộ đến chợ Cái Khế. *Diện tích: khoảng 11,4 ha*	
4	Hồ Xáng Thổi và kênh Xáng Thổi	Đường Huỳnh Cương, phường An Cư. *Diện tích: khoảng 4,26 ha*	
5	Hồ Búng Xáng	Khu vực phía sau Đại học Cần Thơ. *Diện tích: khoảng 10,64 ha*	
6	Rạch Ngỗng	Phường An Khánh, quận Ninh Kiều. *Diện tích: khoảng 7,75 ha*	

7	Rạch Tham Tướng	Phường Xuân Khánh và phường An Phú, quận Ninh Kiều. *Diện tích: khoảng 2,82 ha*	
8	Các công viên dọc sông Hậu nằm trên Cồn Cái Khế, Cồn Khương	Cồn Cái Khế - Cồn Khương	
II	Các trục đường chính, tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.		
1	Đại lộ Hòa Bình		
2	Đường 30 tháng 4		
3	Đường Trần Phú		
4	Đường Trần Hưng Đạo		
5	Đường 3 Tháng 2		
6	Đường Nguyễn Văn Cừ		
7	Đường Nguyễn Trãi		
8	Đường Cách Mạng tháng 8		
9	Đường Mậu Thân		
10	Đường Võ Văn Kiệt		
11	Đường Nguyễn Văn Linh		
12	Đường Trần Hoàng Na		
13	Đường Hai Bà Trưng		
14	Đường Nguyễn Thị Minh Khai		
15	Đường Tầm Vu		
16	Đường Sông Hậu		
17	Các khu vực phục vụ đề án phát triển kinh tế đêm		
III.	Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia.		
1	Chùa Ông	Đường Hai Bà Trưng, phường Tân An. *Diện tích: khoảng 0,05 ha.*	
2	Khám Lớn	Đường Ngô Gia Tự, phường Tân An. *Diện tích: khoảng 0,32 ha*	
3	Nhà lồng chợ Cần Thơ	Phường Tân An, quận Ninh Kiều. *Diện tích: khoảng 0,13 ha*	

4	Địa điểm thành lập chi bộ An Hòa tại đền thờ Hải Thượng Lãng Ông Lê Hữu Trác	Phường An Hòa, quận Ninh Kiều.	
5	Đình Thới Bình	Phường Cái Khế, quận Ninh Kiều.	
IV	Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị.		
1	Công viên Lưu Hữu Phước	Đại lộ Hòa Bình, phường An Phú. *Diện tích: khoảng 1,43 ha.*	
2	Công viên Hùng Vương	Vòng xoay đường Hùng Vương. *Diện tích: khoảng 0,5 ha.*	
3	Quảng trường công viên sông Hậu	Đường Sông Hậu, phường Cái Khế.	
4	Trung tâm Văn hóa Ninh Kiều	Đường Trần Văn Hoài, phường Xuân Khánh. *Diện tích: khoảng 4,52 ha.*	
5	Quần thể trung tâm thể dục thể thao thành phố	Cồn Cái Khế, phường Cái Khế. *Diện tích: khoảng 14,7 ha.*	
V	Các khu vực cửa ngõ đô thị.		
1	Khu vực cầu Quang Trung	Phường Tân An (Kết nối quận Cái Răng).	
2	Khu vực cầu Hưng Lợi	Phường Hưng Lợi (Kết nối quận Cái Răng).	
3	Khu vực cầu Trần Hoàng Na	Phường Hưng Lợi (Kết nối quận Cái Răng).	
4	Khu vực cầu Cái Răng	Phường An Bình (Kết nối quận Cái Răng).	
5	Khu vực cầu vượt sông Cần Thơ (bến phà Xóm Chài)	Phường Tân An (Kết nối quận Cái Răng).	
6	Khu vực cầu vượt sông Cần Thơ (Đường nối Quốc lộ 91 - Quốc lộ 91C)	Phường An Bình (Kết nối huyện Phong Điền).	
7	Khu vực bến phà Cồn Khương	Phường Cái Khế (Kết nối huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long).	
8	Khu vực đường Cách Mạng tháng 8 (Đoạn giao đường Nguyễn Đệ)	Phường An Hòa (Kết nối quận Bình Thủy).	
9	Khu vực đường Võ Văn Kiệt (đoạn giao đường Nguyễn Đệ)	Phường An Hòa (Kết nối quận Bình Thủy).	

10	Khu vực đường Nguyễn Văn Linh (đoạn cầu Bà Bộ)	Phường An Khánh (Kết nối quận Bình Thủy).	
11	Khu vực đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn trường Chính trị thành phố Cần Thơ)	Phường An Bình (Kết nối huyện Phong Điền).	
12	Khu vực đường nối Quốc lộ 91-Quốc lộ 91C (đoạn trường Đại học Nam Cần Thơ)	Phường An Bình (Kết nối quận Bình Thủy).	
13	Khu vực đường tỉnh 923 (Đường nối Quốc lộ 91B - Quốc lộ 91)	Phường Phước Thới (kết nối Quận Ô Môn), phường An Bình (kết nối quận Ninh Kiều).	

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

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

- Sông, rạch và khu cảnh quan hai bên bờ sông là bản sắc, là tài sản cảnh quan quan trọng của đô thị Ninh Kiều. Khu vực này cần đảm bảo được kết hợp với mảng xanh dọc sông, rạch hình thành không gian cảnh quan, không gian công cộng. Duy trì các mảng xanh dọc theo các sông, rạch tạo mảng xanh cho đô thị. Việc quản lý không gian cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho quận Ninh Kiều.

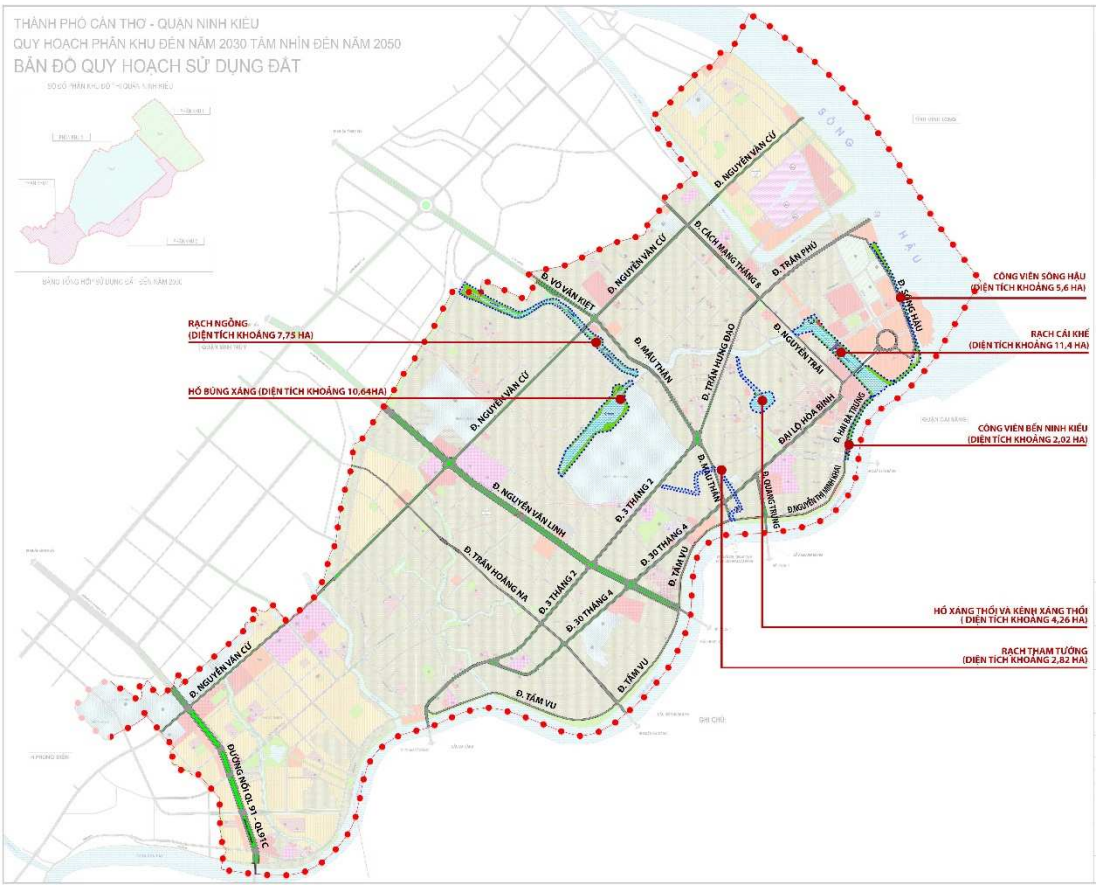
- Sử dụng các không gian hạ tầng chống ngập, thoát nước để tăng cường mảng xanh. Ứng dụng các giải pháp kè mềm trong thiết kế đảm bảo an toàn, cảnh quan đô thị và phòng, chống thiên tai. Nghiên cứu các giải pháp thiết kế phục vụ kịch bản chống chịu biến đổi khí hậu như tạo cốt khác nhau cho các không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

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

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

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

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



Sơ đồ vị trí có khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan

b) Đối với các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

- Các công trình trên các trục giao thông chính như Đại lộ Hòa Bình, đường 30 tháng 4, đường Trần Phú, đường Trần Hưng Đạo, đường 3 tháng 2, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Nguyễn Trãi, đường Cách Mạng tháng 8, đường Mậu Thân, đường Võ Văn Kiệt, đường Nguyễn Văn Linh, đường Trần Hoàng Na, đường Hai Bà Trưng, đường Nguyễn Thị Minh Khai, đường Tầm Vu, đường Sông Hậu và các tuyến chính khác tổ chức công trình kiến trúc quy mô lớn, phong cách hiện đại. Ưu tiên hợp khối để tổ chức các công trình có khối tích lớn để tạo bộ mặt cho đô thị; Ưu tiên xu hướng

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

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn; có thể xem xét để điều chỉnh cao hơn chỉ tiêu trung bình của Quy hoạch phân khu đã phê duyệt và không phá vỡ chỉ tiêu chung toàn khu và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;

- Các công trình điểm nhấn cao tầng tại các khu vực giao lộ lớn như nút giao đường Nguyễn Văn Cừ với đường Võ Văn Kiệt, nút giao đường Nguyễn Văn Cừ với đường Nguyễn Văn Linh, nút giao đường Nguyễn Văn Cừ với đường nối Quốc lộ 91-Quốc lộ 91C và các giao lộ khác. Các vị trí khác có giá trị về điểm nhìn, cảnh quan phải phù hợp với quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;



Sơ đồ vị trí các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

- Quy định đối với công trình điểm nhấn:

+ Đối với công trình điểm nhấn cao tầng:

* Công trình điểm nhấn cao tầng có thiết kế chiều cao, hình khối nổi bật trong quần thể công trình đô thị.

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

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

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

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

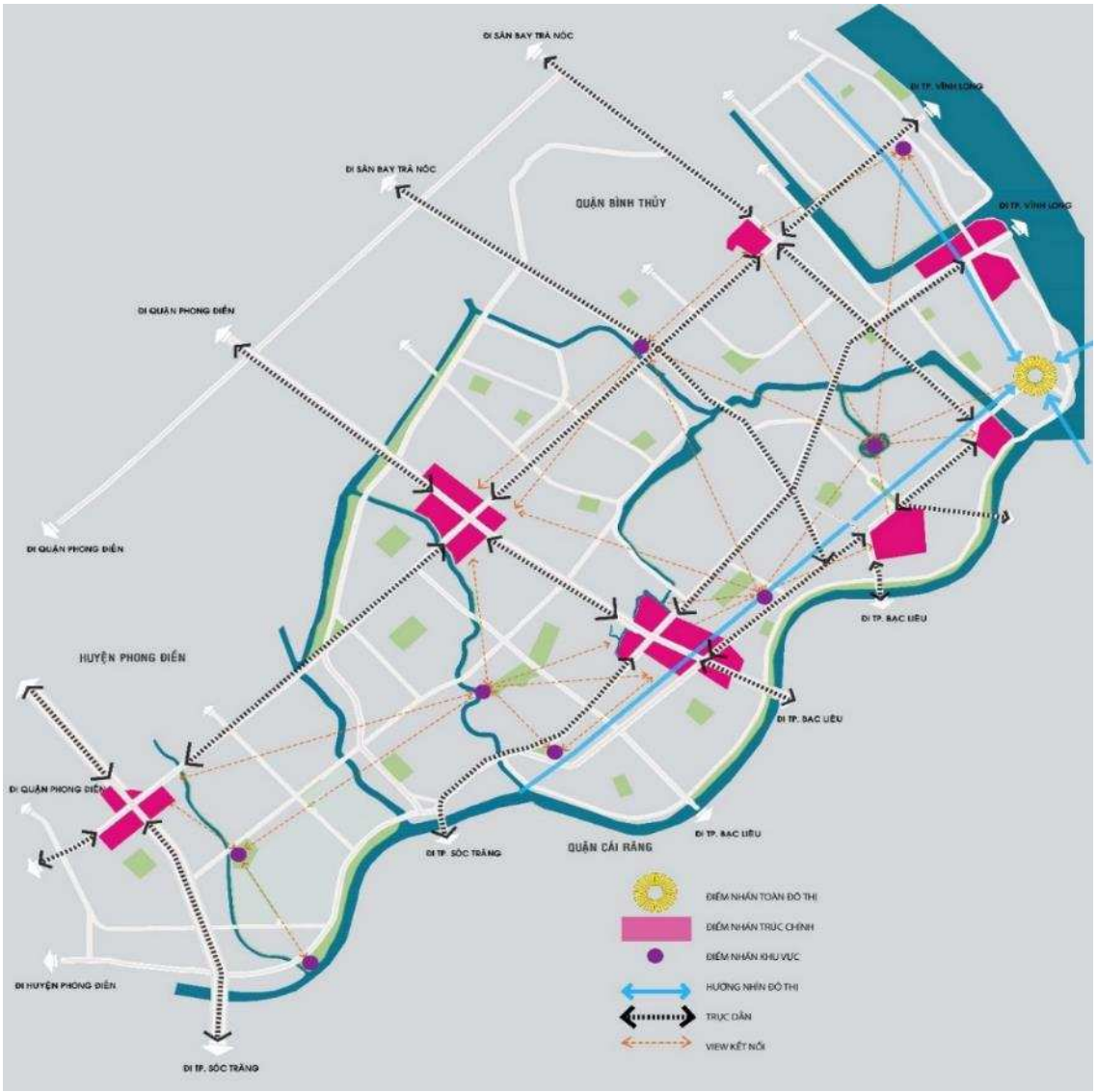
* Bố trí không gian quảng trường, không gian công cộng lớn kèm theo các công trình điểm nhấn.

+ Đối với công trình điểm nhấn khác:

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

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

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



Sơ đồ vị trí có công trình điểm nhấn

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

* Không gian, mặt tiền đường phố tổ chức trật tự, có nhịp điệu, tiện dụng, hợp lý công năng sử dụng. Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

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

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

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

+ Tổ chức, sắp xếp các khu vực đỗ xe.

+ Các tuyến phố đi bộ: có 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.

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

- Khu di tích lịch sử đã được xếp hạng, như: di tích Khám Lớn; chùa Ông, nhà lồng chợ Cần Thơ, địa điểm thành lập chi bộ An Hòa tại đền thờ Hải Thượng Lãng Ông Lê Hữu Trác, đình Thới Bình thực hiện theo Điều 12 Quy chế và nội dung tại phụ lục này.

- Khu đô thị truyền thống Ninh Kiều: khu vực có nhiều công trình có giá trị về mặt văn hóa, lịch sử, tâm linh, du lịch của quận Ninh Kiều. Các nguyên tắc quản lý cụ thể đối với các khu vực này, như sau:

+ Khu danh lam thắng cảnh - khu đô thị truyền thống dọc bến Ninh Kiều (Khu vực công viên tượng đài Bác Hồ, tuyến phố đi bộ đường Hai Bà Trưng, chợ đêm Ninh Kiều, công viên Tao Đàn, cầu đi bộ, Bảo tàng thành phố): chỉnh trang, bảo tồn các giá trị bản sắc (kiến trúc công trình, không gian cảnh quan); bổ sung cây xanh, tiện ích đô thị. Đa dạng các hoạt động văn hóa trên các tuyến phố đi bộ. Sử dụng giải pháp kiến trúc thân thiện với con người, có giải pháp cho giao thông đi bộ và xe đạp.

+ Tạo không gian cộng đồng lớn phục vụ cho các hoạt động truyền thống miền sông nước như tổ chức lễ hội, hội chợ trên sông, rạch, chợ hoa, nông sản và hoạt động du lịch trên sông.

+ Kiến trúc công trình xây dựng trong khu vực này đảm bảo hài hòa với không gian danh lam thắng cảnh. Tạo điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô

thị tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các không gian di tích, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Không che khuất tầm nhìn ra không gian bờ sông.



Sơ đồ vị trí có công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp thành phố, quốc gia

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

- Quảng trường công viên Lưu Hữu Phước, quảng trường công viên sông Hậu, các quảng trường của các trung tâm văn hóa, trung tâm thể dục thể thao và các khu vực không gian công cộng khác.

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

- Không gian được kiến tạo 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. Gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo bản sắc riêng cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan

bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thành phố; kết nối không gian mở đô thị, có kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

- Ốp lát lại toàn bộ quảng trường, vỉa hè bằng nhiều loại gạch, đá ốp lát tạo có thiết kế hình ảnh đặc trưng.

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

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

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

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

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

- Có giải pháp tạo cao độ khác nhau để làm tăng hiệu quả thị giác, tính linh hoạt của không gian.

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



Sơ đồ vị trí quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng

đ) Các khu vực cửa ngõ đô thị:

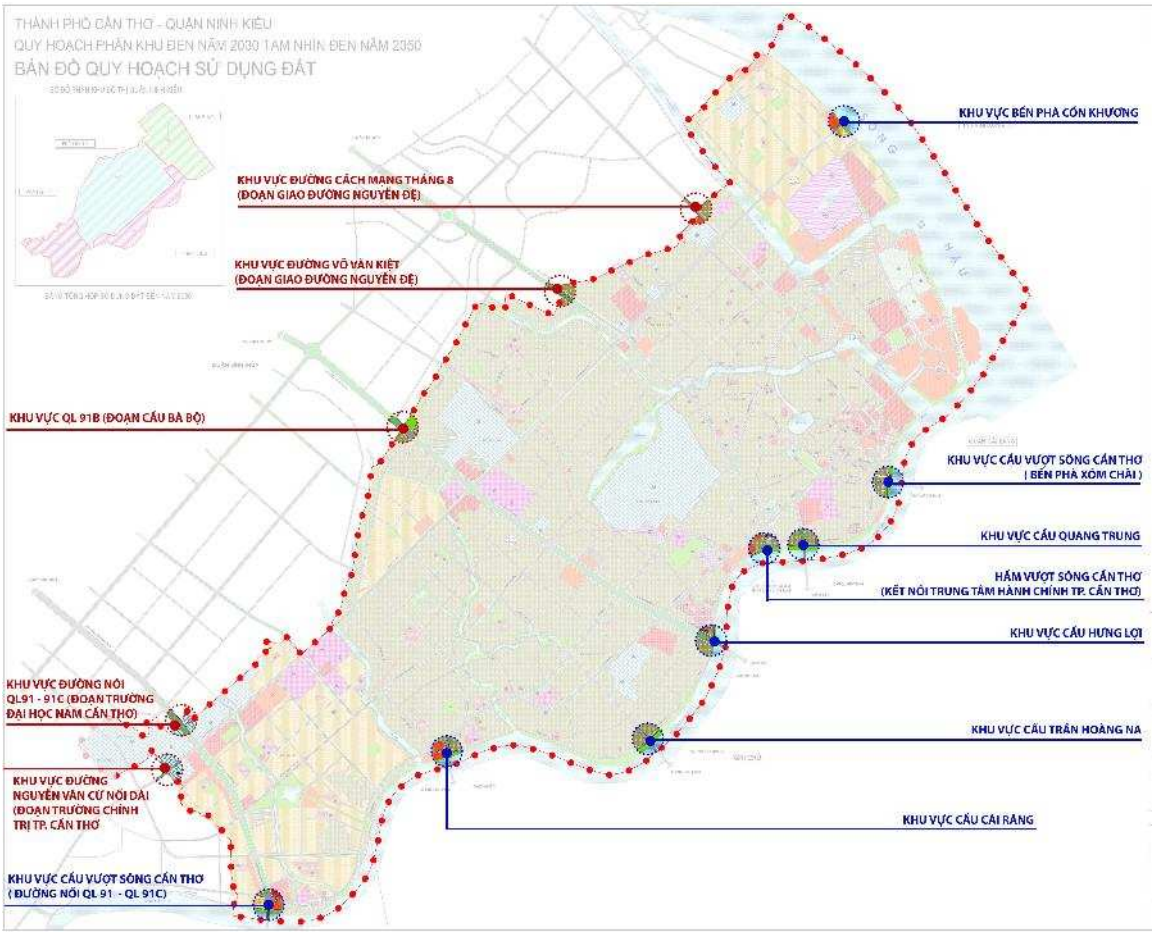
- Khu vực cửa ngõ cầu Quang Trung, khu vực cửa ngõ cầu Hưng Lợi, khu vực cửa ngõ cầu Trần Hoàng Na, khu vực cửa ngõ cầu Cái Răng, khu vực cửa ngõ cầu vượt sông Cần Thơ (bến phà Xóm Chài), khu vực cửa ngõ cầu vượt sông Cần Thơ (đường nối Quốc lộ 91 - Quốc lộ 91C), khu vực cửa ngõ hầm qua sông Cần Thơ (kết nối trung tâm hành chính thành phố), khu vực cửa ngõ bến phà Cồn Khương, khu vực cửa ngõ đường Cách Mạng tháng 8 (đoạn giao đường Nguyễn Đệ), khu vực cửa ngõ đường Võ Văn Kiệt (đoạn giao đường Nguyễn Đệ), khu vực cửa ngõ đường Nguyễn Văn Linh (đoạn cầu Bà Bộ), khu vực cửa ngõ đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn trường Chính trị thành phố Cần Thơ), khu vực cửa ngõ đường nối Quốc lộ 91 - Quốc lộ 91C (đoạn trường Đại học Nam Cần Thơ), khu vực cửa ngõ đường tỉnh 923 (đường nối Quốc lộ 91B - Quốc lộ 91).

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

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

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

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



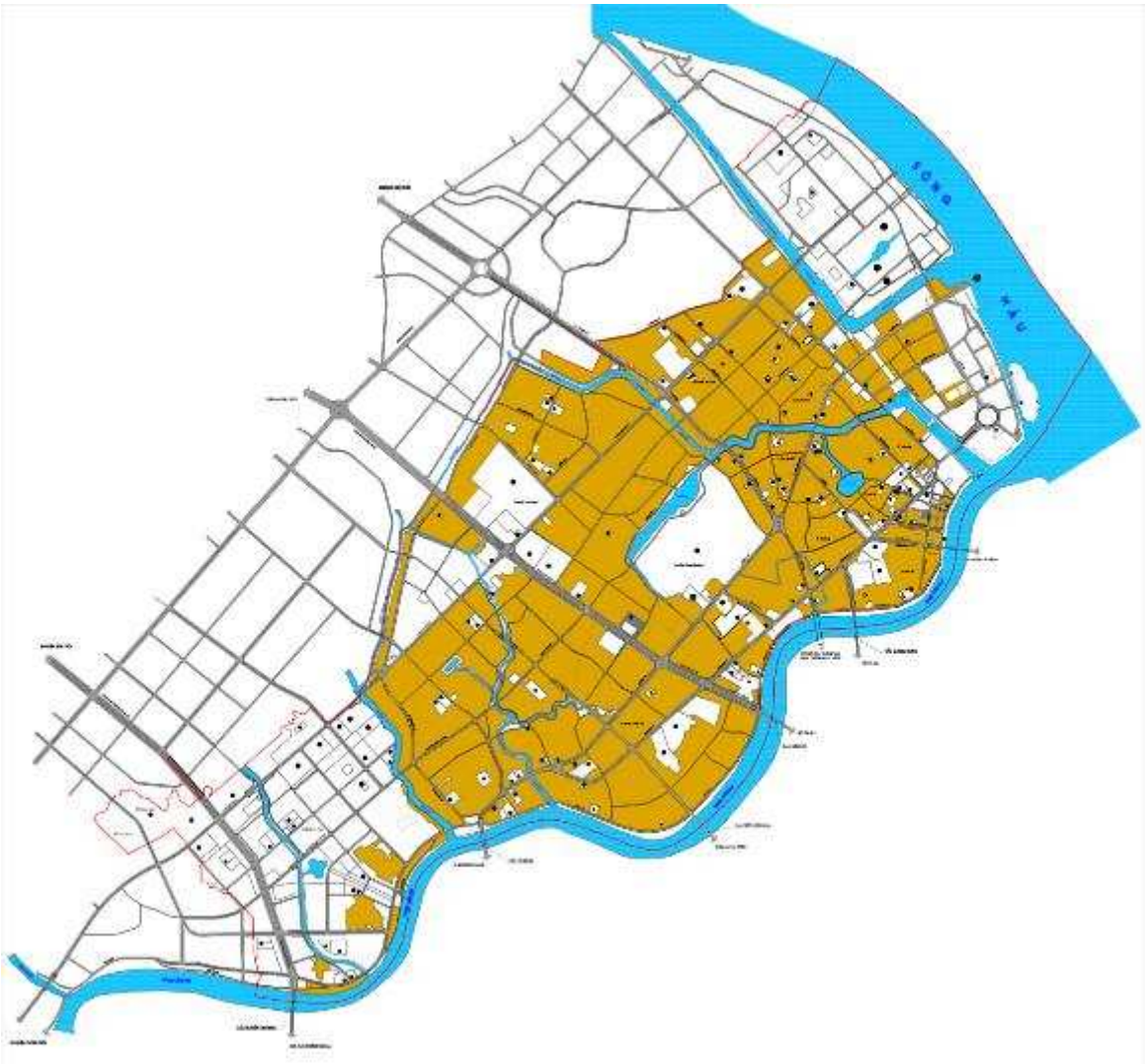
Sơ đồ vị trí khu vực cửa ngõ đô thị

4. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

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

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

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



Sơ đồ khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang trong đô thị

III. CÔNG TRÌNH PHẢI TỔ CHỨC THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

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

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

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

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

- Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của thành phố (cửa ngõ đô thị được xác định tại Điều 4);

- Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của thành phố.

- Công trình cầu qua sông Cần Thơ, sông Hậu và các tuyến sông chính có giá trị cảnh quan của thành phố.

- Công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thành phố.

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

IV. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

1. Định hướng chung

a) Khu trung tâm hiện hữu: tập trung các công trình dịch vụ - công cộng cấp thành phố, đơn vị ở bao gồm các chức năng chính: thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, hành chính và công trình công cộng hỗn hợp khác, được nâng cấp, cải tạo chỉnh trang, khi triển khai các quy hoạch chi tiết được rà soát, khoanh vùng các khu vực còn quỹ đất trống để bổ sung các công trình dịch vụ công cộng phục vụ đô thị đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp không gian chung và chức năng riêng từng công trình. Kiểm soát xây dựng các tuyến phố về kiến trúc, khoảng lùi theo quy định. Khuyến khích phát triển các dịch vụ thương mại một số tuyến phố để tăng sự sôi động cho không gian sinh hoạt đô thị.

b) Khu vực phát triển mới: bố trí các công trình kiến trúc thấp tầng và cao tầng, hiện đại hình khối đơn giản, có tính thẩm mỹ cao, phù hợp công năng, tạo điểm nhấn và chuyển tiếp trong không gian đô thị, hình thái kiến trúc phù hợp với đặc trưng địa hình của khu vực, khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng tầng cao xây dựng, đảm bảo tỷ lệ không gian xanh, không gian mở làm không gian chuyển tiếp công trình và không gian đường phố.

c) Các trục đường chính, không gian mở và điểm nhìn quan trọng:

- Trục cảnh quan chính đô thị: đường Hòa Bình - đường Hòa Bình - đường 30 tháng 4, đường 3 tháng 2 - đường Trần Hưng Đạo - đường Hùng Vương - đường Trần Phú, đường Cách Mạng Tháng Tám - đường Nguyễn Trãi, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Mậu Thân, đường Quang Trung và đường Nguyễn Văn Linh (Quốc lộ 91B) mặt đứng trục đường được tạo bởi hiện diện của công trình thương mại hỗn hợp. Các công trình kiến trúc bố trí theo hướng cao tầng giáp với trục đường chính.

- Trục cảnh quan ven sông: là không gian mở có ý nghĩa về cảnh quan, sinh thái và chức năng kết nối quan trọng. Định hướng từng bước giải tỏa khu vực dân cư

dọc sông Cần Thơ, tái tạo hình ảnh trên bến dưới thuyền, tổ chức phân khu chức năng như khu vực động cho các hoạt động vui chơi giải trí và khu vực tĩnh cho chức năng nghỉ ngơi, thư giản.

- Các công trình bố cục và hình khối kiến trúc kết hợp với tổ chức cảnh quan tuân thủ thiết kế kiến trúc mặt đứng chung cho khu vực (hiện đại kết hợp yếu tố truyền thống như mái ngói, lam che,…), màu sắc hài hòa, vỉa hè phù hợp với chức năng công trình, điều kiện khu vực, hình thành cảnh quan đặc trưng, tạo nên tính chất riêng cho từng phân đoạn theo trục đường, nâng cao giá trị cho công trình. Mở rộng không gian xung quanh các công trình điểm nhấn, tạo không gian thông thoáng, hiệu quả thị giác, thu hút sự chú ý, không che chắn tầm nhìn.

2. Định hướng cụ thể

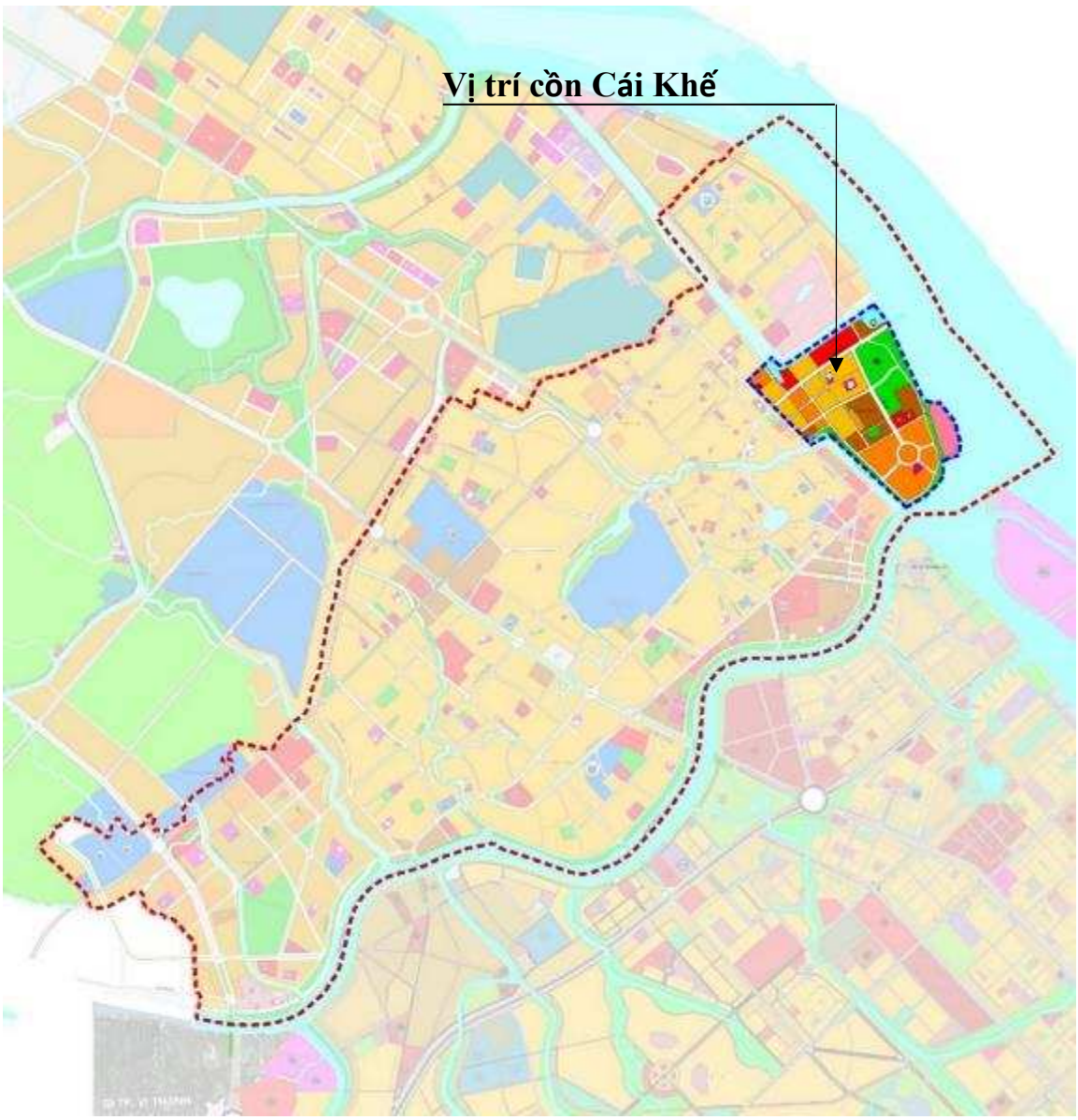
Toàn quận Ninh Kiều được chia thành 4 khu quy hoạch (kí hiệu: NK-01, NK-02, NK-03, NK-04), các khu quy hoạch gồm các đơn vị ở, nhóm nhà ở độc lập và các khu chức năng. Các khu quy hoạch được phân chia bởi mạng lưới đường giao thông cấp khu vực và phân khu vực để kiểm soát phát triển, cụ thể như sau:



Sơ đồ 4 phân khu phát triển đô thị của quận Ninh Kiều

a) Phân khu 01- Phân khu cảnh quan sinh thái đặc thù; được tổ chức thành 02 khu vực như sau:

- Khu vực cồn Cái Khế.



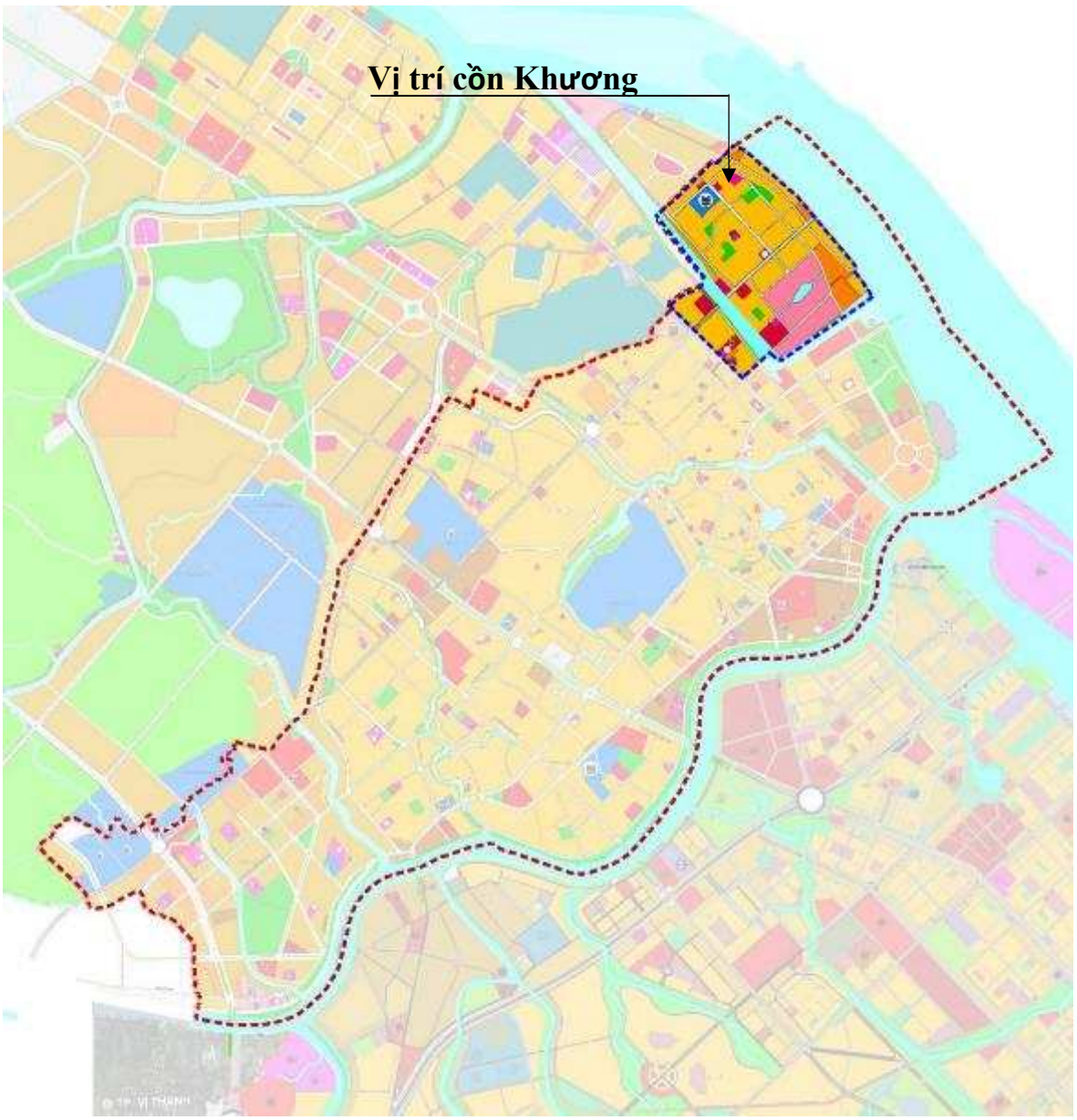
Sơ đồ vị trí khu vực cồn Cái Khế

+ Không gian ven rạch Cái Khế từ bến Ninh Kiều sang cồn Cái Khế: tạo không gian đi bộ và công viên ven rạch.

+ Khai thác xây dựng công trình dịch vụ thương mại theo hướng hiện đại, khai thác tối đa quỹ đất có giá trị và tạo cảnh quan đẹp cho khu vực ven rạch Cái Khế.

+ Khai thác chức năng Trung tâm thương mại, Nhà lồng số 3 tiếp giáp rạch Cái Khế đóng vai trò là những công trình điểm nhấn trong không gian cảnh quan ven rạch; bố trí bến thuyền, điểm dừng chân cho khách du lịch tham quan các tuyến kênh rạch trong thành phố.

- Khu vực cồn Khương:



Sơ đồ vị trí khu vực cồn Khương

+ Không gian đô thị cồn Khương với trục chính là đường Nguyễn Văn Cừ.

+ Khu đô thị được tổ chức không gian với các khu chức năng mật độ trung bình và thấp như: khu du lịch sinh thái, các khu nhà ở biệt thự ven sông, nhà vườn, các công trình dịch vụ.

+ Khung cảnh quan chủ đạo là sông Hậu, rạch Khai Luông và các hồ, kênh nhân tạo trong các khu du lịch, khu dân cư nhà biệt thự nhằm tạo nên một không gian sinh thái sông nước đặc thù của địa hình cù lao trên sông.

b) Phân khu 02: Phân khu đô thị ven sông Cần Thơ: thuộc địa bàn các phường Tân An, An Hội, Hưng Lợi (từ rạch Cái Khế đến rạch Cái Sơn và từ sông Cần Thơ đến đường Hòa Bình - đường 30/4.



Sơ đồ tổ chức không gian phân khu đô thị số 2

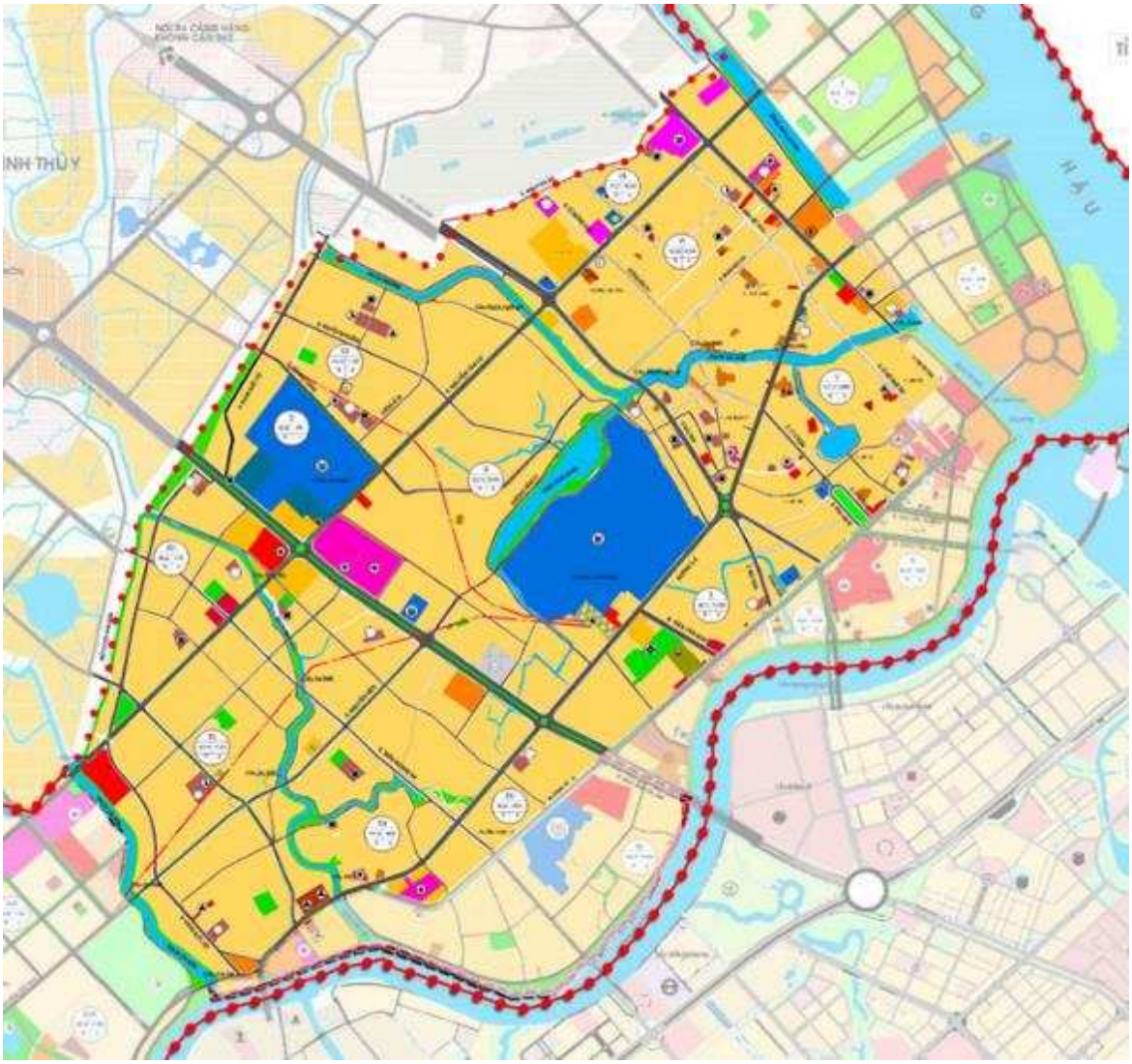
- Khu trung tâm hành chính hiện hữu (trụ sở Ủy ban nhân dân thành phố hiện hữu và các Sở ban, ngành): bố trí không gian lớn phía trước các công trình này làm Quảng trường (không có hàng rào); là không gian mở, tổ chức các hoạt động cộng đồng.

- Cung Thiếu nhi thành phố phục vụ các hoạt động của Thanh thiếu nhi kết hợp tổ chức hội họp, triển lãm, các hoạt động xúc tiến thương mại, khai thác các dịch vụ về tổ chức sự kiện.

- Di tích Khám Lớn: cải tạo di tích, mở rộng xây dựng thêm các công trình khai thác du lịch như: nhà trưng bày, phòng chiếu phim, khu tái tạo bằng hình sáp, khu dịch vụ (quà lưu niệm, chụp ảnh,…), khu vực nghỉ chân cho du khách.

- Khu vực xung quanh cầu Ninh Kiều: các giải pháp kiến trúc cảnh quan linh hoạt (trang trí, giải pháp chiếu sáng thẩm mỹ), tăng mảng xanh (không gian dưới dạ cầu tổ chức cây xanh và các mảng xanh khác), liên kết hài hòa với không gian khu Quảng trường, khu cây xanh ven sông rạch; quy định khoảng lùi cho công trình xây dựng hai bên cầu nhằm tạo tầm nhìn mở tốt hơn; mở rộng nút giao khu vực chân cầu và đường Nguyễn Trãi, bố trí thêm bồn hoa phân cách cho làn xe rẽ trái, phải.

c) Phân khu 03: phân khu đô thị dịch vụ hiện hữu cải tạo chỉnh trang phường: An Cư, An Hội, An Phú, An Khánh, An Hòa, Thới Bình, An Nghiệp, một phần các phường Xuân Khánh, Hưng Lợi, An Bình.



Sơ đồ tổ chức không gian phân khu đô thị số 3

- Các khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, xen cài xây dựng mới. Bố trí thêm các khu cây xanh đơn vị ở.

- Khai thác các công trình hạ tầng xã hội: giáo dục, y tế, dịch vụ hiện có.

- Đối với các khu vực trường đại học Cần Thơ: cần từng bước chuyển đổi chức năng nhằm giảm lưu lượng người tập trung vào khu trung tâm.

- Khai thác các quỹ đất hiện có với mục tiêu xây dựng nhà cao tầng.

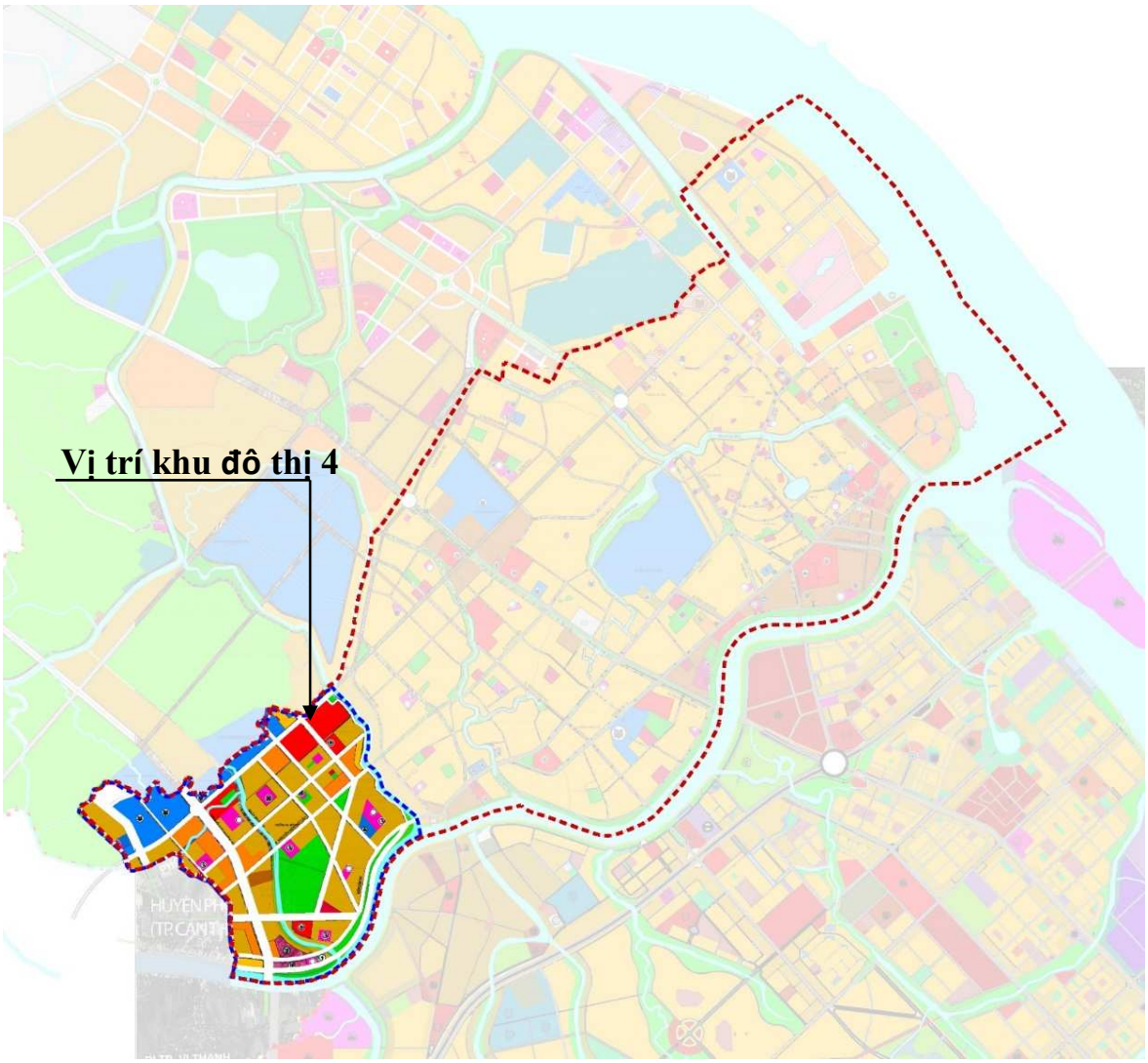
- Tăng hệ số sử dụng đất, giảm mật độ xây dựng, tăng khoảng trống và cây xanh.

- Đối với trục đường chính: khuyến khích xây dựng cao tầng tạo diện mạo kiến trúc đô thị.

- Các khu vực 2 bên các tuyến sông, rạch cần có quy định khoảng bảo vệ nhằm tránh xây dựng lấn chiếm.

- Từng bước di dời khu sản xuất (Cái Sơn Hàng Bàng).

d) Phân khu 04: giải pháp quy hoạch phân khu đô thị mới phát triển mở rộng: phường An Bình.



Sơ đồ tổ chức không gian phân khu đô thị số 4

- Là khu đô thị phát triển mới của quận Ninh Kiều với đa dạng loại hình nhà ở, ưu tiên các loại hình nhà ở sinh thái mật độ thấp khai thác cảnh quan sông rạch tự nhiên.

- Các khu dân cư hiện hữu giữ lại, cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật phục vụ và tạo gắn kết giữa khu đô thị trung tâm của quận với các khu lân cận nhằm hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

3. Về kiến trúc:

a) Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

- Các chỉ tiêu về mật độ, hệ số sử dụng đất, tầng cao,… cần phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn.

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

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

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

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

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

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

kế chung toàn tuyến; Tổ chức, sắp xếp lại các khu vực đỗ xe (xe gắn máy, ô tô), thiết kế bãi đỗ xe máy trong dải cây xanh phân cách, thêm một làn đỗ xe ô tô riêng; Thiết kế chiếu sáng tạo sự an toàn, sinh động cho khu vực đi bộ.

- Nút giao thông: tổ chức lại cảnh quan các nút giao thông tiếp cận khu vực nghiên cứu, tạo bộ mặt cho đô thị.

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

- Đối với các khu vực hiện hữu:

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

+ Tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng,…) đã được xác định trên từng ô phố trong đồ án và quy chuẩn kỹ thuật dành cho khu đô thị hiện hữu.

+ Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng, từng bước bổ sung 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.

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

+ Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị.

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

+ Các dự án chỉnh trang đô thị tại các khu vực có mật độ xây dựng cao, phải có giải pháp tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng.

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

- Đối với các khu vực đô thị mới:

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

+ Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở; tập trung các công trình cao tầng theo các trục giao thông công cộng sức tải lớn; cao tầng tại các trung tâm đô thị, thấp dần ra bên ngoài; cao tầng bên trong đô thị và thấp dần về phía bờ sông.

+ Tổ chức các không gian công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm ngập lụt, tăng không gian xanh; Tiến tới tổ chức các tuyến đi bộ bên trong công trình, trên cao trong phạm vi khối đế, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện. Kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm đô thị, tạo ra mạng lưới đi bộ liên hoàn trong quận và kết nối với các đô thị của thành phố.

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

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

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

+ Đối với khu phát triển nhà ở mật độ thấp, khu ở mới tại đường giao thông hiện hữu (được nhà nước công nhận và đầu tư hạ tầng) trong khoảng 50m tính từ chỉ giới lộ giới: được cấp phép xây dựng mới; khi xây dựng phải đảm bảo theo quy

chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Riêng đối với khu nhà ở ngoài phạm vi 50m, việc xây dựng đảm bảo theo quy định của đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt; cấp phép xây dựng có thời hạn.

- Đối với khu vực giáp ranh nội ngoại thị: Ranh phát triển đô thị quận Ninh Kiều là toàn bộ ranh hành chính quận Ninh Kiều; không có vùng ngoại thị và giáp ranh nội ngoại thị.

- Đối với khu vực bảo tồn: Các khu bảo tồn trên địa bàn quận Ninh Kiều là các khu vực đặc thù của quận, các quy định quản lý kiến trúc tuân thủ theo Điều 4, Điều 8 Quy định này.

- Đối với các khu vực công nghiệp:

+ Trong phạm vi quận Ninh Kiều định hướng không tổ chức khu công nghiệp. Có kế hoạch từng bước di dời các khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp hiện hữu ra khỏi phạm vi quận.

+ Các công trình trong phạm vi các khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp hiện hữu này không cấp giấy phép xây dựng mới.

+ Chỉ cho phép cải tạo, sửa chữa nhỏ nhằm đảm bảo an toàn sử dụng công trình.

+ Phải thực hiện di dời, tháo dỡ công trình trong khu vực này theo đúng kế hoạch quận phê duyệt.

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

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

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

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

V. 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 với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử phát

triển kinh tế - xã hội, kiến trúc theo từng thời góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị: quận Ninh Kiều gắn với 3 khu vực phát triển

a) Khu đô thị "lõi trung tâm Ninh Kiều - Bình Thủy" (thuộc một phần quận Ninh Kiều và một phần quận Bình Thủy, bao gồm các phường trung tâm của 2 quận):

- Khu vực đô thị dọc theo sông Cần Thơ: đóng vai trò gắn kết chặt chẽ với sông Cần Thơ về cảnh quan, văn hóa, lịch sử (Bến Ninh Kiều, chợ cổ Cần Thơ, Khám lớn, các công trình kiến trúc lâu đời khác) và các hoạt động thương mại - dịch vụ (du lịch, tài chính, ngân hàng, thương mại).

- Khu vực đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang: là phần còn lại của khu đô thị với các khu dân cư hiện hữu mật độ cao, chủ yếu sẽ được cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới xen cài. Phát triển các khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ dọc các trục chính như Nguyễn Văn Cừ, Mậu Thân, Nguyễn Văn Linh và các tuyến chính đô thị khác.

- Khu các trường đào tạo (Trường Đại học Cần Thơ, Trường Cao đẳng Cần Thơ).

b) Khu đô thị mới mở rộng thuộc phường An Khánh - phía nam quận Ninh Kiều.

c) Vùng sinh thái đặc thù gồm các khu vực như:

- Khu cồn Cái Khế: là khu vực đã hình thành và phát triển cùng với đô thị Cần Thơ. Khu quần thể văn hóa - thể dục thể thao cồn Cái Khế phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc thành phố Cần Thơ, góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị.

- Khu vực Cồn Khương: các khu đô thị mới nằm trên Cồn Khương - vị trí giữa sông Hậu và rạch Khai Luông; với đa phần là các khu biệt thự, tầng cao dưới 04 tầng. Khu đô thị Cồn Khương là hình thái tiêu biểu cho đô thị vùng sông nước: nhà phố, biệt thự sinh thái ven sông, bến du thuyền, khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại; Các công trình được xây dựng theo quy hoạch một cách tổng thể, đồng bộ hiện đại; bảo tồn được vẻ đẹp vốn có của thiên nhiên, nhằm đem lại cho dân cư trong thành phố những tiện ích và môi trường sống tốt nhất.

- Các không gian cảnh quan xung quanh các khu vực mặt nước, cảnh quan của Quận Ninh Kiều: là không gian cảnh quan của đô thị đồng thời là không gian nghỉ ngơi, thư giãn cho người dân địa phương, là điểm đến của du khách trải nghiệm không gian đô thị vùng sông nước.

- Khung cảnh quan thiên nhiên được định hình gồm có các tuyến sông, rạch hiện hữu vừa đóng vai trò là giao thông thủy kết nối với các khu vực xung quanh, vừa đóng vai trò cảnh quan đô thị, trong đó gồm có:

+ Các tuyến sông chính: Sông Hậu (tuyến cảnh quan và giao thông mang tính đối ngoại gắn với các cù lao trên sông); Sông Cần Thơ (tuyến cảnh quan chủ đạo kết nối từ Ninh Kiều, Phong Điền đến Ô Môn gắn với các địa điểm du lịch nổi tiếng; kết nối với sông Bình Thủy thông qua rạch Cái Sơn tạo thành tuyến du lịch đường thủy xuyên suốt giữa 2 quận Ninh Kiều và Bình Thủy).

+ Các tuyến phụ: rạch Cái Khế, rạch Bún Xáng, rạch Đầu Sấu, rạch Cái Sơn, rạch Rau Răm, rạch Tham Tướng.

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

a) Xác định các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị:

- Khu vực đô thị dọc theo sông Cần Thơ: các khu vực bảo tồn, các công trình có giá trị của khu vực này bao gồm:

+ Khu công viên bến Ninh Kiều, công viên Lưu Hữu Phước.

+ Các công trình kiến trúc đã được ghi nhận theo quy định.

- Khu vực đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang: một số các công trình hiện hữu lâu đời (công trình tôn giáo tín ngưỡng, nhà ở và một số thể loại công trình khác) có giá trị về mặt lịch sử, văn hóa cần từng bước được ghi nhận và công nhận.

- Các không gian cảnh quan xung quanh các khu vực mặt nước, cảnh quan của Quận Ninh Kiều.

- Khu các trường đào tạo: hội trường Rùa thuộc trường Đại học Cần Thơ và không gian cảnh quan xung quanh công trình này.

- Khu quần thể văn hóa - thể dục thể thao cồn Cái Khế: Sân vận động Cần Thơ; Nhà thi đấu đa năng.

b) Định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ; quy định khu vực cho phép phát triển:

- Khu vực cảnh quan ven sông, rạch: dành cho không gian du lịch sinh thái, thể thao, giải trí cao cấp và mô hình ở phù hợp. Có các giải pháp nâng cao năng lực hệ thống phương tiện giao thông đường thủy.

- Các trục cảnh quan đô thị gắn với các tuyến đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: Không gian kiến trúc cảnh quan trên các trục giao thông này đảm bảo định hướng theo các quy hoạch đô thị và các quy định thể theo các phụ lục đính kèm.

- Đối với các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

+ Tuân thủ Luật di sản văn hóa, quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên quan.

+ Không xây dựng công trình làm sai lệch, hủy hoại hoặc nguy cơ hủy hoại đến di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

- Đối với các khu trung tâm công cộng, quảng trường:

+ Vị trí, quy mô phù hợp quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên liên quan.

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

+ Không gian quảng trường được thiết kế mở và thoáng với hàng cây xanh, vườn hoa với bố cục hợp lý, mang tính liên kết với nhau. Những tiêu chuẩn trong thiết kế quảng trường.

- Đối với các khu công viên lớn: công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở.

+ Các chỉ tiêu về sử dụng đất được xác định trong quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên liên quan.

+ Quy hoạch và trồng cây xanh sử dụng công cộng không được ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại công trình kiến trúc, hạ tầng, kỹ thuật đô thị, không gây nguy hiểm người sử dụng và môi trường sống của cộng đồng.

+ Khu cây xanh được trồng tập trung trong một diện tích đất lớn phục vụ cho mục tiêu sinh hoạt ngoài trời cho người dân đô thị vui chơi giải trí, triển khai các hoạt động văn hóa quần chúng, tiếp xúc với thiên nhiên, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần.

- Đối với các khu vực xung quanh nhà, đầu mối giao thông công cộng, với các cửa ngõ đô thị.

+ Vị trí, quy mô đất đai, ranh giới cụ thể của từng "cửa ngõ" phải được xác định trong quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên quan.

+ Giải pháp tổ chức không gian cụ thể của từng cửa ngõ được quyết định thông qua thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc./.

PHỤ LỤC II

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ)

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC QUẬN BÌNH THỦY

I. MỤC TIÊU

1. Để quản lý kiến trúc đô thị và thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi, ranh giới của quận Bình Thủy.

2. Phù hợp với Nghị quyết số 12-NQ/TU ngày 31 tháng 12 năm 2021 về xây dựng và phát triển quận Bình Thủy trở thành đô thị văn minh, hiện đại của thành phố Cần Thơ.

3. Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn ranh giới hành chính quận Bình Thủy, phù hợp với quy hoạch quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt tại quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2021.

II. NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC QUẬN BÌNH THỦY

1. Các nguyên tắc chung: phù hợp với điều kiện thực tế quận Bình Thủy và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (bao gồm: cốt xây dựng công trình, chiều cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu khác có liên quan) theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Bình Thủy đã được phê duyệt.

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

STT	LOẠI KHU VỰC	VỊ TRÍ, QUY MÔ	GHI CHÚ
I	**Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan.**		
1	Cồn Sơn		
2	Cồn Linh		
3	Cồn Khương		
4	Đình Bình Thủy		
5	Làng cổ Long Tuyền		
6	Căn Cứ Vườn Mận		

7	Không gian đô thị dọc sông Hậu		
8	Không gian đô thị dọc sông Bình Thủy		
9	Không gian đô thị dọc sông Trà Nóc		
II	**Các trục đường chính, tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.**		
1	Quốc lộ 91		
2	Quốc lộ 91B		
3	Đường Tỉnh 917	Đoạn từ Ql 91 đến cầu Trà Nóc 2 và từ cầu Trà Nóc 2 đến cuối tuyến.	
4	Đường Tỉnh 918	Đoạn từ QL 91 đến đường Nguyễn Truyền Thanh và từ Nguyễn Truyền Thanh đến ĐT 918.	
5	Đường Cách Mạng Tháng Tám		
6	Đường Lê Hồng Phong		
7	Đường Võ Văn Kiệt		
8	Đường Vành Đai Sân bay		
9	Đường Đặng Văn Đầy		
III.	**Các khu vực di tích lịch sử - Văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên.**		
1	Chùa Hội Linh	Số 314/36, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	
2	Mộ Thủ khoa Bùi Hữu Nghĩa	Đường Huỳnh Mẫn Đạt, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	
3	Đình Bình Thủy	Phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	
4	Chùa Nam Nhã	Số 612, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	
5	Khu tưởng niệm cơ quan đặc ủy An Nam CSĐ	Số 34/7, đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	

6	Chùa Long Quang	Số 155, tổ 6, khu vực Bình Nhựt B, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	
7	Khu di tích lịch sử - văn hóa căn cứ Vườn Mận	Khu vực Bình Thường B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	
8	Nhà cổ dòng họ Dương	Phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	
IV	**Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực quanh đầu mối giông thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị.**		
1	Công viên Bình Thủy	Phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	
2	Công viên trung tâm		
3	Sân bay quốc tế Cần Thơ		
4	Trung tâm hành chính quận	Phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	
V	**Các khu vực cửa ngõ đô thị.**		
1	Ngã ba đường Võ Văn Kiệt - đường vành đai sân bay		
2	Ngã ba đường vành đai sân bay - đường Lê Hồng Phong		
3	Ngã ba đường vành đai sân bay - đường Nguyễn Văn Linh		
4	Ngã Tư đường Lê Hồng Phong - đường Tỉnh 920		

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

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

- Sông, kênh, rạch và khu cảnh quan hai bên bờ sông, kênh, rạch đảm bảo kết hợp với mảng xanh dọc sông, kênh, rạch để hình thành không gian cảnh quan, không gian công cộng. Duy trì các mảng xanh dọc theo các sông, kênh, rạch tạo mảng xanh cho đô thị; việc quản lý không gian cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho quận Bình Thủy.

- Sử dụng các không gian hạ tầng chống ngập, thoát nước để tăng cường mảng xanh. Ứng dụng các giải pháp kè mềm trong thiết kế đảm bảo an toàn, cảnh quan đô thị và phòng, chống thiên tai; nghiên cứu các giải pháp thiết kế phục vụ kịch bản

chống chịu biến đổi khí hậu như tạo cốt khác nhau cho các không gian bán ngập; các công trình được thiết kế có kết nối giữa không gian bên trong và ngoài công trình, tương tác với không gian mặt nước và các giải pháp khác.

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

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

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

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

b) Đối với các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

- Các công trình trên các trục giao thông chính như các trục đường: đường Nguyễn Văn Cừ, đường quốc lộ 91B, đường Hẻm 91, đường Huỳnh Phan Hộ, đường Nguyễn Chí Thanh, đường Lê Hồng Phong, đường Cách mạng tháng 8, đường Võ Văn Kiệt, đường vành đai sân bay và các trục giao thông chính khác này tổ chức công trình kiến trúc quy mô lớn, phong cách hiện đại. Ưu tiên hợp khối để tổ chức các công trình có khối tích lớn để tạo bộ mặt cho đô thị; Ưu tiên xu hướng kiến trúc xanh. Công trình có tầng cao giật bậc về phía các quảng trường nhằm mở tối đa góc nhìn và tăng tính định hướng cho công trình. Quy mô công trình phải đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình và khu vực.

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn; có thể xem xét để điều chỉnh cao hơn chỉ tiêu trung bình của Quy hoạch phân khu đã phê duyệt và không phá vỡ chỉ tiêu chung toàn khu và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;

- Các công trình điểm nhấn cao tầng tại các khu vực giao lộ lớn như Ngã tư đường Cách Mạng Tháng Tám - đường 91 nối đường tỉnh 918, Ngã tư đường Võ Văn Kiệt - đường hẻm 91, Ngã tư đường Nguyễn Văn Linh - đường hẻm 91 và các vị trí khác có giá trị về điểm nhìn, cảnh quan phải phù hợp với quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

- Quy định đối với công trình điểm nhấn:

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

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

+ Đối với những công trình điểm nhấn cao tầng chưa hình thành: các thông số về vị trí, chỉ tiêu kỹ thuật đất và công trình sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch đã phê duyệt và các thiết kế đô thị. Trong các khu vực chưa lập thiết kế đô thị, căn cứ vào tình hình phát triển thực tế, các chủ đầu tư có thể đề xuất các nội dung cụ thể về công trình điểm nhấn, trình cấp thẩm quyền xem xét. Công trình điểm nhấn cần đảm bảo không làm phá vỡ các yếu tố về cảnh quan, công suất phục vụ của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực. Công trình điểm nhấn cao tầng phải đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và không làm ảnh hưởng đến an toàn tần số radar An ninh Quốc gia. Bố trí không gian quảng trường, không gian công cộng lớn kèm theo các công trình điểm nhấn.

+ Đối với công trình điểm nhấn khác: Đối với những công trình điểm nhấn đã hình thành: tiếp tục phát huy và ngày càng nâng tầm giá trị cảnh quan của công trình trong bộ mặt cảnh quan chung của đô thị. Tích hợp các tiện ích công cộng đô thị vào các quần thể điểm nhấn này để gia tăng giá trị công trình nói riêng và giá trị cảnh quan cộng đồng chung cho đô thị. Đối với những công trình điểm nhấn chưa hình thành: các đề xuất vị trí sẽ được xác định cụ thể trong thiết kế đô thị theo nguyên tắc: công trình hình thành sẽ góp phần nâng cao giá trị bản sắc đô thị, kiến tạo tiện ích công cộng, giá trị phục vụ cộng đồng cho người dân. Trong quá trình triển khai thực tế có thể được xem xét và điều chỉnh cho phù hợp với thực tế. Bố trí không gian quảng trường, không gian công cộng lớn kèm theo các công trình điểm nhấn.

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

+ Không gian, mặt tiền đường phố tổ chức trật tự, có nhịp điệu, tiện dụng, hợp lý công năng sử dụng. Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

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

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

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

- Tổ chức, sắp xếp các khu vực đỗ xe;

- Các tuyến phố đi bộ: bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người.

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

- Khu di tích lịch sử đã được xếp hạng, như: Di tích Lịch sử Chùa Hội Linh, Di tích Lịch sử Mộ thủ khoa Bùi Hữu Nghĩa, Di tích Lịch sử Chùa Nam Nhã, Di tích kiến trúc nghệ thuật Đình Bình Thủy, Di tích Lịch sử Cơ quan Đặc ủy An Nam Cộng sản Đảng Hậu Giang (1929-1930), Di tích Kiến trúc nghệ thuật Nhà thờ họ Dương, Di tích Nghệ thuật Chùa Long Quang, Di tích Lịch sử - văn hóa Căn cứ Ban chỉ huy tổng tấn công và nổi dậy Xuân Mậu Thân 1968 ở Cần Thơ (Căn cứ Vườn Mận) thực hiện theo Điều 12 Quy định này;

- Kiến tạo các không gian cộng đồng lớn phục vụ cho các hoạt động truyền thống miền sông nước như tổ chức lễ hội, chợ hoa, nông sản và hoạt động du lịch trên sông.

Tạo ra các trục "đặc sản văn hóa" và tổ chức các mô hình, hoạt động giải trí trên sông như lướt ván và chèo thuyền, du thuyền phục vụ ẩm thực và thưởng thức đờn ca tài tử;

- Kiến trúc các công trình xây dựng trong khu vực này phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian danh lam thắng cảnh. Tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các không gian di tích, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn ra không gian bờ sông;

+ Giải pháp cải tạo khu vực nhà cổ: ghi nhận giá trị lịch sử, kiến trúc, cảnh quan của khu nhà cổ phường Long Tuyền nhằm bảo tồn, tôn tạo quần thể trên;

d) Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị:

- Quảng trường Bình Thủy các quảng trường của các trung tâm văn hóa, trung tâm thể dục thể thao và các khu vực không gian công cộng khác.

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

- Không gian được kiến tạo phải trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc riêng cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thành phố; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng;

- Ốp lát lại toàn bộ quảng trường, vỉa hè bằng nhiều loại gạch, đá ốp lát tạo hình ảnh đặc trưng cũng như tạo sự thích thú cho người dân và du khách khi tham quan;

- Tổ chức bãi xe kết hợp mảng xanh và tiện ích dịch vụ công cộng;

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

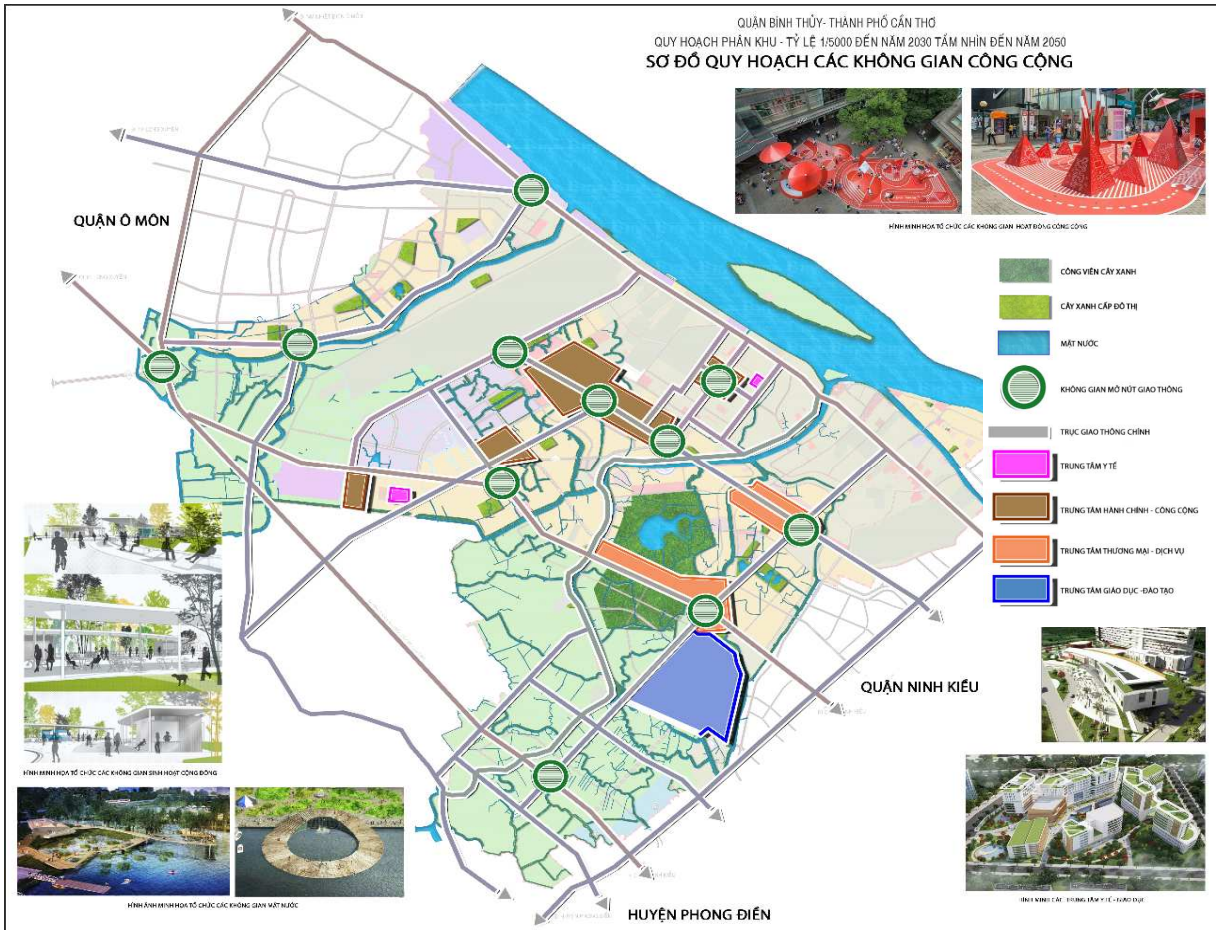
- Tổ chức thêm không gian cây xanh cho khu vực quảng trường nhằm tăng mảng xanh và bóng mát cho khu vực;

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

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

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

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



Sơ đồ khu vực không gian công cộng, quảng trường và công viên lớn

đ) Quy định đối với khu vực cửa ngõ đô thị:

- Sân bay quốc tế Cần Thơ, khu vực cửa ngõ trên Quốc lộ 91B giáp ranh quận Bình Thủy và quận Phong Điền, khu vực cửa ngõ trên Quốc lộ 91B giáp ranh quận Bình Thủy và quận Ô Môn, khu vực cửa ngõ trên đường Lê Hồng Phong giáp ranh quận Bình Thủy và quận Ô Môn.

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

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

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

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

4. Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng

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



Các khu vực lập thiết kế đô thị riêng

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

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



Sơ đồ khu nhóm nhà ở ổn định

III. CÔNG TRÌNH PHẢI TỔ CHỨC THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

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

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

b) Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính của thành phố.

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

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

- Công trình cầu qua sông Cần Thơ - có giá trị cảnh quan của thành phố.

- Công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thành phố.

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



Các khu vực, vị trí có công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc

IV. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

1. Định hướng chung

a) Khu vực hiện hữu: tập trung các công trình dịch vụ - công cộng cấp thành phố, cấp quận đơn vị ở bao gồm các chức năng chính: thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, hành chính và công trình công cộng hỗn hợp khác, được nâng cấp, cải tạo chỉnh trang, khi triển khai các quy hoạch chi tiết được rà soát, khoanh vùng các khu vực còn quỹ đất trống để bổ sung các công trình dịch vụ công cộng phục vụ đô thị đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp không gian chung và chức năng riêng từng công trình. Kiểm soát xây dựng các tuyến phố về kiến trúc, khoảng lùi theo quy định, Khuyến khích phát triển các dịch vụ thương mại một số tuyến phố để tăng sự sôi động cho không gian sinh hoạt đô thị.

b) Khu vực phát triển mới: bố trí các công trình kiến trúc thấp tầng và cao tầng, hiện đại hình khối đơn giản, có tính thẩm mỹ cao, phù hợp công năng, tạo điểm nhấn và chuyển tiếp trong không gian đô thị, hình thái kiến trúc phù hợp với đặc trưng địa hình của khu vực, khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng tầng cao xây dựng, đảm bảo tỷ lệ không gian xanh, không gian mở làm không gian chuyển tiếp công trình và không gian đường phố.

c) Các trục đường chính, không gian mở và điểm nhìn quan trọng:

- Trục cảnh quan chính đô thị: đường Võ Văn Kiệt, đường nối Hẻm 91 đến đường Tỉnh 918, đường Cách Mạng Tháng Tám, đường Lê Hồng Phong, đường Huỳnh Phan Hộ,... Mặt đứng trục đường được tạo bởi hiện diện của công trình dịch vụ thương mại, hỗn hợp. Các công trình kiến trúc bố trí theo hướng cao tầng giáp với trục đường chính.

- Trục cảnh quan ven sông: là không gian mở có ý nghĩa về cảnh quan, sinh thái và chức năng kết nối quan trọng. Định hưởng từng bước giải tỏa khu vực dân cư dọc sông Bình Thủy, sông Trà Nóc, sông Hậu, sông Khai Luông và sông kênh rạch khác, tổ chức phân khu chức năng như khu vực động cho các hoạt động vui chơi giải trí và khu vực tĩnh cho chức năng nghi ngơi, thư giãn.

- Các công trình bố cục và hình khối kiến trúc kết hợp với tổ chức cảnh quan tuân thủ thiết kế kiến trúc mặt đứng chung của khu vực, màu sắc hài hòa, vỉa hè phù hợp với chức năng công trình, điều kiện khu vực, hình thành cảnh quan đặc trưng, tạo nên tinh chất riêng cho từng phân đoạn theo trục đường, nâng cao giá trị cho công trình. Mở rộng không gian xung quanh các công trình điểm nhấn, tạo không gian thông thoáng, hiệu quả thị giác, thu hút sự chú ý, không che chắn tầm nhìn.

2. Các định hướng cụ thể về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

a) Phân khu đô thị 1: thuộc phạm vi khu đô thị công nghiệp Ô Môn - Trà Nóc.

- Hình thành khu đô thị mới gắn với Khu công nghiệp Trà Nóc và trục đường động lực là tuyến đường chính đô thị - đường Tỉnh 917 kết nối đô thị Ô Môn. Khu vực này đóng vai trò là khu vực phát triển phía Bắc của quận, cụ thể gồm 3 khu vực chính, đó là :

+ Khu công nghiệp Trà Nóc 1.

+ Khu đô thị mới kết hợp một số khu vực dân cư hiện hữu cải tạo dọc tuyến đường Quốc lộ 91 và đường đường Tỉnh 917. Trong đó, khu đô thị xây dựng mới là khu vực giáp quận Ô Môn, phía Bắc đường đường Tỉnh 918.

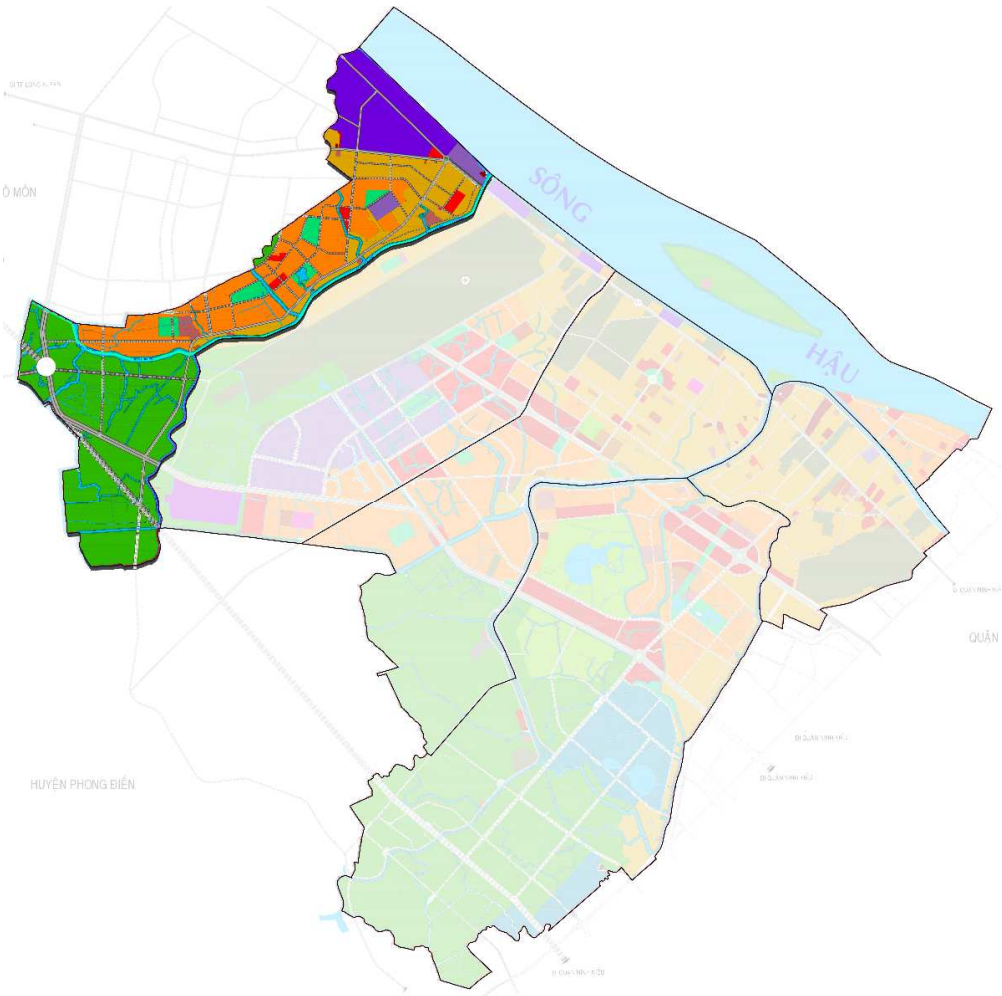
+ Khu sản xuất nông nghiệp đô thị: gồm các khu vực phát triển sản xuất nông nghiệp kết hợp chức năng thương mại - dịch vụ.

- Khu vực xây mới: đầu tư xây dựng mới các khu dân cư đô thị, các trung tâm công cộng, dịch vụ - thương mại đồng bộ hiện đại. Kết nối giao thông và khai thác cảnh quan các trục đường Quốc lộ 91, Quốc lộ 91C, đường đường Tỉnh 917 và không gian xung quanh nút giao Quốc lộ 91, Quốc lộ 91C và đường đường Tỉnh 922 đang được đầu tư xây dựng mới;

- Khu vực đã xây dựng: nâng cấp hệ thống công cộng hiện hữu, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc cảnh quan đô thị, tăng cường cây xanh mặt nước và bảo vệ môi trường sống. Chỉnh trang kiến trúc các khu dân cư trong quá trình mở rộng đô thị;

- Xây dựng cụm công trình dịch vụ trung tâm tại vị trí giao điểm của 2 trục chính khu đô thị theo Quy hoạch chi tiết gắn với không gian cây xanh dọc trục tạo thành điểm nhấn của toàn khu;

- Đa dạng loại hình nhà ở đô thị: nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại, chung cư dọc các trục đường chính. Các loại hình nhà ở liên kế, phố theo mô hình phố thương mại truyền thống.



Phân khu đô thị 1

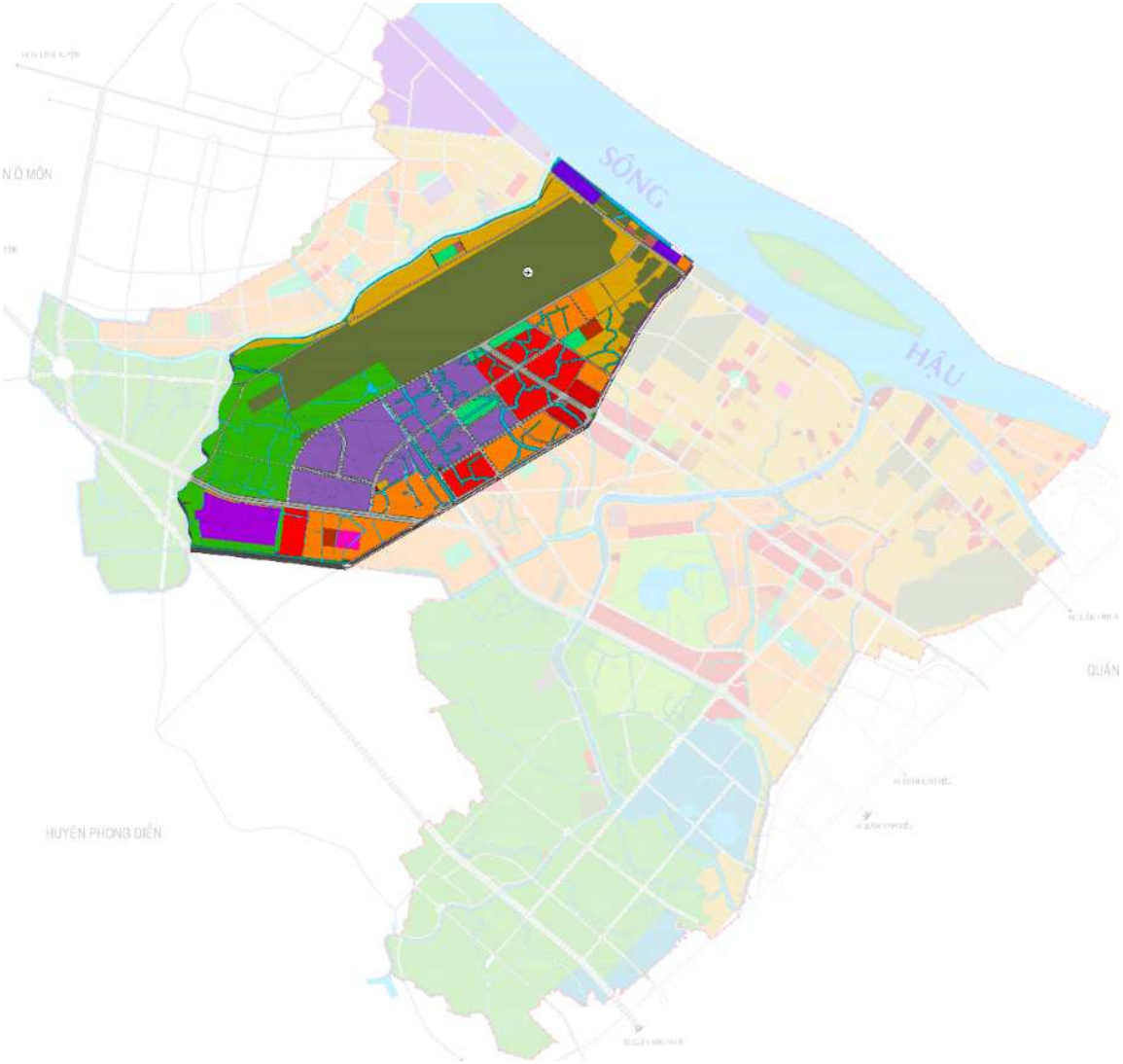
b) Phân khu đô thị 2: (thuộc phường Trà An, 1 phần phường Thới An Đông và phường Long Hòa).

- Hình thành khu đô thị mới khu vực cảng hàng không Quốc tế Cần Thơ kết nối không gian với khu trung tâm quận Bình Thủy hiện đã xây dựng với mật độ cao gắn với không gian khu vực đô thị mới phường Long Hòa - Cụm công nghiệp Bình Thủy thành một không gian đô thị thống nhất từ Đông sang Tây của quận.

- Phát triển các khu vực hỗn hợp đa chức năng bao gồm: thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, ở cao cấp hai bên trục đường Võ Văn Kiệt.

- Phát triển khu công viên cây xanh văn hóa đô thị tạo không gian mở và là điểm nhấn cảnh quan cho toàn phân khu.

- Các khu vực đất Quốc phòng, An ninh được giữ nguyên như hiện trạng, sử dụng, đầu tư xây dựng theo yêu cầu của ngành.



Phân khu đô thị 2

c) Phân khu đô thị 3: (thuộc phường Bình Thủy và một phần phường Long Hòa).

- Khu vực trung tâm hành chính, chính trị quận định hướng cải tạo chỉnh trang, lập Quy hoạch chi tiết hoặc lập Quy định quản lý kiến trúc cảnh quan nhằm làm công cụ quản lý hiệu quả cho khu vực này;

- Phát triển các trung tâm y tế, giáo dục, văn hóa,… cấp quận theo hướng xã hội hóa nhằm phục vụ hiệu quả cho người dân về mặt quy mô và bán kính phục vụ, giảm tải cho các công trình hiện hữu khi quy mô dân số phát triển trong tương lai và do đặc thù không gian đô thị trải dài.

- Phát triển các khu vực hỗn hợp đa chức năng, bao gồm: thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, ở cao cấp hai bên trục đường Võ Văn Kiệt.

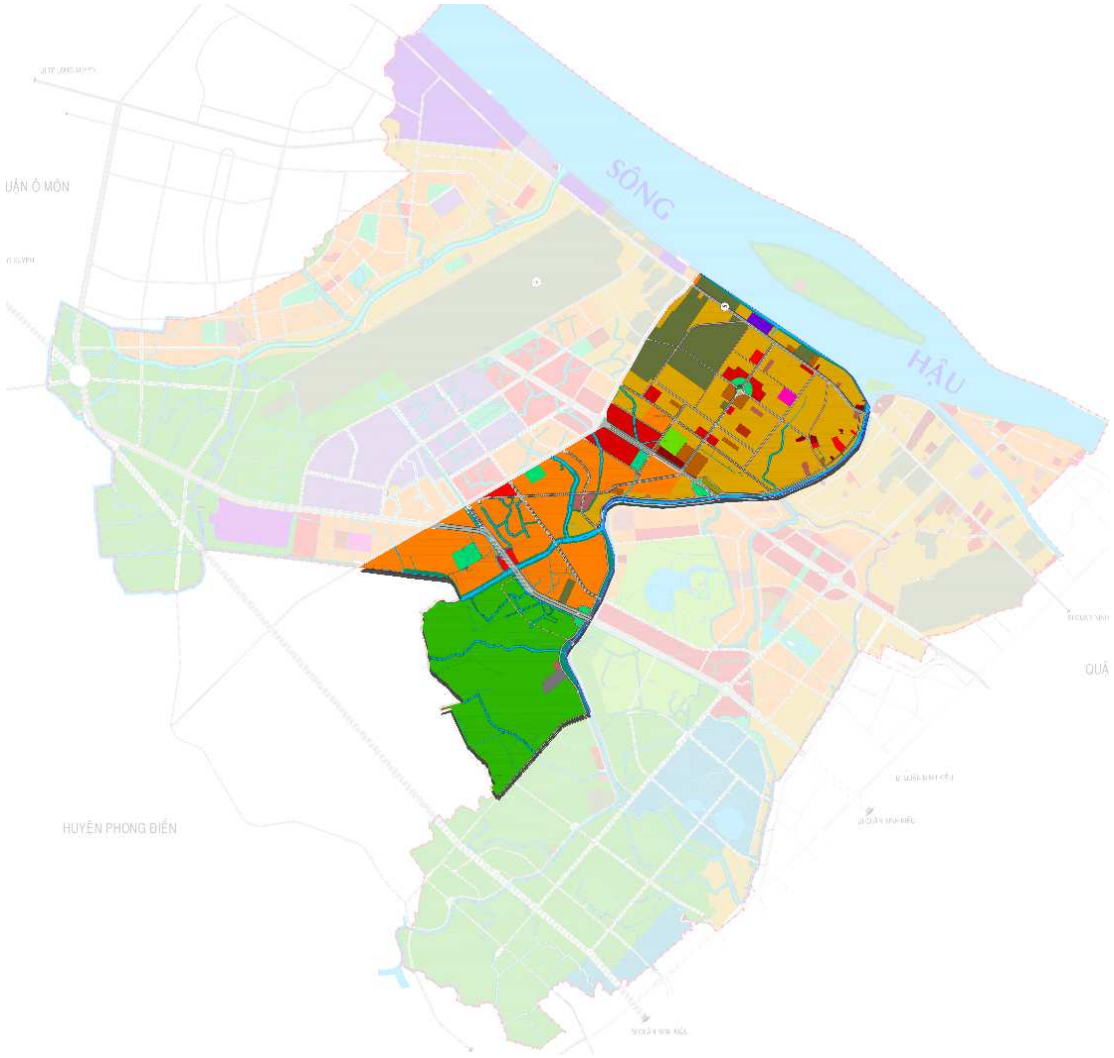
- Các khu vực đất Quốc phòng, An ninh được giữ nguyên như hiện trạng, sử dụng, đầu tư xây dựng theo yêu cầu của ngành.

- Khu đô thị mới đa dạng các loại hình nhà ở, công trình phức hợp, công trình nhà ở kết hợp thương mại dọc trục chính và nhà biệt thự ở bên trong lõi các khu dân cư.

- Khu vực sản xuất nông nghiệp: Kiểm soát mật độ xây dựng, hạn chế thay đổi địa hình tự nhiên và lấp sông, kênh rạch tại khu vực này, không phát triển các khu dân cư mới, chỉ giữ lại các khu dân cư hiện hữu. Cho phép phát triển các khu du lịch sinh thái mật độ thấp.

- Bố trí khoảng cây xanh cách ly an toàn môi trường đối với các khu vực ven sông, rạch.

- Trên khu vực hành lang cây xanh cách ly, cho phép phát triển các điểm dịch vụ, vui chơi giải trí quy mô nhỏ kết hợp với các bãi đỗ xe tĩnh để nâng cao giá trị kinh tế đồng thời tạo nguồn vốn để khu vực này có kinh phí duy trì và phát triển.



Phân khu đô thị 3

d) Phân khu đô thị 4

- Khu vực công viên trung tâm thành phố định hướng là công trình cấp thành phố, dự kiến các chức năng khu ẩm thực; thế giới hoa; vui chơi mạo hiểm; khu vườn cổ tích; khu vui chơi công viên nước; hồ điều hòa; khu chợ nổi,… phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, tham quan cho nhân dân thành phố và du khách.

- Phát triển các khu vực hỗn hợp đa chức năng, bao gồm: thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, khu ở cao cấp hai bên trục đường Võ Văn Kiệt, nút giao đường Hẻm 91 - đường Nguyễn Văn Linh và nút giao đường Hẻm 91 - đường QL91C.

- Đầu tư xây dựng khu thể dục thể thao cấp vùng Đồng bằng sông Cửu Long với chức năng tổ chức các giải thi đấu cấp vùng.

- Tiếp tục đầu tư xây dựng các khu Trường Đại học, Cao đẳng đáp ứng nhu cầu đào tạo cho thành phố và vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

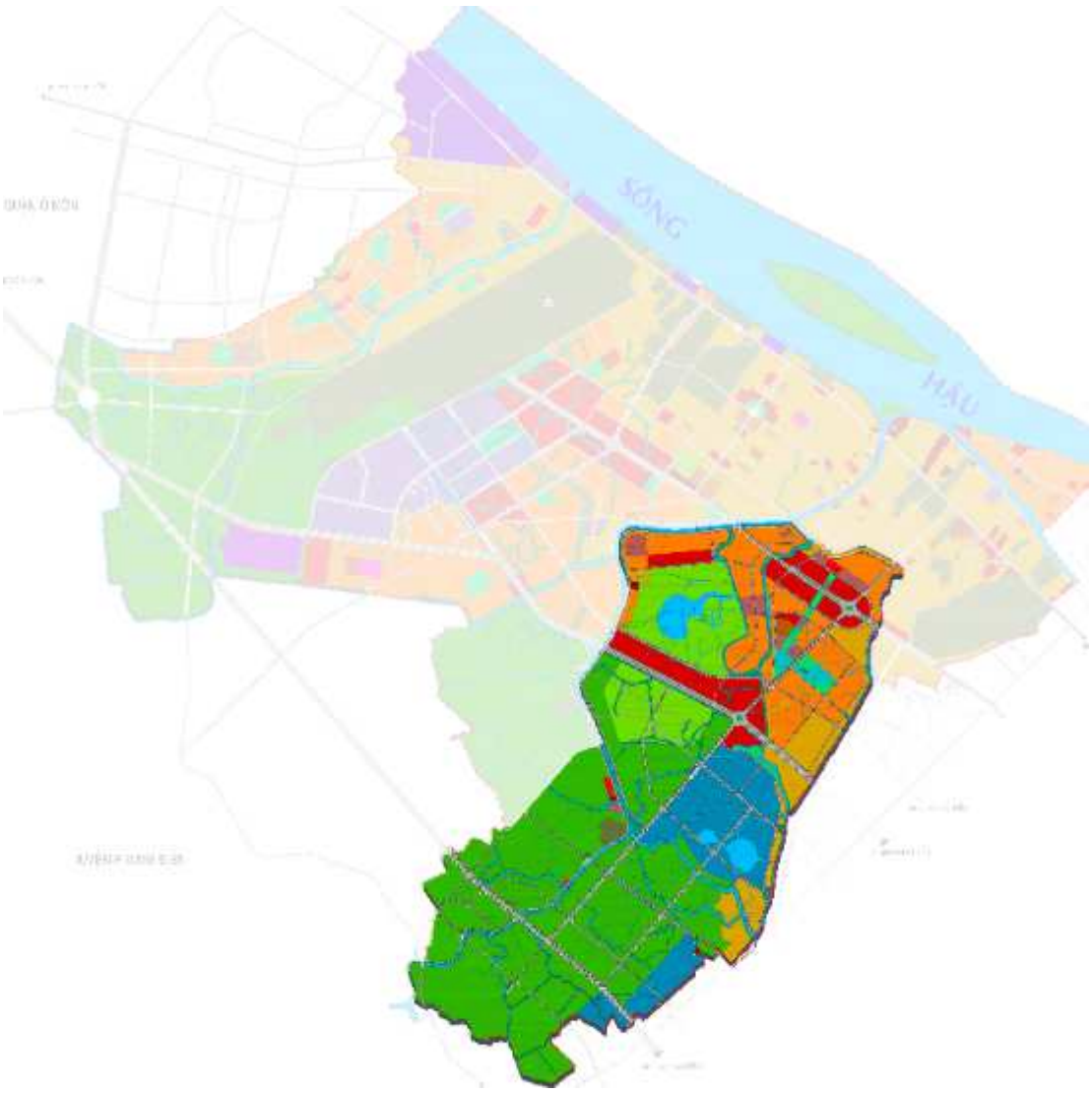
- Khu đô thị mới đa dạng các loại hình nhà ở, công trình phức hợp, công trình nhà ở kết hợp thương mại dọc trục chính và nhà biệt thự ở bên trong lõi các khu dân cư.

- Các khu vực đất Quốc phòng, An ninh được giữ nguyên như hiện trạng, sử dụng, đầu tư xây dựng theo yêu cầu của ngành.

- Khu vực sản xuất nông nghiệp: Kiểm soát mật độ xây dựng, hạn chế thay đổi địa hình tự nhiên và lấp sông, kênh rạch tại khu vực này, không phát triển các khu dân cư mới, chỉ giữ lại các khu dân cư hiện hữu. Cho phép phát triển các khu du lịch sinh thái mật độ thấp.

- Bố trí khoảng cây xanh cách ly an toàn môi trường đối với các khu vực ven sông, rạch.

- Trên khu vực hành lang cây xanh cách ly, cho phép phát triển các điểm dịch vụ, vui chơi giải trí quy mô nhỏ kết hợp với các bãi đỗ xe tĩnh để nâng cao giá trị kinh tế đồng thời tạo nguồn vốn để khu vực này có kinh phí duy trì và phát triển.



Phân khu đô thị 4

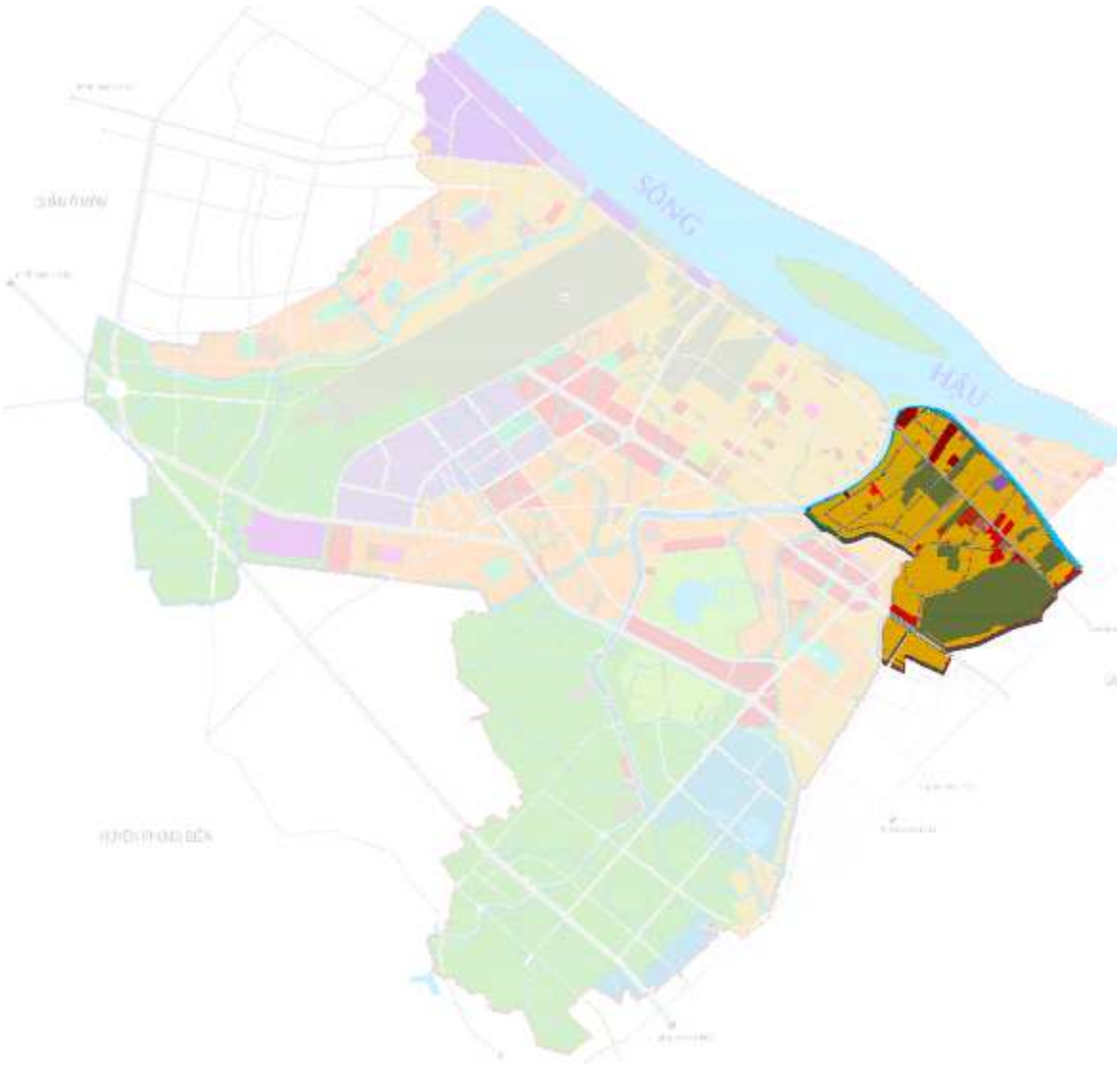
đ) Phân khu đô thị 5

- Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang phù hợp với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến đường nâng cấp cải tạo và xây dựng mới.

- Các khu vực đất Quốc phòng, An ninh được giữ nguyên như hiện trạng, sử dụng, đầu tư xây dựng theo yêu cầu của ngành. Riêng khu sân vận động Quân khu 9 kiến nghị cho sử dụng chung với các hoạt động TDTT bên dân sự.

- Các khu vực sản xuất công nghiệp trong phân khu đần chuyển đổi thành các khu đất hỗn hợp (Nhà ở, thương mại, văn phòng,…).

- Các khu chức năng khác cải tạo, chỉnh trang cho phù hợp với cảnh quan sông Hậu, sông Bình Thủy và với chức năng sử dụng công trình.



Phân khu đô thị 5

e) Phân khu đô thị 6

- Đối với vùng cây xanh cảnh quan sông Hậu, sông Khai Luông và các tuyến sông rạch hiện hữu: kè bờ sông chống sạt lở, ứng dụng vật liệu mới; kiểm soát xây dựng khu vực bờ sông, tránh xây dựng lấn chiếm; tái định cư cho các hộ thuộc khu vực có nguy cơ sạt lở; quản lý dân cư phát triển mật độ thấp theo quy định quản lý; kết hợp mô hình du lịch trải nghiệm, du lịch homestay.

- Khu vực Cồn Khương: đầu tư xây dựng các khu biệt thự nghỉ dưỡng, nhà vườn truyền thống vùng Tây Nam Bộ, phát triển đồng bộ các hạng mục cây xanh công viên, quảng trường, bãi đồ xe tĩnh, các công trình thương mại dịch vụ phục vụ khu nghỉ dưỡng.

- Khu vực cồn Sơn: đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái miệt vườn kết hợp khu nuôi trồng thủy sản cùng hệ thống nhà nghỉ, nhà hàng phục vụ du khách.

- Ưu tiên kết nối các cồn nổi và đất liền bằng hệ thống giao thông thủy;

- Khu vực trung tâm hiện hữu quản lý theo Quy định đối với khu vực hiện hữu cải tạo, các khu vực phát triển mở rộng xây dựng mới quản lý theo Quy chuẩn và các chỉ tiêu được duyệt.

- Tổ chức các điểm dân cư dịch vụ khu vực nhằm giảm bớt bán kính phục vụ cho người dân trong khu vực cù lao do đặc thù địa thế trải dài.



Phân khu đô thị 6

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

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

a) Quận Bình Thủy gắn với 04 vùng phát triển: vùng phát triển đô thị; vùng nông nghiệp công nghệ cao kết hợp du lịch sinh thái; vùng phát triển công nghiệp; vùng phát triển du lịch sinh thái.

b) Hình thái không gian kiến trúc cảnh quan đô thị

- Giữ gìn và phát huy mô hình nền "Văn minh sông rạch", với các ngôi làng và các bến chợ hình thành ở các khúc sông thuận lợi, cửa vào ngã ba, ngã tư ven sông.

- Chú trọng tới việc giữ gìn yếu tố thiên nhiên và hệ sinh thái kênh rạch. Hệ thống kè đá có thể làm hỏng hệ sinh thái ven bờ và làm mất đi cuộc sống của các loài thủy sinh. Để thay vào đó là hệ thống kè mềm, kè rỗng cho phép nước và mặt đất có sự thẩm thấu lẫn nhau, và các loài thủy sinh không bị mất đi nhờ được nuôi dưỡng bằng các chất hữu cơ.

- Kết hợp trên bến dưới thuyền - cấu trúc này được hình thành bởi các tuyến đường ven kênh và các tuyến đường chia cắt kênh rạch. Các tuyến đường ven kênh không chỉ đóng vai trò như một không gian công cộng dạng tuyến cho các khu ở ven kênh, mà còn là không gian giao thông nước phục vụ cho sinh hoạt cộng đồng ven sông.

- Về cảnh quan sinh thái miệt vườn: Tiếp tục phát huy hình ảnh đặc trương của các vườn cây kết hợp với không gian sinh hoạt của người dân trên các hệ thống kênh rạch.

- Cải tạo khu vực đô thị hiện hữu, tăng mật độ xây dựng cũng như chiều cao công trình kết hợp với việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng xã hội và kỹ thuật để hình thành khu biểu tượng cho sự phát triển phồn vinh trong thời kỳ hội nhập kinh tế Quốc tế.

- Các khu chức năng chuyên ngành cần hướng tới hình thái kiến trúc đặc trưng vùng miền cũng như tính chất đặc thù của khu vực đó.

2. Quy định về không gian kiến trúc đô thị các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị, định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ

a) Đình Bình Thủy

- Nhà thờ, dãy nhà lục ấp, các miếu thờ... được giữ nguyên về hình thức kiến trúc, màu sắc và vị trí.

- Các công trình được thiết kế xây dựng trong khuôn viên của Đình phải xem kiến trúc của nhà thờ chính làm kiến trúc chủ đạo, để tạo thành một quần thể kiến trúc thống nhất hài hòa, các công trình thấp tầng phù hợp với chiều cao tổng thể, trong khuôn viên Đình, mật độ xây dựng thấp.

- Các công trình được xây dựng trên các trục đường xung quanh Đình nên hạn chế chiều cao xây dựng để tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan: các công trình trên

đường Lê Hồng Phong (Đối diện với Đình) và hai trục đường chung quanh Đình nên được xây dựng có góc tới hạn chiều cao tối đa $\alpha \leq 30^0$.

b) Làng cổ Long Tuyền nằm ở một đầu mối thương mại quan trọng của Nam Bộ nên ngôi làng tiếp xúc với nhiều nền văn hóa, như: Hoa, Khmer, Pháp, Nhật, Mỹ,... Vì vậy, kiến trúc của làng là sự giao thoa của nhiều phong cách, trong đó nổi bật là sự kết hợp giữa phong cách Á Đông truyền thống và phong cách phương Tây đương thời.

- Để lưu giữ và bảo tồn các phong cách kiến trúc đa dạng của làng cổ để tạo nét riêng cho Bình Thủy và là điểm đến hấp dẫn cho du khách, kiến nghị:

+ Bảo tồn trung tu các khu nhà nhà như: Nhà thờ họ Dương (còn gọi là Nhà cổ Bình Thủy hay vườn Lan Bình Thủy); chùa Nam Nhã, các khu nhà trong Bệnh viện Lao và bệnh phổi thành phố Cần Thơ, quán cà phê, những ngôi nhà ống ở mặt phố của cộng đồng người Việt gốc Hoa.

+ Các nhà xây mới chiều cao và mật độ xây dựng kiến trúc công trình đảm bảo phù hợp với các công trình hiện có.

c) Sân bay quốc tế Cần Thơ

- Các công trình quanh khu vực sân bay phải đảm bảo các chỉ số kỹ thuật của ngành hàng không.

- Các công trình xây dựng trong giới hạn tĩnh không sân bay của đường cất và hạ cánh của máy bay phải tuân thủ các quy định ngành, lĩnh vực hiện hành.

- Quy định xây dựng trong trình trong khu vực cần đảm bảo an toàn bay:

+ Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

+ Công văn số 68/KTQLB-DVKT ngày 18 tháng 01 năm 2018 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn kỹ thuật quản lý bay về việc đảm bảo tĩnh không đài dẫn đường dvor/dme Cần Thơ.

d) Khu vực quân sự

- Các công trình tuân thủ chỉ giới đường đỏ của các trục đường: Lê Hồng Phong, Cách Mạng Tháng Tám, Huỳnh Phan Hộ, Trần Quang Diệu.

- Kiến trúc công trình; mật độ xây dựng tuân thủ theo tính chất, chức năng của từng công trình phù hợp với yêu cầu của nhiệm vụ Quốc phòng.

đ) Cồn Sơn:

- Các công trình nhà ở nên thiết kế theo dạng nhà vườn thấp tầng cho phù hợp với cảnh quan thiên nhiên.

- Các công trình dịch vụ như khách sạn, nhà hàng khi xây dựng phải đảm bảo không che khuất tầm nhìn của các công trình đã xây dựng trước đó cũng như không gian thoáng của mặt nước.

e) Cồn Linh:

- Với vị trí nằm gần ngã ba sông Bình Thủy - sông Hậu nên cồn Linh chỉ tập trung phát triển trồng cây ăn trái, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, không xây dựng các công trình kiên cố cao tầng.

g) Cồn Khương

- Để đảm bảo cảnh quan thiên nhiên cũng như diện tích mặt nước, các công tình công cộng và nhà ở trên cồn hạn định chiều cao, mật độ xây dựng thấp, tổ chức nạo vét tôn tạo các kênh, rạch trong khu vực cồn, tạo dải cây xanh cách ly kết hợp cây xanh cảnh quan bảo vệ hàng lang mặt nước./.

PHỤ LỤC III

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ)

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC QUẬN CÁI RĂNG

d) Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng thì quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành có liên quan hoặc quy định quản lý kiến trúc này hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về chấp thuận vị trí và tổng mặt bằng (đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị) là cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng.

2. Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

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

STT	LOẠI KHU VỰC	VỊ TRÍ	GHI CHÚ
I	Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan.		
1	Khu trung tâm hành chính thành phố Cần Thơ	Phường Hưng Phú	
2	Chợ nổi Cái Răng	Chợ nổi nằm ở nơi giao nhau của 4 con sông (Cần Thơ, Đầu Sấu, Cái Sơn, Cái Răng Bé)	
3	Các công viên, mảng xanh dọc sông Hậu, sông Cần Thơ, sông Ba Láng, rạch Cái Nai, rạch Cái Da, rạch Cái Sâu, rạch Bùng Binh, rạch Bến Bạ, rạch Cái Tắc, rạch Ấp Mỹ	Quận Cái Răng	
4	Cồn Ấu và các cồn nổi trên sông Hậu	Sông Hậu	
II	Các trục đường chính, tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.		
1	Quốc Lộ 1A		
2	Đường Võ Nguyên Giáp + đường Nam Sông Hậu		

3	Đường nối Quốc lộ 91 - Nam Sông Hậu		
4	Quốc lộ 61C		
5	Đường Phạm Hùng		
6	Đường Quang Trung		
7	Đường Nguyễn Thị Sáu		
8	Đường Mai Chí Thọ		
9	Đường Lý Thái Tổ		
10	Đường số 06 giữa KDC Công ty xây dựng Cần Thơ - KDC Vạn Phong		
11	Đường Trần Hưng Đạo - Trần Hưng Đạo nối dài		
12	Đường Lê Bình		
13	Đường Nguyễn Trãi		
14	Đường Võ Tánh		
15	Đường nối cầu Trần Hoàng Na - công viên quảng trường Ga		
III.	Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia.		
1	Di tích kiến trúc nghệ thuật HIỆP THIÊN CUNG	Phường Lê Bình, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.	
2	Di tích lịch sử - văn hóa địa điểm Chiến thắng của đội Cảm tử - Quốc gia tự vệ cuộc tỉnh Cần Thơ năm 1945 (trận Lê Bình)	Khu vực Thị trấn, phường Lê Bình, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.	
3	Di tích lịch sử - văn hóa Đình Thường Thạnh	Khu vực Thạnh Mỹ, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.	
4	Di tích lịch sử địa điểm chiến thắng của tiểu đoàn Tây Đô tại rạch ông Cửu năm 1968	Khu vực Thạnh Hòa, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.	

IV	Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị.		
1	Quảng trường Khu Hành chánh tập trung thành phố Cần Thơ	Khu Hành chánh tập trung thành phố Cần Thơ - Phường Hưng Phú	
2	Quảng trường nhà ga Cái Răng	Phường Tân Phú	
3	Quảng trường công viên Tây Nam Bộ	Phường Phú Thứ	
4	Công viên vui chơi giải trí - Trung tâm Văn hóa Tây Đô	Phường Hưng Thạnh	
5	Công viên hồ điều hòa trung tâm	Phường Phú Thứ	
6	Công viên nhà Ga Cái Răng	Phường Tân Phú	
7	Bến xe thành phố Cần Thơ	Phường Hưng Thạnh	
8	Nhà Ga Cái Răng	Phường Tân Phú	
9	Khu vực quanh nút giao IC3	Quốc Lộ 1A - Võ Nguyên Giáp	
10	Khu vực quanh nút giao IC4	Quốc Lộ 1A - Quốc lộ 61C	
V	Các khu vực cửa ngõ đô thị		
1	Trạm dừng chân cầu Cần Thơ	Quốc lộ 1A	
2	Bến xe thành phố Cần Thơ	Quốc lộ 1A	
3	Khu vực cửa ngõ xung quanh Nhà ga Cái Răng	Phường Tân Phú	
4	Khu vực cửa ngõ phía tây Quận Cái Răng	Quốc lộ 61C đi Hậu Giang	
5	Khu vực cửa ngõ Nam sông Hậu	Đường Võ Nguyên Giáp đi Bạc Liêu	
6	Các khu vực cử ngõ kết nối quận Cái Răng	Cầu Cái Răng, cầu Trần Hoàng Na, Cầu hưng Lợi, cầu Quang Trung	
7	Trạm thu phí Cái Tắc	Phường Ba Láng	

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

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

- Sông, kênh, rạch và khu cảnh quan hai bên bờ sông, kênh, rạch đảm bảo kết hợp với mảng xanh dọc sông, kênh, rạch để hình thành không gian cảnh quan, không

gian công cộng. Duy trì các mảng xanh dọc theo các sông, kênh, rạch tạo mảng xanh cho đô thị; việc quản lý không gian cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho quận Cái Răng.

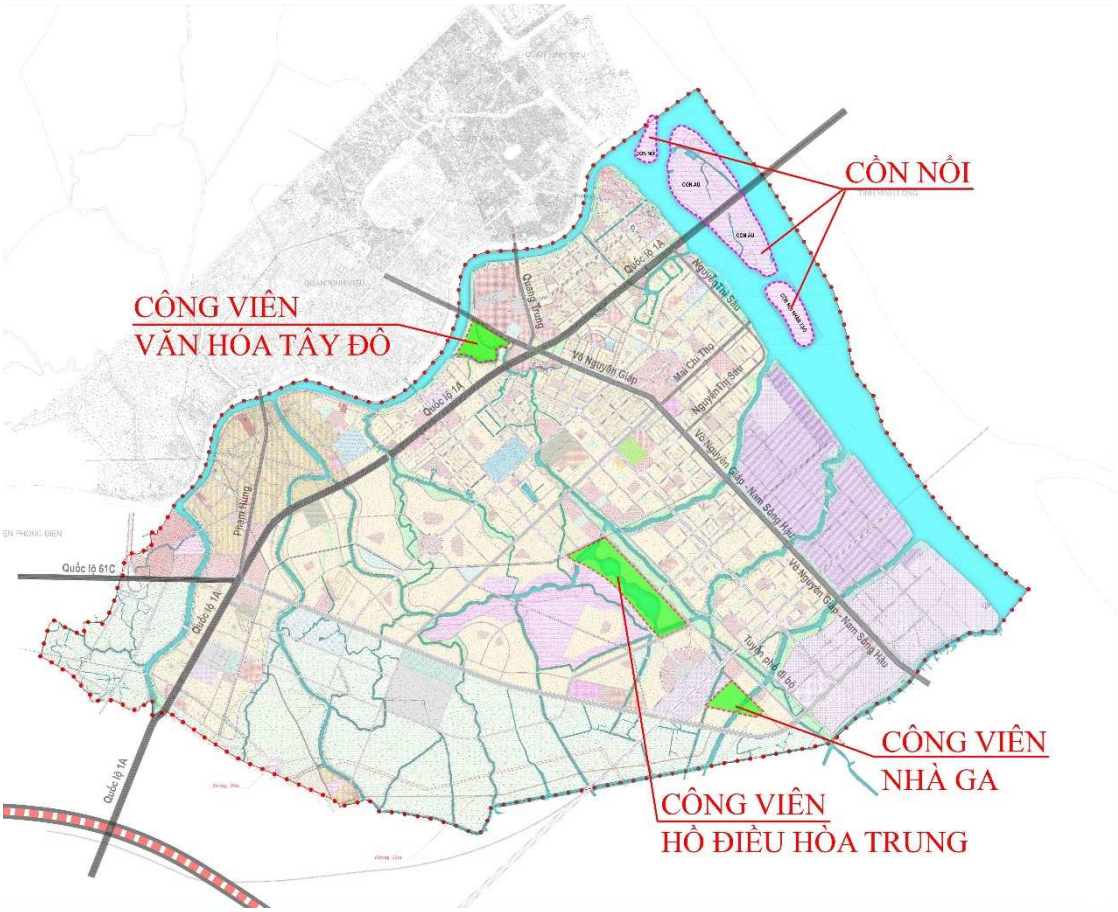
- Sử dụng các không gian hạ tầng chống ngập, thoát nước để tăng cường mảng xanh. Ứng dụng các giải pháp kè mềm trong thiết kế đảm bảo an toàn, cảnh quan đô thị và phòng, chống thiên tai; nghiên cứu các giải pháp thiết kế phục vụ kịch bản chống chịu biến đổi khí hậu như tạo cốt khác nhau cho các không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

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

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

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

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



Sơ đồ vị trí có khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan

b) Đối với các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

- Các công trình trên các trục giao thông chính như trục đường Quốc lộ 1A, đường Võ Nguyên Giáp, đường Nam Sông Hậu, Quốc lộ 61C, đường Phạm Hùng, đường Quang Trung, đường Nguyễn Thị Sáu, đường Mai Chí Thọ và các trục giao thông chính khác. Tổ chức công trình kiến trúc quy mô lớn, phong cách hiện đại. Ưu tiên hợp khối để tổ chức các công trình có khối tích lớn để tạo bộ mặt cho đô thị; Ưu tiên xu hướng kiến trúc xanh. Công trình có tầng cao giật bậc về phía các quảng trường nhằm mở tối đa góc nhìn và tăng tính định hướng cho công trình. Quy mô công trình phải đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình và khu vực.

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn; có thể xem xét để điều chỉnh cao hơn chỉ tiêu trung bình của Quy hoạch phân khu đã phê duyệt và không phá vỡ chỉ tiêu chung toàn khu và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Các công trình điểm nhấn cao tầng tại các khu vực giao lộ lớn như giao lộ giao thông nút IC3, giao lộ giao thông nút IC4 và giao lộ lớn khác. Các vị trí khác có

giá trị về điểm nhìn, cảnh quan phải phù hợp với quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Quy định đối với công trình điểm nhấn:

+ Đối với công trình điểm nhấn cao tầng: Công trình điểm nhấn cao tầng là các thiết kế có chiều cao, hình khối nổi bật trong quần thể công trình đô thị. Đối với những công trình điểm nhấn cao tầng đã hình thành: tiếp tục phát huy và nâng tầm giá trị cảnh quan của công trình trong bộ mặt cảnh quan chung của đô thị.

+ Đối với những công trình điểm nhấn cao tầng chưa hình thành: các thông số về vị trí, chỉ tiêu kỹ thuật đất và công trình,… sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch đã phê duyệt và các thiết kế đô thị. Trong các khu vực chưa lập thiết kế đô thị, căn cứ vào tình hình phát triển thực tế, các chủ đầu tư có thể đề xuất các nội dung cụ thể về công trình điểm nhấn, trình cấp thẩm quyền xem xét. Công trình điểm nhấn cần đảm bảo không làm phá vỡ các yếu tố về cảnh quan, công suất phục vụ của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực. Công trình điểm nhấn cao tầng phải đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và không làm ảnh hưởng đến an toàn tần số radar An ninh Quốc gia. Bố trí không gian quảng trường, không gian công cộng lớn kèm theo các công trình điểm nhấn.

+ Đối với công trình điểm nhấn khác: đối với những công trình điểm nhấn đã hình thành: tiếp tục phát huy và ngày càng nâng tầm giá trị cảnh quan của công trình trong bộ mặt cảnh quan chung của đô thị. Tích hợp các tiện ích công cộng đô thị vào các quần thể điểm nhấn này để gia tăng giá trị công trình nói riêng và giá trị cảnh quan cộng đồng chung cho đô thị. Đối với những công trình điểm nhấn chưa hình thành: các đề xuất vị trí sẽ được xác định cụ thể trong thiết kế đô thị theo nguyên tắc: công trình hình thành sẽ góp phần nâng cao giá trị bản sắc đô thị, kiến tạo tiện ích công cộng, giá trị phục vụ cộng đồng cho người dân. Trong quá trình triển khai thực tế có thể được xem xét và điều chỉnh cho phù hợp với thực tế. Bố trí không gian quảng trường, không gian công cộng lớn kèm theo các công trình điểm nhấn.

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

- Không gian, mặt tiền đường phố tổ chức trật tự, có nhịp điệu, tiện dụng, hợp lý công năng sử dụng. Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

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

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

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

- Tổ chức, sắp xếp các khu vực đỗ xe.

- Các tuyến phố đi bộ: bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người.

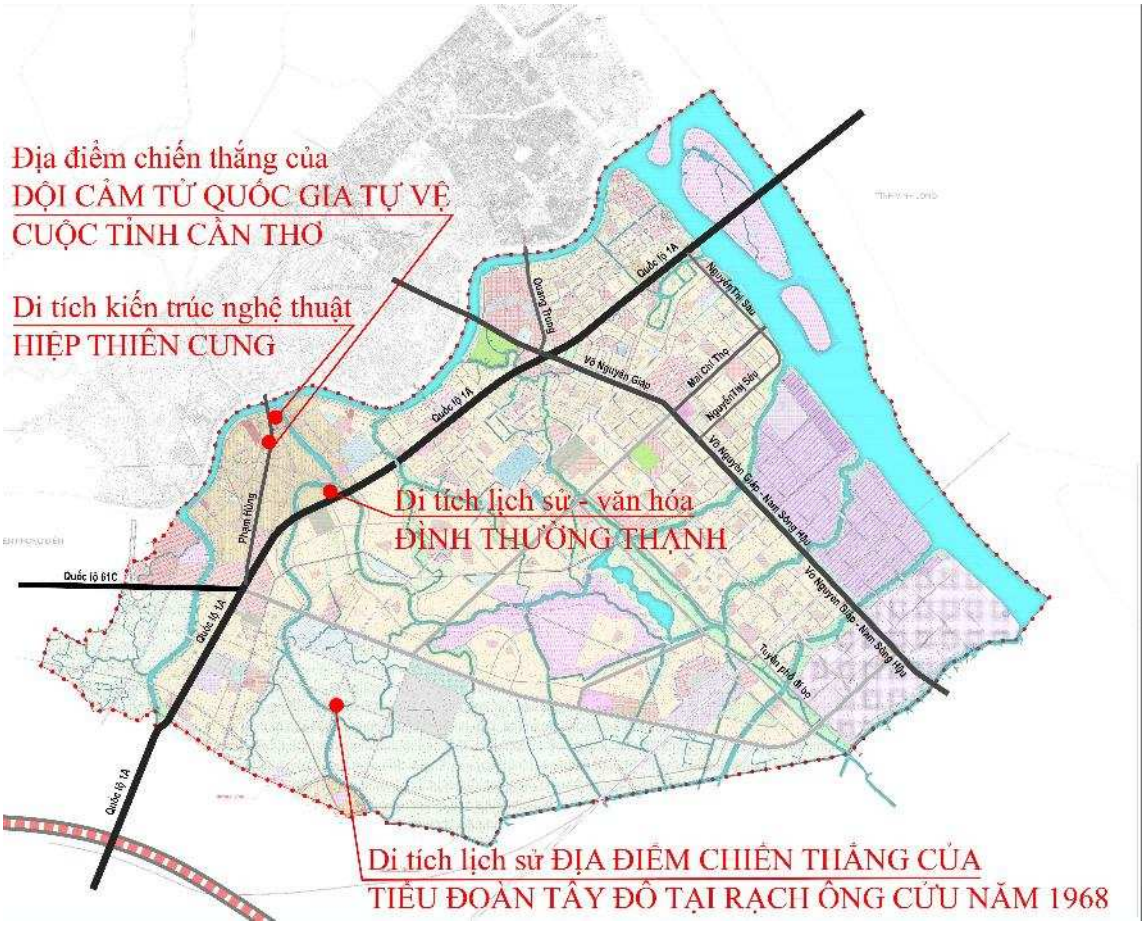
c) Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp thành phố, quốc gia:

- Khu di tích lịch sử đã được xếp hạng như: di tích kiến trúc nghệ thuật Hiệp Thiên Cung, di tích lịch sử - văn hóa cấp thành phố - Địa điểm chiến thắng của đội cảm tử - quốc gia tự vệ thuộc tỉnh Cần Thơ năm 1945 (trận Lê Bình), Đình Thường Thạnh, địa điểm chiến thắng của Tiểu đoàn Tây Đô tại rạch Ông Cửu năm 1968 và các di tích khác đã được xếp hạng thực hiện theo quy định.

- Chợ nổi Cái Răng: Chợ nổi Cái Răng được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch xếp hạng là di sản văn hóa phi vật thể quốc gia năm 2016; tăng cường các giải pháp công trình (các tiện ích được bố trí cạnh bến thuyền như: Trạm quảng bá du lịch, điểm giao dịch, trạm xăng, nhà vệ sinh công cộng, kho hàng; giải pháp xử lý bờ kè mang đặc trưng chợ nổi, sử dụng hình thức kè giật cấp về phía sông, tổ chức nhiều cầu tàu lên xuống hàng hóa, giải pháp tổ chức bờ kè không cắt rời sự hoạt động giao thương của chợ nổi, cải tạo khu bến thuyền cũ với hình thức kiến trúc và vật liệu hiện đại để phục vụ du khách, thay mới gạch lát, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, bố trí công trình dịch vụ dọc ven sông - không bao gồm chức năng ở - kiến trúc hai mặt tiền) và phi công trình phục vụ cho việc bảo tồn và phát huy văn hóa chợ nổi.

- Kiến tạo các không gian cộng đồng lớn phục vụ cho các hoạt động truyền thống miền sông nước như tổ chức lễ hội, hội chợ trên sông, chợ hoa, nông sản và hoạt động du lịch trên sông.

- Kiến trúc các công trình xây dựng trong khu vực này phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian danh lam thắng cảnh. Tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các không gian di tích, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn ra không gian bờ sông.



Sơ đồ vị trí có công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp thành phố, quốc gia

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

- Quảng trường quảng trường khu công viên văn hóa Tây Đô, quảng trường công viên sông Hậu, các quảng trường của các trung tâm văn hóa, trung tâm thể dục thể thao và các khu vực không gian công cộng khác.

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

Không gian được kiến tạo phải trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc riêng cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thành phố; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

- Ốp lát lại toàn bộ quảng trường, vỉa hè bằng nhiều loại gạch, đá ốp lát tạo hình ảnh đặc trưng cũng như tạo sự thích thú cho người dân và du khách khi tham quan.

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

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

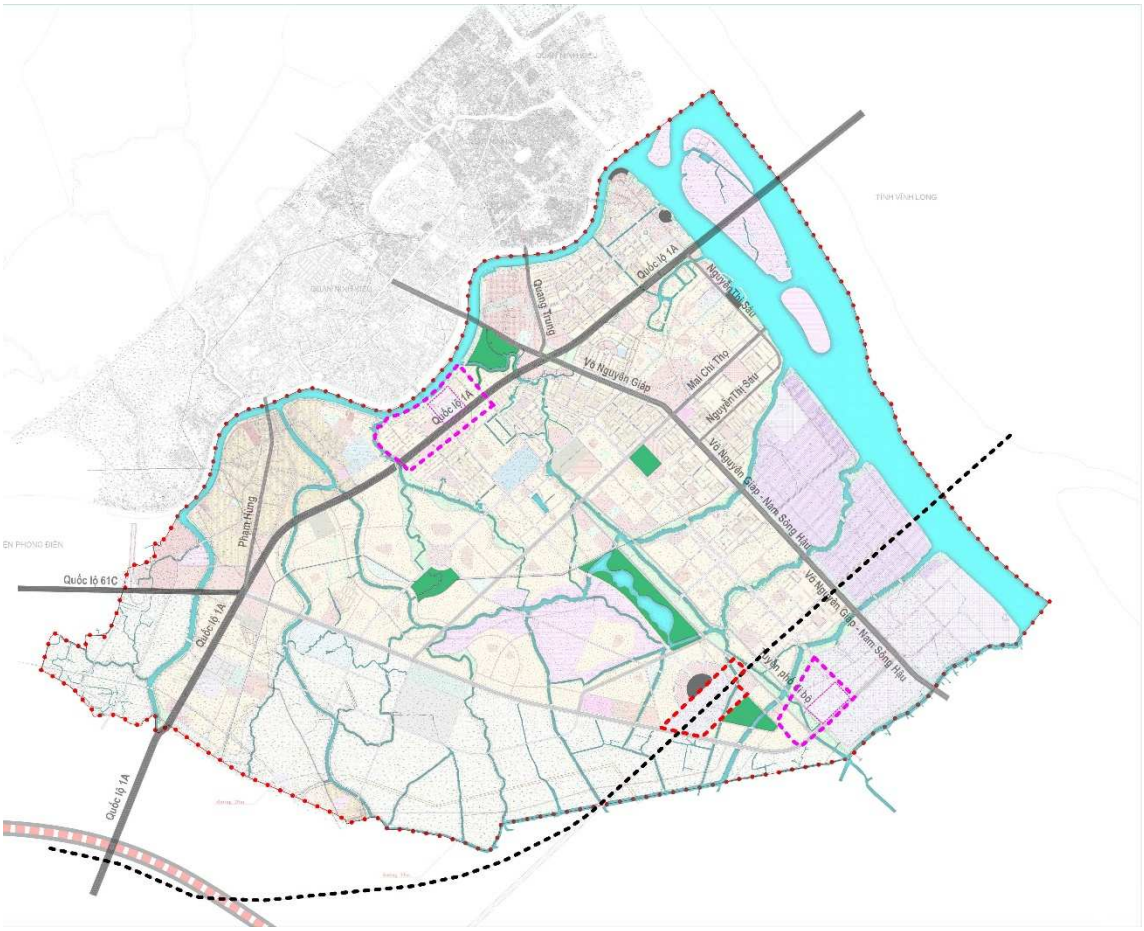
- Tổ chức thêm không gian cây xanh cho khu vực quảng trường nhằm tăng mảng xanh và bóng mát cho khu vực.

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

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

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

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



Sơ đồ vị trí quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng

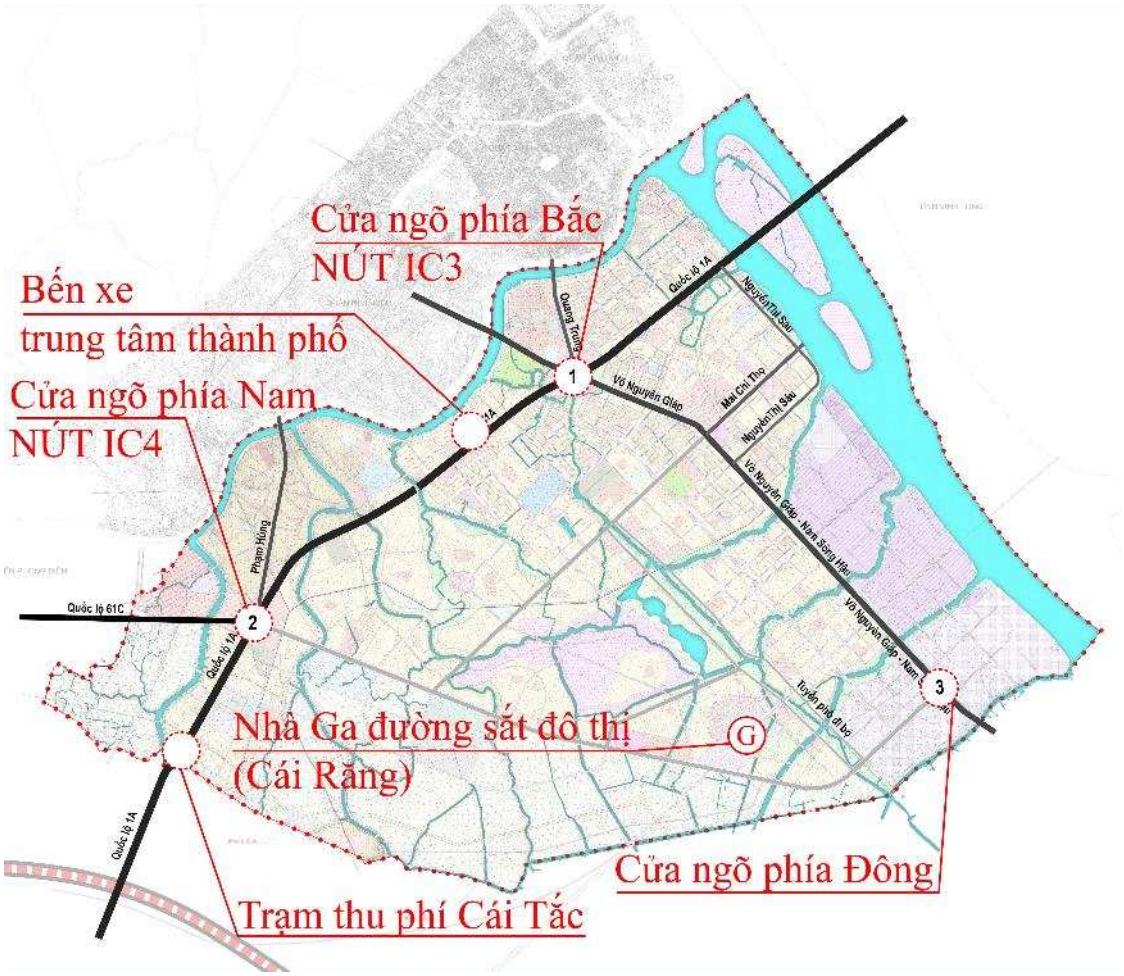
đ) Các khu vực cửa ngõ đô thị:

- Nhà ga đường sắt đô thị (Cái Răng); Bến xe trung tâm thành phố; Nút giao IC3 (cầu Cần Thơ); Nút giao IC4; Trạm thu phí Cái Tắc, khu vực cửa ngõ cầu Quang Trung, khu vực cửa ngõ cầu Hưng Lợi, khu vực cửa ngõ cầu Trần Hoàng Na, khu vực cửa ngõ cầu Cái Răng, khu vực cửa ngõ cầu vượt sông Cần Thơ (bến phá Xóm Chài), khu vực cửa ngõ cầu vượt sông Cần Thơ (đường nối Quốc lộ 91 - Quốc lộ 91C), khu vực cửa ngõ hầm qua sông Cần Thơ (kết nối trung tâm hành chính thành phố) và các vị trí cửa ngõ đô thị khác.

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

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

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



Khu vực cửa ngõ đô thị



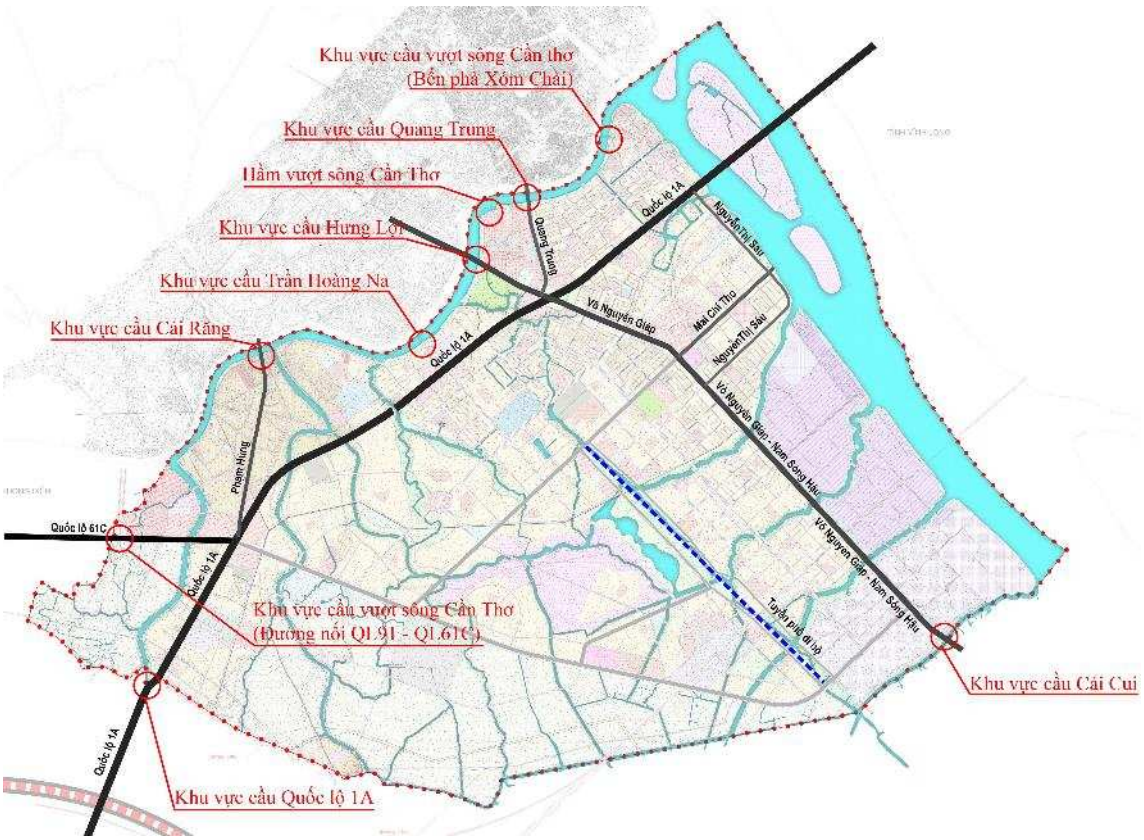
Cửa ngỏ phía Bắc - nút IC3



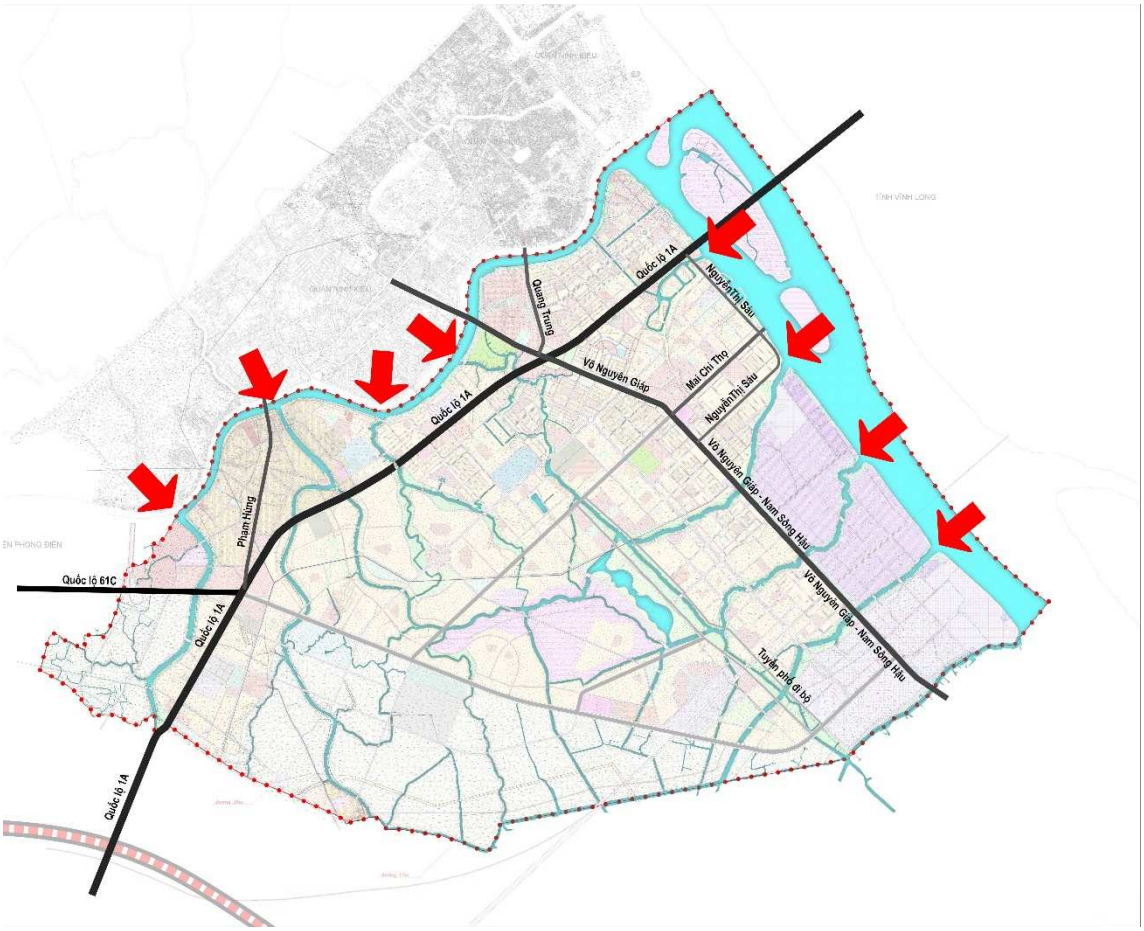
Cửa ngỏ phía Nam nút - IC4



Cửa ngỏ phía Đông



Lối tiếp cận đô thị Cái Răng bằng đường bộ



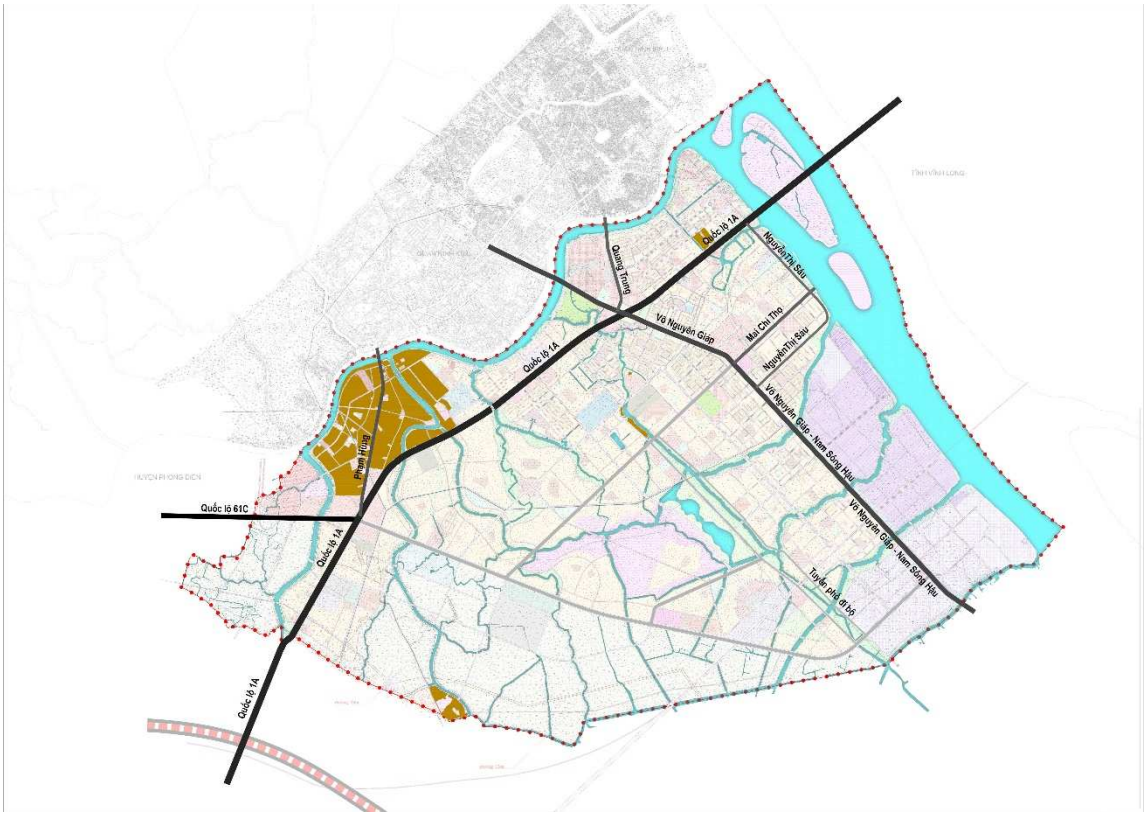
Lối tiếp cận đô thị Cái Răng bằng đường thủy

4. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

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

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

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



Sơ đồ khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang trong đô thị

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

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

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

2. Xác định các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc

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

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

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

- Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ của Quận: Nhà ga đường sắt đô thị (Cái Răng); Bến xe trung tâm thành phố; Nút giao IC3 (cầu Cần Thơ); Nút giao IC4; Trạm thu phí Cái Tắc, khu vực cửa ngõ cầu Quang Trung, khu vực cửa ngõ cầu Hưng Lợi, khu vực cửa ngõ cầu Trần Hoàng Na, khu vực cửa ngõ cầu Cái Răng, khu vực cửa ngõ cầu vượt sông Cần Thơ (bến phá Xóm Chài), khu vực cửa ngõ cầu vượt sông Cần Thơ (đường nối Quốc lộ 91 - Quốc lộ 91C), khu vực cửa ngõ hầm qua sông Cần Thơ (kết nối trung tâm hành chính thành phố) và các vị trí cửa ngõ đô thị khác,...

IV. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

1. Định hướng chung

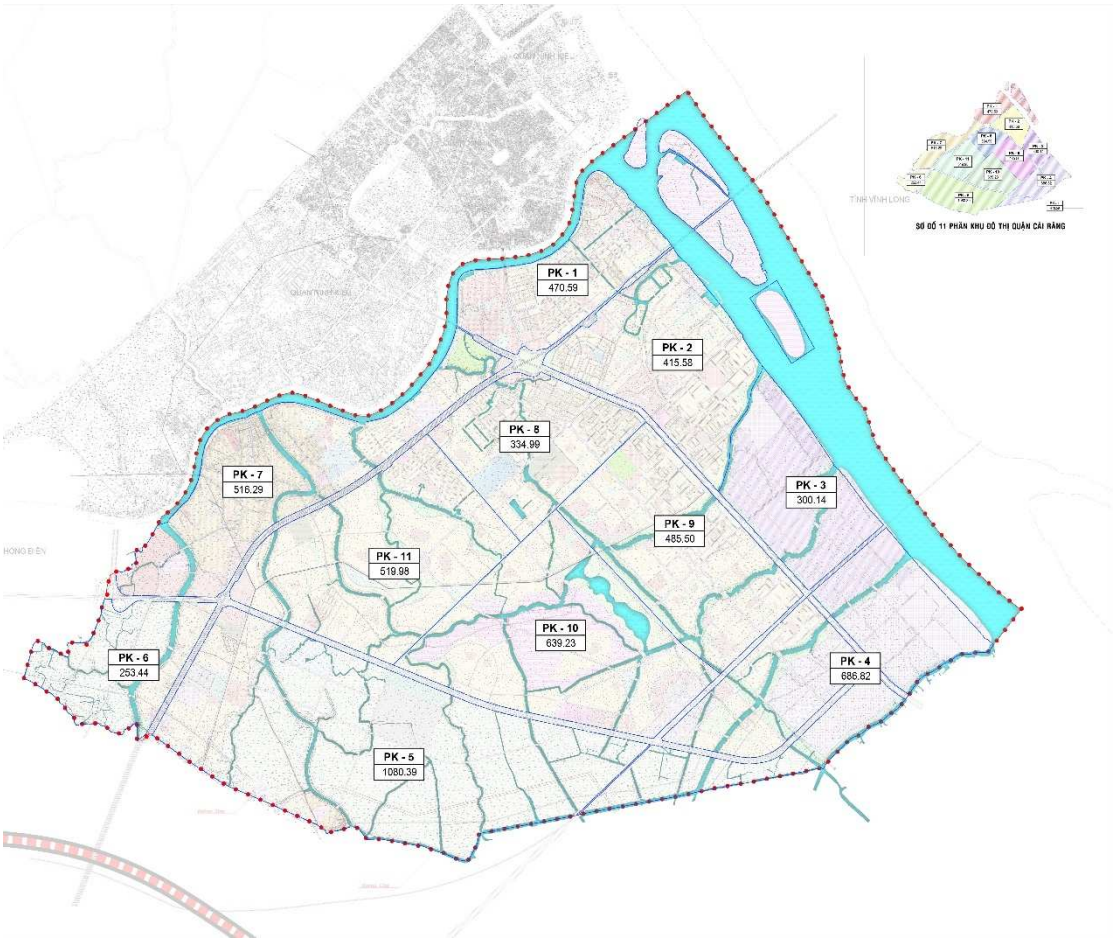
a) Định hướng chung kiến trúc cho khu trung tâm; khu đô thị hiện hữu:

- Khu trung tâm hiện hữu: tập trung các công trình dịch vụ - công cộng cấp thành phố, đơn vị ở bao gồm các chức năng chính: thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, hành chính và công trình công cộng hỗn hợp khác, được nâng cấp, cải tạo chỉnh trang, khi triển khai các quy hoạch chi tiết được rà soát, khoanh vùng các khu vực còn quỹ đất trống để bổ sung các công trình dịch vụ công cộng phục vụ đô thị đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp không gian chung và chức năng riêng từng công trình. Kiểm soát xây dựng các tuyến phố và kiến trúc, khoảng lùi theo quy định. Phát triển các dịch vụ thương mại một số tuyến phố để tăng sự sôi động cho không gian sinh hoạt đô thị.

- Khu đô thị hiện hữu: phát triển theo hướng cải tạo, chỉnh trang khu dân cư đô thị, hạn chế tăng mật độ dân cư, khống chế tầng cao nhà ở dân cư hiện hữu, công trình dịch vụ hỗn hợp có tầng cao tối đa phù hợp cảnh quan chung khu vực và các quy định quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan; đất dân cư hiện hữu (làng xóm) dọc rạch tự nhiên, trong khu hạn chế phát triển đô thị, khu cây xanh ven kênh rạch được cải tạo, chỉnh trang theo hướng giữ gìn bản sắc, hình thái dân cư làng xóm nông thôn với mật độ xây dựng thấp, khống chế tầng cao (một số khu vực có thể tăng chiều cao tầng), tăng cường mật độ cây xanh và diện tích các lô đất ở lớn. (Quy hoạch phân khu quận Cái Răng được phê duyệt tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ).

b) Định hướng chung kiến trúc cho khu phát triển mới

Khu vực phát triển mới: được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liền kế, biệt thự, nhà vườn...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Trong quá trình triển khai tại giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhà ở và dịch vụ của địa phương và thành phố, ưu tiên theo thứ tự: quỹ đất tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại. Các khu vực giáp ranh đất khu ở hiện có, ưu tiên bố tri; các công trình hạ tầng xã hội, các dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, làm không gian chuyển tiếp giữa khu) dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hai hòa, bền vững.



Khu vực quy hoạch được chia thành 11 phân khu đô thị

2. Định hướng cụ thể

a) Phân khu 1: phường Hưng Phú và phường Hưng Thạnh.

- Hình thành trung tâm hành chính của thành phố Cần Thơ tại vị trí đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 theo từng giai đoạn, phù hợp với phân kỳ đầu tư xây dựng;

- Khu vực xây mới: phát triển mới các khu đô thị, các trung tâm công cộng, dịch vụ - thương mại đồng bộ hiện đại. Tạo dựng các trục đường Lý Thái Tổ, đường Nguyễn An Ninh nối dài, đường ven sông Cần Thơ trở thành trục không gian chính đô thị; Xây dựng cụm quảng trường trung tâm tại khu hành chính tập trung thành phố Cần Thơ và quảng trường sông Hậu tại cuối trục Lý Thái Tổ. Đây là nơi tổ chức những sự kiện văn hóa, giải trí lớn có ý nghĩa của toàn đô thị.

- Khu vực đã xây dựng: nâng cấp hệ thống công cộng hiện hữu, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc cảnh quan đô thị, tăng cường cây xanh mặt nước và bảo vệ môi trường sống. Chỉnh trang kiến trúc các khu dân cư trong quá trình mở rộng đô thị.

- Không gian đô thị trung tâm kết nối với nhau qua các trục chính đô thị mang đậm nét của một trung tâm đô thị mới với các tổ hợp công trình cao tầng, khối tích lớn dọc theo các trục chính đô thị và thấp dần vào lõi lô phố. Trong đó, điểm nhấn chính là trung tâm hành chính tập trung thành phố Cần Thơ và khu vực lô số 1A. Khu đô thị lô số 1A sẽ là trung tâm thương mại, dịch vụ, tài chính, ngân hàng cấp thành phố và vùng. Tổ hợp các công trình cao tầng, sử dụng các chức năng hỗn hợp. Hình thành cầu đi bộ theo đường Nguyễn An Ninh kết nối khu trung tâm mở rộng.

- Bố trí nhà hát Tây Đô tọa lạc tại ngã ba sông (khu mũi Xóm chài), đây là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan, một biểu tượng mới của thành phố Cần Thơ thế kỷ 21.

- Đa dạng loại hình nhà ở đô thị: nhà ở thấp tầng mật độ cao, chung cư cao cấp hỗn hợp, chung cư cao tầng dọc các trục đường chính. Các loại hình nhà ở liên kế, phố theo mô hình phố thương mại truyền thống.

- Các Cồn nổi (Cồn Nổi - phường Hưng Phú - diện tích 11,8ha; Cồn Ấu; Khu vực Cồn Nổi nhân tạo ở đuôi Cồn Ấu 39,0ha): tạo nên quần thể Cồn nổi với chức năng sinh thái - du lịch trên dòng sông Hậu. Hệ thống cồn nổi trên sông Hậu sẽ được quản lý riêng theo từng dự án. Ưu tiên phát triển du lịch sinh thái, thể thao, giải trí cao cấp. Ưu tiên kết nối các cồn nổi và đất liền bằng hệ thống giao thông thủy.

b) Phân khu 2: phía Đông Nam Quốc lộ 1A, thuộc địa giới hành chính của phường Hưng Phú, phường Hưng Thạnh và phường Phú Thứ.

- Hình thành trung tâm hành chính quận Cái Răng với các cơ quan hành chính sự nghiệp thuộc quận Cái Răng tại vị trí trụ sở Ban chỉ đạo Tây Nam Bộ.

- Tập trung các cơ quan hành chính sự nghiệp của quận.

- Khu trung tâm triển lãm và thương mại dịch vụ thành phố Cần Thơ là khu vực phát triển hỗn hợp đa chức năng, bao gồm: đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ, khách sạn, văn phòng, ở cao cấp), đất dịch vụ cho thuê nhà xưởng, đất dịch vụ triển lãm.

- Đa dạng các loại hình nhà ở, công trình phức hợp ở ngã giao các trục đường chính; công trình nhà ở kết hợp thương mại dọc trục chính và nhà biệt thự, chia lô ở bên trong lõi các khu dân cư.

- Đảm bảo khoảng cách ly với tuyến đường Quốc lộ 1A, không xây dựng các công trình dân dụng trong khu vực này. Cho phép phát triển các điểm dừng chân, điểm dịch vụ quy mô nhỏ kết hợp với các bãi đỗ xe tĩnh để nâng cao giá trị kinh tế đồng thời tạo nguồn vốn để khu vực này có kinh phí duy trì và phát triển.

c) Phân khu 3: thuộc phường Phú Thứ và phường Tân Phú, nằm dọc theo đường Võ Nguyên Giáp - Nam sông Hậu và tiếp giáp sông Hậu.

- Khu công nghiệp Hưng Phú 1 và Hưng Phú 2 tiếp tục triển khai theo Quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được phê duyệt.

- Hình thành tuyến đường liên kết khu công nghiệp Hưng Phú 1,2 và khu trung tâm logistic Cái Cui với lộ giới khoảng 40m để luân chuyển về hàng hóa trong khu vực công nghiệp được thuận tiện, tránh sử dụng chung với đường đô thị. Không xâm phạm lang cách ly khoảng 50m từ tuyến đường Võ Nguyên Giáp - Nam sông Hậu đến khu công nghiệp và hệ thống cây xanh an toàn về môi trường với bờ sông.

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

- Trên khu vực hành lang cây xanh cách ly, cho phép phát triển các điểm dịch vụ, vui chơi giải trí quy mô nhỏ kết hợp với các bãi đỗ xe tĩnh để nâng cao giá trị kinh tế đồng thời tạo nguồn vốn để khu vực này có kinh phí duy trì và phát triển.

d) Phân khu 4: thuộc phường Tân Phú và phường Phú Thứ.

- Khu công nghiệp và trung tâm logistic hạng II tại cảng Cái Cui tiếp tục triển khai theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Hệ thống cảng dọc sông Hậu xây dựng tập trung thành từng cụm cảng quy mô lớn gắn với các hoạt động sản xuất hay dịch vụ hậu cần cảng từ tuyến đường Võ Nguyên Giáp - Nam Sông Hậu ra mép nước sông Hậu. Không xây dựng cầu cảng bám liên tục dọc mép sông, khuyến khích xây dựng cảng đào liên kết với các khu hậu cần cảng.

- Nhà ở được phân bố đa dạng. Công trình phức hợp ở ngã giao các trục đường chính; công trình nhà ở kết hợp thương mại dọc trục chính và nhà biệt thự, chia lô ở bên trong lõi các khu dân cư. Các công trình nhà ở xã hội được bố trí nhằm phục vụ cho công nhân lao động trong khu công nghiệp và logistic.

- Không xây dựng cảng và dịch vụ hậu cần cảng che chắn dòng chảy và hành lang thoát lũ ven và tại các cửa sông, kênh và rạch (sông Cái Cui, rạch Bến Bạ, rạch Bùng Binh).

- Khu đất chức năng dự trữ phát triển theo Quy hoạch chi tiết 1/2000 được chuyển thành đất phát triển dịch vụ, logistic.

đ) Phân khu 5: thuộc phường Tân Phú, Phú Thứ, Thường Thạnh.

- Duy trì vùng sinh thái nông nghiệp, từng bước chuyển đổi sang hình thức canh tác mới, ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất. Khu vực ưu tiên phát triển cây ăn quả đặc trưng, rau màu, hoa kiểng để phục vụ cho đô thị và vùng phụ cận. Đây cũng là vùng thoát nước tự nhiên cho đô thị.

- Kiểm soát mật độ xây dựng, hạn chế thay đổi địa hình tự nhiên và lấp sông, kênh rạch tại khu vực này, không phát triển các khu dân cư mới. Cho phép phát triển các khu du lịch sinh thái mật độ thấp (< 5%). Phát triển mô hình trang trại nông nghiệp công nghệ cao.

- Dự án các khu dân cư hiện có tiếp tục triển khai, đảm bảo mật độ xây dựng thấp phù hợp với tính chất là khu dân cư sinh thái phía Nam đường nối Quốc lộ 91B - Nam Sông Hậu. Cải tạo, chỉnh trang và khoanh vùng hạn chế phát triển đối với các khu dân cư hiện hữu nằm đan xen trong các cánh đồng và vườn cây. Bổ sung các tuyến giao thông chính. Nâng cấp các tuyến giao thông liên khóm, liên phường để cung cấp hạ tầng kỹ thuật đến các hộ dân. Bổ sung các công trình công cộng, dịch vụ và khu cây xanh quy mô vừa đủ phục vụ dân cư cho khu vực này. Dự án các khu dân cư đảm bảo hành lang cách ly ven sông và không gian xanh ven các kênh, rạch đóng vai trò là hành

lang xanh từ sông kết nối qua không gian sinh thái nông nghiệp vào đô thị. Khu dân cư hiện hữu dọc sông rạch từng bước chỉnh trang, cải tạo, có thể nghiên cứu một số công trình cao tầng có tính chất là công trình điểm nhấn tạo cảnh quan kiến trúc đô thị cho khu vực (phải được cấp thẩm quyền cho phép), hạn chế phát triển đô thị.

- Phát triển loại hình nhà ở mật độ thấp (biệt thự, nhà vườn) thấp tầng kết hợp cảnh quan sinh thái tự nhiên: vườn rau, cây ăn quả, vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

- Xây dựng các hồ điều tiết nước xen cài trong khu vực phát triển nông nghiệp. Các hồ điều tiết nước này đóng vai trò là nơi thoát nước cho toàn đô thị, cũng là nơi tích lũy nguồn nước mặt, cung cấp nước cho canh tác và sinh hoạt vào mùa khô, từng bước thích ứng với biến đổi khi hậu. Khu vực hồ điều tiết nước kết hợp các hoạt động vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng sinh thái và công viên đô thị.

- Hình thành và phát triển mạng lưới các điểm du lịch sinh thái quy mô nhỏ, để phát huy giá trị vùng nông nghiệp đáp ứng lượng nhỏ du khách đến thăm quan, như đi ghe, xuồng, đi bộ khám phá các làng nghề, vùng nông nghiệp.

- Các nghĩa trang xây mới trong khu vực phải đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường và các tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy chuẩn hiện hành. Các nghĩa trang được quy hoạch theo hướng nghĩa trang công viên. Sử dụng các hình thức táng (điện táng, hỏa táng) đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường, tránh làm ảnh hưởng đến không gian phát triển đô thị.

e) Phân khu 6: phía Tây Nam Quốc lộ 1A và Quốc lộ 61C, thuộc phường Ba Láng.

- Hình thành khu ở cao tầng dọc Quốc lộ 1A. Đa dạng loại hình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

- Hình thành khu ở sinh thái thấp tầng mật độ xây dựng thấp gắn liền với vùng nông nghiệp chuyển đổi kết hợp du lịch sinh thái.

- Hình thành bến xe buýt tại khu vực nút giao Quốc lộ 61C và Quốc lộ 91B.

- Xây dựng các hồ điều tiết nước xen cài trong khu vực phát triển nông nghiệp. Các hồ điều tiết nước này đóng vai trò là nơi thoát nước cho đô thị, cũng là nơi tích lũy nguồn nước mặt, cung cấp nước cho canh tác và sinh hoạt vào mùa khô, từng bước thích ứng với biến đổi khí hậu. Khu vực hồ điều tiết nước kết hợp các hoạt động vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng sinh thái và công viên đô thị.

- Phát triển loại hình nhà ở mật độ thấp (biệt thự, nhà vườn) thấp tầng kết hợp cảnh quan sinh thái tự nhiên: vườn rau, cây ăn quả, vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Khu dân cư hiện hữu dọc sông rạch từng bước chỉnh trang, cải tạo, có thể nghiên cứu một số công trình cao tầng có tính chất là công trình điểm nhấn tạo cảnh quan kiến trúc đô thị cho khu vực (phải được cấp thẩm quyền cho phép), hạn chế phát triển đô thị.

g) Phân khu 7: phường Ba Láng, phường Lê Bình, phường Hưng Thạnh, phường Thường Thạnh.

- Trung tâm du lịch văn hóa, sinh thái cấp thành phố và cấp vùng.

- Hình thành công viên văn hóa Tây Đô. Đây là nơi cung cấp các tiện ích công cộng, vui chơi giải trí phục vụ văn hóa, thể thao, giải trí gắn với du lịch sinh thái, văn hóa đặc trưng của vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Giữ gìn không gian mặt nước sông Cái Da, các chức năng chính khu khu vực được bố trí xung quanh, bao gồm: khu cây, hoa, cá cảnh của Đồng bằng sông Cửu Long, khu phục vụ dã ngoại cuối tuần, khu thể dục thể thao, khu thể thao sông nước, khu tái hiện làng cộng đồng Nam Bộ, khu vườn bách thảo.

- Đa dạng loại hình ở: nhà ở ven kênh rạch, nhà ở liên kế, nhà phố, nhà ở kết hợp buôn bán nhỏ, thương mại dịch vụ.

- Bảo tồn và phát huy các giá trị của Chợ nổi Cái Răng phù hợp với sự phát triển đô thị trong tương lai. Đối với nhà ở hiện trạng dọc sông khu vực chợ nổi Cái Răng chuyển đổi sang đất dịch vụ phục vụ du lịch. Khuyến khích phát triển loại hình nhà ở 2 mặt tiền, ý tưởng bố trí đường dạo ven sông để kết nối không gian chợ nổi trên bến dưới thuyền, trên đó bố trí các dãy shophouse nhỏ phục vụ việc mua bán quà lưu niệm, sản vật vùng sông nước, ẩm thực Nam Bộ nhằm đa dạng sản phẩm phục vụ du lịch.

- Các khu đất cơ quan hành chính sự nghiệp của quận Cái Răng sau khi dời về cơ sở mới sẽ được chuyển đổi thành đất hỗn hợp, ưu tiên phát triển thương mại dịch vụ và các hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu phát triển đô thị trong tương lai khi khó tăng thêm quỹ đất hạ tầng xã hội tại khu vực trung tâm hiện hữu.

h) Phân khu 8: phường Hưng Thạnh và phường Phú Thứ.

- Tiếp tục triển khai các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.

- Nhà ở được phân bố đa dạng. Công trình phức ở ngã giao các trục đường chính và đường Võ Nguyên Giáp và Quốc lộ 1A; công trình nhà ở kết hợp thương mại dọc trục chính và nhà biệt thự, chia lô ở bên trong lõi các khu dân cư.

- Nút IC3 bố trí khu dịch vụ Tây Đô phục vụ cho Trung tâm Văn hóa Tây Đô với chức năng chính là thương mại dịch vụ, ở thấp tầng, công viên cây xanh.

i) Phân khu 9: phường Hưng Thạnh, phường Phú Thứ và phường Tân Phú.

- Chuyển đổi chức năng khu vực Lãnh sự quán và khu hành chính (theo Quy hoạch chi tiết 1/2000) thành khu ở đa chức năng, đa dạng các loại hình nhà ở, ở cao tầng mật độ thấp và ở thấp tầng, mật độ trung bình, ưu tiên hình thành các khu dân cư tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư của quận và thành phố. Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc theo quy định hiện hành.

- Nhà ở được phân bố đa dạng. Công trình phức hợp ở ngã giao các trục đường chính và đường Võ Nguyên Giáp; công trình nhà ở kết hợp thương mại dọc trục chính và nhà biệt thự, chia lô ở bên trong lõi các khu dân cư.

k) Phân khu 10: thuộc phường Thường Thạnh, phường Hưng Thạnh, phường Phú Thứ.

- Hình thành khu trung tâm phức hợp giải trí, thương mại - dịch vụ. Bao gồm các công trình: trung tâm thương mại - triển lãm - hội nghị, văn phòng cho thuê, kết hợp với các không gian mở (quảng trường nhà ga, công viên hành lang xanh, công viên hồ điều hòa trung tâm).

- Hạt nhân của khu vực này là trung tâm TOD (Transit Oriented Development - Phát triển theo định hướng giao thông công cộng), nhà ga Cái Răng - trung tâm chuyển đổi và kết nối các phương tiện giao thông khác nhau để phục vụ cho việc điều phối giao thông công cộng, luân chuyển hàng hóa, kết hợp hệ thống kho bãi dịch vụ cảng logistic. Khu vực xung quanh nhà ga phát triển hỗn hợp với các chức năng: thương mại dịch vụ, tài chính, ngân hàng, văn phòng cho thuê, các dãy nhà thương mại.

- Nhà ở được phân bố đa dạng. Công trình phức hợp ở ngã giao các trục đường chính và đường Nam Sông Hậu; công trình nhà ở kết hợp thương mại dọc trục chính và nhà biệt thự, chia lô ở bên trong lõi các khu dân cư.

- Hình thành hồ điều hòa trung tâm tại khu vực phù hợp với quy hoạch thoát nước của thành phố Cần Thơ, đảm bảo quy mô và khối lượng nước tích trữ nhằm phòng chống ngập úng và biến đổi khí hậu.

l) Phân khu 11:

- Hình thành khu đô thị đa chức năng, chủ yếu là khu ở mới thấp tầng, mật độ xây dựng thấp.

- Giai đoạn dài hạn hình thành các công viên cảnh quan ven sông lớn nhằm tạo hành lang xanh bảo vệ các con kênh và tăng yếu tố cảnh quan đô thị.

- Nhà ở được phân bố đa dạng. Công trình phức hợp ở ngã giao các trục đường chính và đường Quốc lộ 1A; công trình nhà ở kết hợp thương mại dọc trục chính và nhà biệt thự, chia lô ở bên trong lõi các khu dân cư.

- Khu đất quy hoạch thành trường Đại học được xem xét chuyển đổi thành đất dịch vụ.

3. Về Kiến trúc

a) Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

- Các chỉ tiêu về mật độ, hệ số sử dụng đất, tầng cao,… cần phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn.

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

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

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

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

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

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

- Nút giao thông: tổ chức lại cảnh quan các nút giao thông tiếp cận khu vực nghiên cứu, tạo bộ mặt cho đô thị.

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

- Đối với các khu vực hiện hữu:

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

+ Tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng,…) đã được xác định trên từng ô phố trong đồ án và quy chuẩn kỹ thuật dành cho khu đô thị hiện hữu.

+ Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng, từng bước bổ sung 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.

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

+ Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị.

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

+ Các dự án chỉnh trang đô thị tại các khu vực có mật độ xây dựng cao, phải có giải pháp tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng.

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

- Đối với các khu vực đô thị mới:

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

+ Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở; tập trung các công trình cao tầng theo các trục giao thông công cộng sức tải lớn; cao tầng tại các trung tâm đô thị, thấp dần ra bên ngoài; cao tầng bên trong đô thị và thấp dần về phía bờ sông.

+ Tổ chức các không gian công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm ngập lụt, tăng không gian xanh; Tiến tới tổ chức các tuyến đi bộ bên trong công trình, trên cao trong phạm vi khối đế, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện. Kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm đô thị, tạo ra mạng lưới đi bộ liên hoàn trong quận và kết nối với các đô thị của thành phố.

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

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

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

+ Đối với khu phát triển nhà ở mật độ thấp, khu ở mới tại đường giao thông hiện hữu (được nhà nước công nhận và đầu tư hạ tầng) trong khoảng 50m tính từ chỉ giới lộ giới: được cấp phép xây dựng mới; khi xây dựng phải đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Riêng đối với khu nhà ở ngoài phạm vi 50m, việc xây dựng đảm bảo theo quy định của đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt; cấp phép xây dựng có thời hạn.

- Đối với khu vực giáp ranh nội ngoại thị:

+ Duy trì vùng sinh thái nông nghiệp, từng bước chuyển đổi sang hình thức canh tác mới, ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất. Khu vực ưu tiên phát triển cây ăn quả đặc trưng, rau màu, hoa kiểng để phục vụ cho đô thị và vùng phụ cận. Đây cũng là vùng thoát nước tự nhiên cho đô thị.

+ Khuyến khích phát triển mô hình trang trại nông nghiệp công nghệ cao.

+ Hình thành và phát triển mạng lưới các điểm du lịch sinh thái quy mô nhỏ để phát huy giá trị vùng nông nghiệp đáp ứng lượng nhỏ du khách đến thăm quan, như đi ghe, xuồng, đi bộ khám phá các làng nghề, vùng nông nghiệp.

- Đối với khu vực bảo tồn: các khu bảo tồn trên địa bàn quận Cái Răng là các khu vực đặc thù của quận, các quy định quản lý kiến trúc tuân thủ theo Điều 4, Điều 8 quy định này.

- Đối với các khu vực công nghiệp:

+ Ưu tiên phát triển công nghiệp nhẹ, công nghiệp sạch, công nghệ cao và công nghiệp phụ trợ.

+ Đất công nghiệp, kho tàng hiện có không phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị sẽ được từng bước di dời đến khu vực tập trung theo chủ trương di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu vực đô thị.

+ Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội phục vụ chung khu vực.

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

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

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

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

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

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

a) Khu trung tâm hành chính thành phố Cần Thơ:

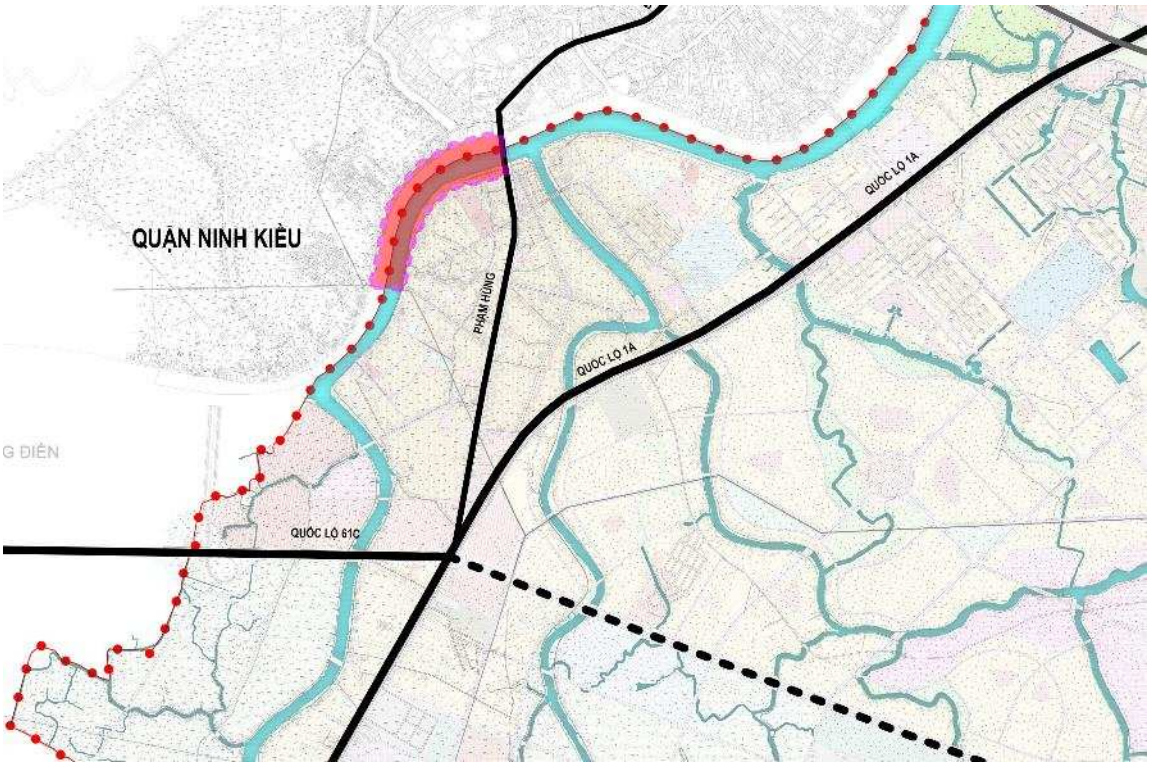
- Tính chất, chức năng: khu trung tâm hành chính tập trung thành phố Cần Thơ, quảng trường hành chính và văn hóa, bảo tàng văn hóa vùng ĐBSCL, thương mại dịch vụ và khu vực cây xanh.

- Quy định quản lý kiến trúc - cảnh quan: tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm Văn hóa Tây Đô.

b) Không gian kiến trúc khu vực chợ nổi trên sông:

- Tính chất, chức năng: Chợ nổi là nơi giao thương hàng hóa của người dân trên sông nước, các chợ nổi không chỉ là nơi giao thương hàng hóa, nông sản mà còn là nét văn hóa đặc trưng, sản phẩm du lịch ấn tượng, cần được duy trì và phát huy để phát triển bền vững.

- Quy định quản lý kiến trúc - cảnh quan: Bảo tồn và phát huy các giá trị của các chợ nổi. Đối với nhà ở hiện trạng dọc sông khu vực chợ nổi có kế hoạch chuyển đổi sang công trình dịch vụ phục vụ du lịch, thương mại đảm bảo phù hợp Quy hoạch đô thị.



Vị trí Chợ nổi Cái Răng



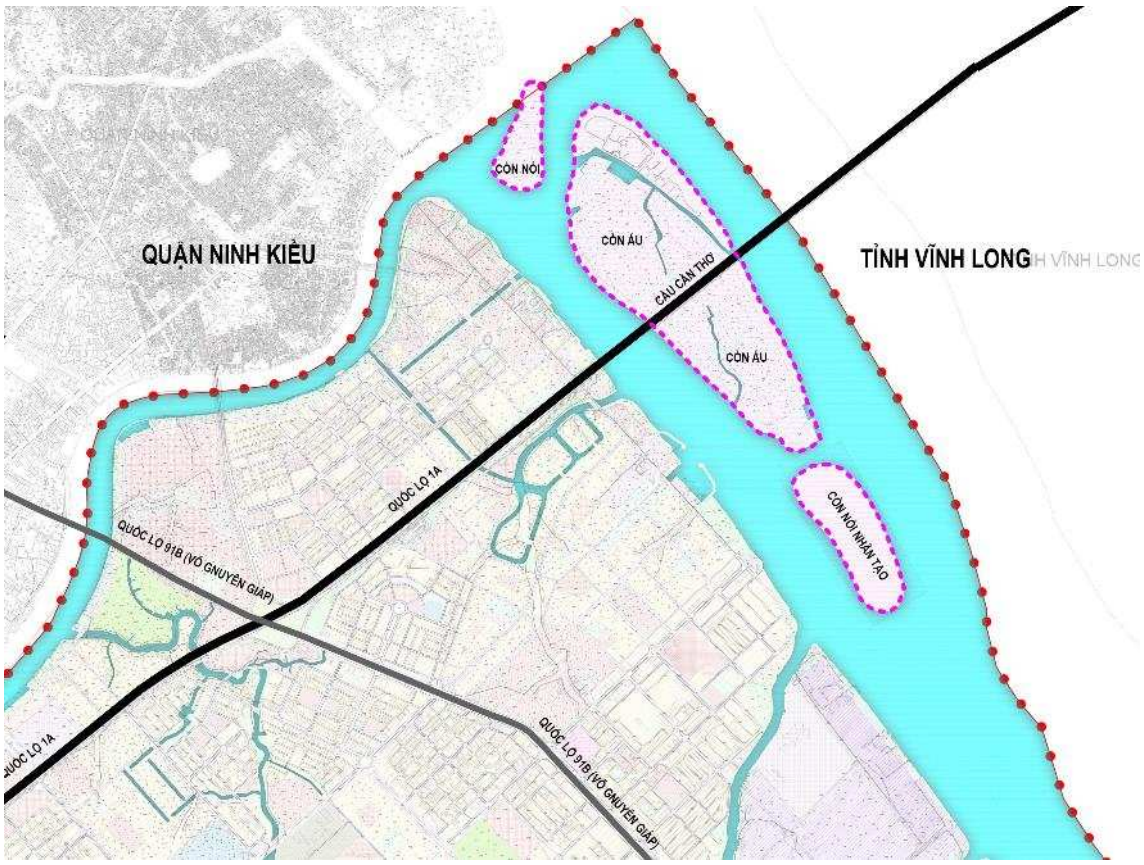
Không gian Chợ nổi Cái Răng

c) Các khu vực cù lao, cồn nổi:

- Tính chất, chức năng

+ Các khu vực cồn, cù lao là khu vực cảnh quan quan trọng trên sông, đây là những nơi có cảnh quan ấn tượng, thu hút số lượng lớn du khách và là điểm nhấn cảnh quan của toàn thành phố.

- Quy định quản lý kiến trúc - cảnh quan: Khu vực cảnh quan trên sông (cù lao, cồn) dành cho không gian du lịch sinh thái, thể thao, giải trí cao cấp và mô hình ở phù hợp. Kết nối cù lao, cồn với đất liền bằng hệ thống phương tiện giao thông đường thủy.



Vị trí cồn nổi

d) Không gian đô thị ven sông Cần Thơ - khu vực ngã ba sông:

- Phát triển hệ thống không gian mở dọc sông Cần Thơ bao gồm công viên đi dạo dọc sông, quảng trường biểu diễn, cầu đi bộ kết nối Cái Răng và Ninh Kiều, các bến thuyền du lịch.

- Cầu Nguyễn An Ninh gắn kết Cái Răng và Ninh Kiều hướng đến thiết kế một không gian công cộng đa chức năng, không chỉ để lưu thông mà còn mang chức năng giải trí, sinh hoạt cộng đồng.

- Kết nối khu du lịch Cồn Nổi và Cồn Ấu tập trung vào khai thác tuyến đường sông và các bến thuyền du lịch.



Hình ảnh khu vực ngã ba sông

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

a) Các khu vực bảo tồn, các công trình có giá trị của khu vực này bao gồm:

- Khu Chợ nổi Cái Răng.

- Các công trình kiến trúc đã được ghi nhận theo định này.

b) Định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ; quy định khu vực cho phép phát triển:

- Khu vực cảnh quan ven sông, rạch: dành cho không gian du lịch sinh thái, thể thao, giải trí cao cấp và mô hình ở phù hợp. Có các giải pháp nâng cao năng lực hệ thống phương tiện giao thông đường thủy.

- Các trục cảnh quan đô thị gắn với các tuyến đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: Không gian kiến trúc cảnh quan trên các trục giao thông này đảm bảo định hướng theo các quy hoạch đô thị và các quy định thể theo các Phụ lục đính kèm.

- Đối với các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

+ Tuân thủ Luật di sản văn hóa, quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên quan.

+ Không xây dựng công trình làm sai lệch, hủy hoại hoặc nguy cơ hủy hoại đến di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

- Đối với các khu trung tâm công cộng, quảng trường.

+ Vị trí, quy mô phù hợp quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên liên quan.

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

+ Không gian quảng trường được thiết kế mở và thoáng với hàng cây xanh, vườn hoa với bố cục hợp lý, mang tính liên kết với nhau. Những tiêu chuẩn trong thiết kế quảng trường.

- Đối với các khu công viên lớn: công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở.

+ Các chỉ tiêu về sử dụng đất được xác định trong quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên liên quan.

+ Quy hoạch và trồng cây xanh sử dụng công cộng không được ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại công trình kiến trúc, hạ tầng, kỹ thuật đô thị, không gây nguy hiểm người sử dụng và môi trường sống của cộng đồng.

+ Khu cây xanh được trồng tập trung trong một diện tích đất lớn phục vụ cho mục tiêu sinh hoạt ngoài trời cho người dân đô thị vui chơi giải trí, triển khai các hoạt động văn hóa quần chúng, tiếp xúc với thiên nhiên, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần.

- Đối với các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, với các cửa ngõ đô thị.

+ Vị trí, quy mô đất đai, ranh giới cụ thể của từng "cửa ngõ" phải được xác định trong quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật khác có liên quan.

+ Giải pháp tổ chức không gian cụ thể của từng cửa ngõ được quyết định thông qua thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc./.

PHỤ LỤC IV

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ)

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC QUẬN THỐT NỐT

I. MỤC TIÊU

1. Để quản lý kiến trúc đô thị và thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi, ranh giới của quận Thốt Nốt.

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

3. Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn ranh giới hành chính quận Thốt Nốt, phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt tại quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2020.

II. NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC QUẬN THỐT NỐT

1. Các nguyên tắc chung

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

2. Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

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

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

STT	LOẠI KHU VỰC	VỊ TRÍ, QUY MÔ	GHI CHÚ
I	Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan.		
1	Cảnh quan ven sông Hậu		
2	Cảnh quan ven kênh Thốt Nốt		
3	Khu vực cù lao Tân Lộc		

4	Khu vực vườn cò Bằng Lăng		
II	Các trục đường chính, tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.		
1	Quốc lộ 80		
2	Quốc lộ 91B		
3	Đường Lộ Tẻ - Rạch Sỏi		
4	Đường Tỉnh 920		
5	Đường Tỉnh 921		
6	Đường Tỉnh 921B		
III.	Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên.		
1	Đình Thạnh Hòa	Khu vực Tân Phú, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	
2	Đình Thuận Hưng	Khu vực Tân Phú, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	
3	Đình Tân Lộc Đông	Khu vực Tân Mỹ 1, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	
4	Đình Thới Thuận	Khu vực Tân Mỹ 1, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	
5	Mộ Soạn Giả Mộc Quán - Nguyễn Trọng Quyền	Khu vực Tân Mỹ 1, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	
6	Thất Phủ Võ Miếu	Khu vực Tân Mỹ 1, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ	
IV	Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực quanh đầu mối giông thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị.		
1	Công viên sinh thái ven sông Hậu, kênh Thốt Nốt		

2	Công viên văn hóa		
3	Khu vực và các tuyến đi bộ		
4	Chợ đêm		
V	Các khu vực cửa ngõ đô thị.		
1	Khu vực cầu Vàm Cống	Cửa ngõ phía tây bắc của thành phố kết nối với An Giang, Đồng Tháp,...)	
2	Nút giao thông đường tránh trung tâm quận		
3	Vòng xoay Lộ Tẻ - Thốt Nốt		

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

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

- Sông, kênh, rạch và khu cảnh quan hai bên bờ sông, kênh, rạch đảm bảo kết hợp với mảng xanh dọc sông, kênh, rạch để hình thành không gian cảnh quan, không gian công cộng. Duy trì các mảng xanh dọc theo các sông, kênh, rạch tạo mảng xanh cho đô thị; Việc quản lý không gian cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho quận Thốt Nốt.

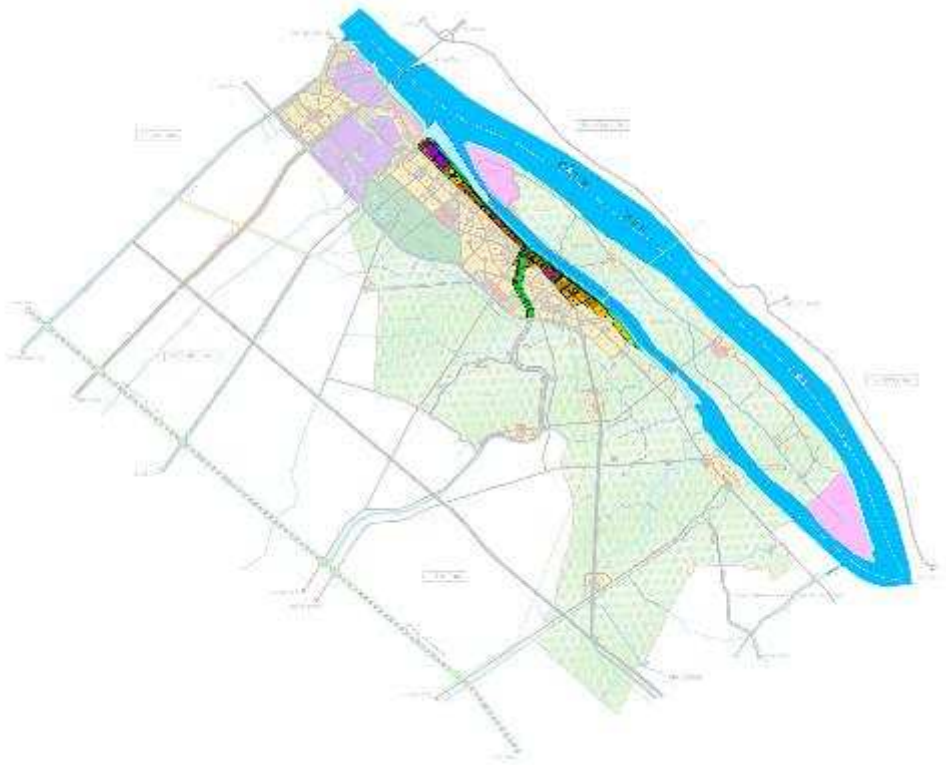
- Sử dụng các không gian hạ tầng chống ngập, thoát nước để tăng cường mảng xanh. Ứng dụng các giải pháp kè mềm trong thiết kế đảm bảo an toàn, cảnh quan đô thị và phòng, chống thiên tai; Nghiên cứu các giải pháp thiết kế phục vụ kịch bản chống chịu biến đổi khí hậu như tạo cốt khác nhau cho các không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

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

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

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

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



Không gian đô thị dọc sông Hậu, sông Thốt Nốt

b) Đối với các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

- Các công trình trên các trục giao thông chính như trục đường Quốc lộ 80, Quốc lộ 91B, đường Lộ tẻ - Rạch Sỏi, đường tỉnh 920, đường tỉnh 921, đường tỉnh 921B và các trục giao thông chính khác. Tổ chức công trình kiến trúc quy mô lớn, phong cách hiện đại. Ưu tiên hợp khối để tổ chức các công trình có khối tích lớn để tạo bộ mặt cho đô thị; Ưu tiên xu hướng kiến trúc xanh. Công trình có tầng cao giật bậc về phía các quảng trường nhằm mở tối đa góc nhìn và tăng tính định hướng cho công trình. Quy mô công trình phải đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình và khu vực;

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn; có thể xem xét để điều chỉnh cao hơn chỉ tiêu trung bình của Quy hoạch phân khu đã phê duyệt và không phá vỡ chỉ tiêu chung toàn khu và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;

- Các công trình điểm nhấn cao tầng tại các khu vực giao lộ lớn như giao lộ nút giao thông đường tránh trung tâm quận, vòng xoay Lộ Tẻ - Thốt Nốt và các giao lộ lớn khác có giá trị về điểm nhìn, cảnh quan phải phù hợp với quy hoạch đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan;

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

- Khu di tích lịch sử đã được xếp hạng, như Đình Thạnh Hòa, Đình Thuận Hưng, Đình Tân Lộc Đông, Đình Thới Thuận, Mộc Soạn Giả Mộc Quán - Nguyễn Trọng Quyền, Thất Phủ Võ Miếu thực hiện theo Điều 12 Quy chế này.

- Kiến tạo các không gian cộng đồng lớn phục vụ cho các hoạt động truyền thống miền sông nước như tổ chức lễ hội, hội chợ trên sông, chợ hoa, nông sản và hoạt động du lịch trên sông.

- Kiến trúc các công trình xây dựng trong khu vực này phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian danh lam thắng cảnh. Tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các không gian di tích, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn ra không gian bờ sông.

d) Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị:

- Quảng trường Công viên sinh thái ven sông Hậu, kênh Thốt Nốt, công viên văn hóa, khu vực các tuyến đi bộ, chợ đêm và các khu vực không gian công cộng khác.

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

- Không gian được kiến tạo phải trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc riêng cho từng khu vực. Thiết kế cảnh

quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thành phố; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

- Ốp lát lại toàn bộ quảng trường, vỉa hè bằng nhiều loại gạch, đá ốp lát tạo hình ảnh đặc trưng cũng như tạo sự thích thú cho người dân và du khách khi tham quan;

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

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

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

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

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

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



Sơ đồ các khu vực ưu tiên bảo tồn cảnh quan

đ) Các khu vực cửa ngõ đô thị:

- Khu vực cửa ngõ tại cầu Vàm Cống; Các nút giao của tuyến tránh Thốt Nốt và Quốc lộ 91; vòng xoay Lộ Tẻ - Thốt Nốt.

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

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

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

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

4. Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng

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

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

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



Sơ đồ khu nhóm nhà ở ổn định

III. CÔNG TRÌNH PHẢI TỔ CHỨC THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

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

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

2. Xác định các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc

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

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

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

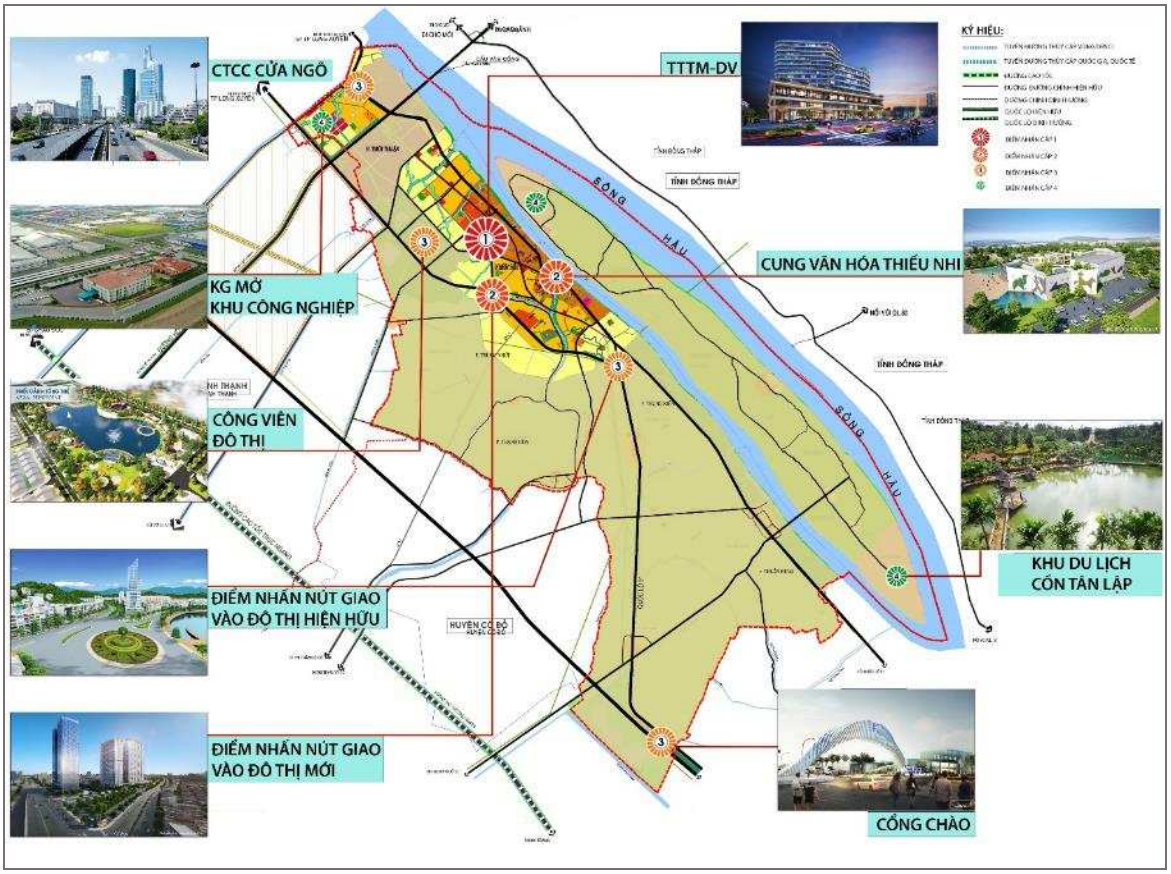
- Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của quận (cửa ngõ đô thị khu vực cửa ngõ Cầu Vàm Cống, Các nút giao của tuyến tránh Thốt Nốt và Quốc lộ 91; vòng xoay Lộ Tẻ - Thốt Nốt).

- Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của quận.

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

- Công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Quận.

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



Các công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị

IV. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

1. Định hướng chung

a) Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

- Khu trung tâm chức năng: trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ, khu chức năng đầu mối về các sản phẩm du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng cho cù lao Tân Lộc, các sản phẩm nông nghiệp sạch kết hợp du lịch sinh thái miệt vườn.

- Khu trung tâm hiện hữu: nâng cấp và cải tạo chỉnh trang khi đô thị hiện hữu, khi triển khai các quy hoạch chi tiết cải tạo, chỉnh trang cần rà soát, khoanh vùng các khu vực còn quỹ đất trống để bổ sung các công trình dịch vụ công cộng phục vụ đô thị đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp không gian chung và chức năng riêng từng công trình.

- Làng xóm hiện hữu được cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống giao thông, thoát nước, đảm bảo các công trình hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm truyền thống, bảo tồn mặt nước hiện có trong làng xóm; khuyến khích người dân giữ lại vườn cây gia đình nhằm bảo tồn hình thức kiến trúc, giữ gìn bản sắc, văn hóa, truyền thống lịch sử.

- Khu trung tâm mới: bố trí các công trình kiến trúc cao tầng, hiện đại hình khối đơn giản, tạo sự chuyển tiếp trong không gian đô thị, có tỉnh thẩm mỹ cao, phù hợp với công năng, có tính đặc trưng gắn liền hình thái kiến trúc với đặc trưng địa hình của khu vực, khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng tầng cao xây dựng, đảm bao tỷ lệ không gian xanh, không gian mở làm không gian chuyển tiếp công trình và không gian đường phố.

b) Khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:

- Trục Quốc lộ 91: đây là trục hành lang kinh tế chủ đạo theo phương dọc Bắc - Nam liên kết các khu đô thị với nhau vừa là trục cảnh quan thương mại dịch vụ của toàn đô thị. Dọc đường là tập hợp các công trình công cộng - dịch vụ đô thị đồng thời là trục xương sống cho toàn quận.

- Quốc lộ 80: là tuyến đối ngoại ở phía bắc thành phố Cần Thơ, nối thành phố Cần Thơ với tỉnh Kiên Giang và tỉnh Đồng Tháp.

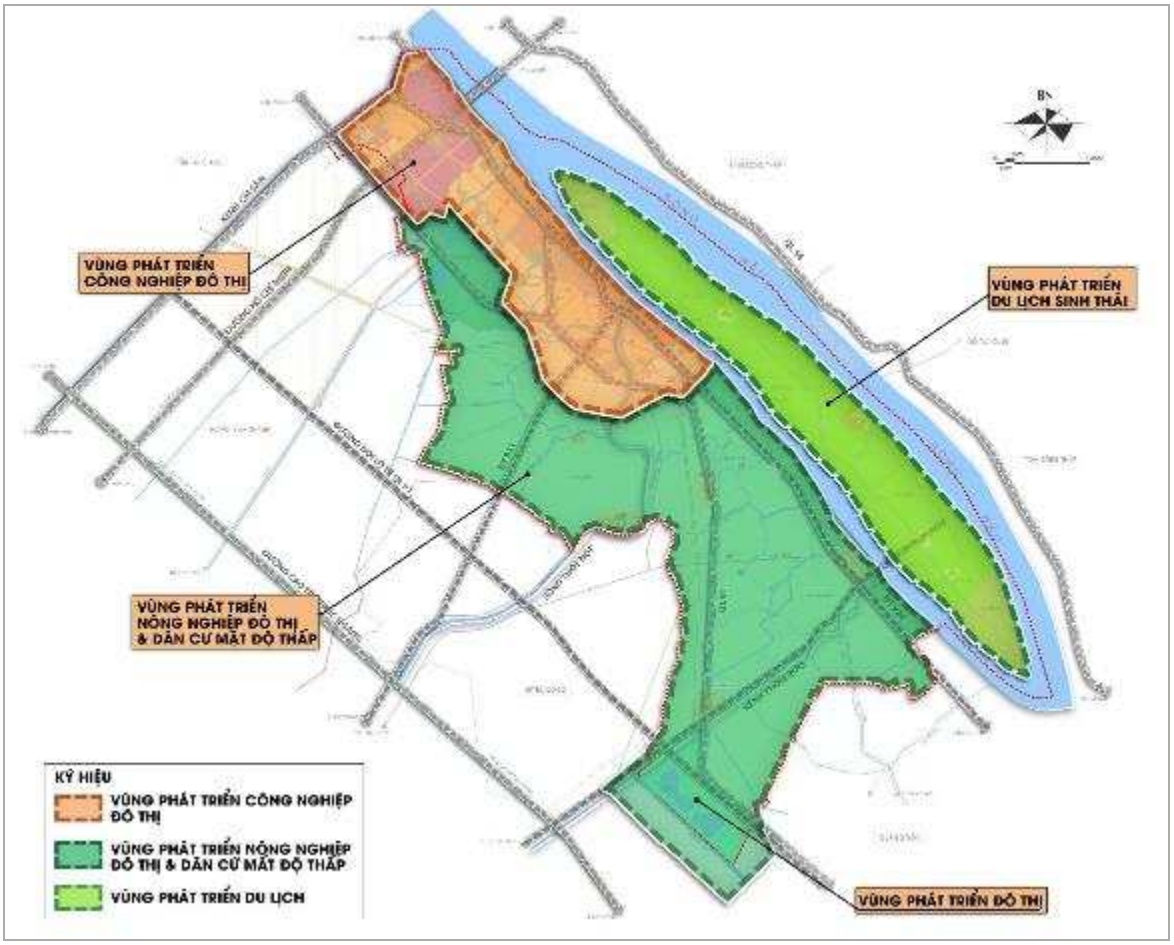
- Bố cục và hình khối kiến trúc kết hợp với tổ chức cảnh quan vỉa hè phủ hợp với chức năng công trình, điều kiện khu vực, hình thành cảnh quan đặc trưng, tạo nên tính chất riêng cho từng trục đường, từng đoạn đường.

- Các công trình cao tầng có khối đế cần được thiết kế hình thức kiến trúc sinh động, tạo điểm nhấn không gian, ưu tiên dành đất bố trí các hoa viên tiểu cảnh, các sân bãi đậu xe, tạo không gian thoáng cho công trình. Công trình xây dựng tại các góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Phát triển du lịch cù lao Tân Lộc, đề xuất giải pháp tuyến tàu du lịch đường thủy: tuyến Ninh Kiều - Cồn Ấu - cù lao Tân Lộc phục vụ vận tải hành khách và du lịch bằng đường thủy.

- Tuyến sông Hậu (qua cửa Định An) là tuyến vận tải thủy quốc gia và quốc tế, cửa ngõ thông thương của thành phố Cần Thơ ra biển Đông và Campuchia. Bố trí các trạm dừng kết hợp với địa danh và cây xanh có độ bám sâu trên đê, ngăn sạt lở, tạo mỹ quan ven sông và là cạnh biên của quận Thốt Nốt.

- Các tuyến kênh quốc gia (Cái Sắn, Thị Đội, Thốt Nốt) và kênh, rạch nội bộ (Bà Chiêu, Thắng Lợi, Cần Thơ Bé, Thơm Rơm, Bò Ót, Trà Bay, Quốc lộ 91, Ngã Cái, rạch Chanh, Thăng Lợi 2) được bổ sung các bến đò, bến khách sử dụng dịch vụ du lịch, tạo lập cảnh quan với những loại cây xanh đô thị và đan xen vườn ăn trái ven kênh, làng nghề đặc trưng của địa phương.



Sơ đồ phân vùng phát triển đô thị Thốt Nốt

c) Khu vực hiện hữu:

- Nâng cấp và cải tạo chỉnh trang KĐT hiện hữu. Giữ gìn bản sắc, văn hóa, truyền thống; lịch sử hạn chế phát triển xây dựng mới, phát triển các dự án đặc biệt, các công trình điểm nhấn tạo được tầm nhìn định hướng, góp phần tăng cảnh quan đô thị.

- Công trình dịch vụ công cộng phục vụ đô thị phân tán, nằm rải rác dọc trục quốc lộ và các điểm dân cư nhỏ lẻ chỉnh trang cục bộ từng công trình phù hợp không gian chung và chức năng riêng từng công trình.

- Trong khu đô thị truyền thống còn có khá nhiều cơ sở công nghiệp và TTCN. Xen lẫn các khu dân cư. Đưa các cơ sở công nghiệp gây ô nhiễm môi trường cũng như có khối lượng vận tải, tiêu thụ điện, nước lớn ra các khu, cụm công nghiệp tập trung. Thiết kế kết nối các cụm Công nghiệp công nghệ cao, Công nghiệp sạch với nhiều mảng xanh và hình khối hài hòa đẩy mạnh hình ảnh thương hiệu tại địa phương.

d) Khu vực mới:

- Các công trình kiến trúc cao tầng tại khu xây dựng mới như: Khu Thương mại tài chính - dịch vụ công cộng, Khu hỗn hợp (ở, dịch vụ, công cộng). Bên cạnh

các khu ở thấp tầng, nhà vườn, các chung cư, cao ốc cao cấp và hiện đại gắn liền với hình thái kiến trúc gắn liền với mạng lưới sông rạch khu vực.

- Hình thức kiến trúc:

+ Công trình cao tầng có chức năng ở, công trình hỗn hợp cao tầng (có chức năng thương mại - dịch vụ kết hợp ở), công trình dịch vụ - thương mại là khu vực tập trung đông người nên cần lưu ý bố trí khoảng lùi công trình lớn, vịnh tránh xe.

+ Khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng tầng cao xây dựng, đảm bảo tỷ lệ mảng xanh, không gian mở làm không gian chuyển tiếp công trình và không gian đường phố.

+ Hình thức kiến trúc cần hiện đại, hình khối đơn giản, tạo sự chuyển tiếp trong không gian đô thị, có tính thẩm mỹ cao, phù hợp với công năng, có tính đặc trưng, hiện đại để thu hút hoạt động kinh doanh, tạo hình ảnh đô thị đặc trưng.

+ Các công trình có chức năng ở kết hợp các chức năng khác cần luôn bố trí tách biệt với lối vào chức năng ở và lối vào các chức năng khác (kể cả giao thông tiếp cận).

2. Định hướng cụ thể về không gian cảnh quan đô thị

a) Phân khu 1 (Khu đô thị mới gắn với khu công nghiệp Thốt Nốt)

- Hình thành khu đô thị mới gắn với Khu công nghiệp Thốt Nốt và trục đường động lực là tuyến Lộ Tẻ - Rạch Sỏi - cầu Vàm Cống. Khu vực này đóng ai trò là cực phát triển phía tây bắc của quận, cụ thể gồm 2 khu vực chính:

+ Khu đô thị mới kết hợp một số khu vực dân cư hiện hữu cải tạo dọc tuyến đường Quốc lộ 91 và Quốc lộ 80, khu tái định cư Thới Thuận đã xây dựng, quy mô diện tích khoảng 350 ha. Trong đó, khu đô thị xây dựng mới (ký hiệu TN-F) là khu vực giáp ngã 3 Lộ Tẻ, phía nam QL91, quy mô diện tích khu vực này khoảng 240ha, quy mô dân số khoảng 35.000 người, hiện đã đầu tư Khu dân cư tái định cư Thới Thuận.

+ Khu công nghiệp Thốt Nốt hiện hữu và dự kiến mở rộng trong tương lai, quy mô khoảng 450 ha, gồm các khu vực phát triển sản xuất kết hợp chức năng thương mại - dịch vụ; chuyển đổi chức năng chợ đầu mối lúa gạo để phát triển mở rộng Tân Cảng Thốt Nốt; từng bước lấp đầy khu công nghiệp Thốt Nốt phân kỳ I, xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Thốt Nốt phân kỳ II.

- Khu vực xây mới: đầu tư xây dựng mới các khu dân cư đô thị, các trung tâm công cộng, dịch vụ - thương mại đồng bộ hiện đại. Kết nối giao thông và khai thác

cảnh quan các trục đường Quốc lộ 91, Quốc lộ 80, đường Lộ Tẻ - Rạch Sỏi và không gian xung quanh cầu Vàm Cống, đầu tư xây dựng tuyến đường cảnh quan theo quy hoạch phê duyệt trở thành trục không gian chính đô thị.

- Khu vực đã xây dựng: nâng cấp hệ thống công cộng hiện hữu, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc cảnh quan đô thị, tăng cường cây xanh mặt nước và bảo vệ môi trường sống. Chỉnh trang kiến trúc các khu dân cư trong quá trình mở rộng đô thị.

- Xây dựng cụm công trình dịch vụ trung tâm tại vị trí giao điểm của 2 trục chính khu đô thị theo Quy hoạch chi tiết gắn với không gian cây xanh dọc trục tạo thành điểm nhấn của toàn khu.

- Đa dạng loại hình nhà ở đô thị: nhà ở thấp tầng (kết hợp thương mại), mật độ cao, chung cư cao cấp hỗn hợp, chung cư cao tầng dọc các trục đường chính. Các loại hình nhà ở liên kế, phố theo mô hình phố thương mại truyền thống.



Sơ đồ phân khu 1

b) Phân khu 2 (phân khu đô thị mới kết nối mở rộng khu trung tâm quận Thốt Nốt):

- Hình thành khu đô thị mới ở phía tây bắc kết nối không gian với khu trung tâm quận Thốt Nốt hiện đã xây dựng với mật độ cao gắn với không gian khu vực đô thị mới Thới Thuận - Khu công nghiệp Thốt Nốt (phân khu số 1) thành một không gian đô thị thống nhất và liên hoàn dọc theo tuyến cảnh quan sông Hậu;

- Phát triển các trung tâm thương mại dịch vụ, y tế, văn hóa,… cấp quận, theo hướng xã hội hóa nhằm phục vụ hiệu quả cho người dân về mặt quy mô và bán kính phục vụ, giảm tải cho các công trình hiện hữu khi quy mô dân số phát triển trong tương lai và do đặc thù không gian đô thị trải dài.

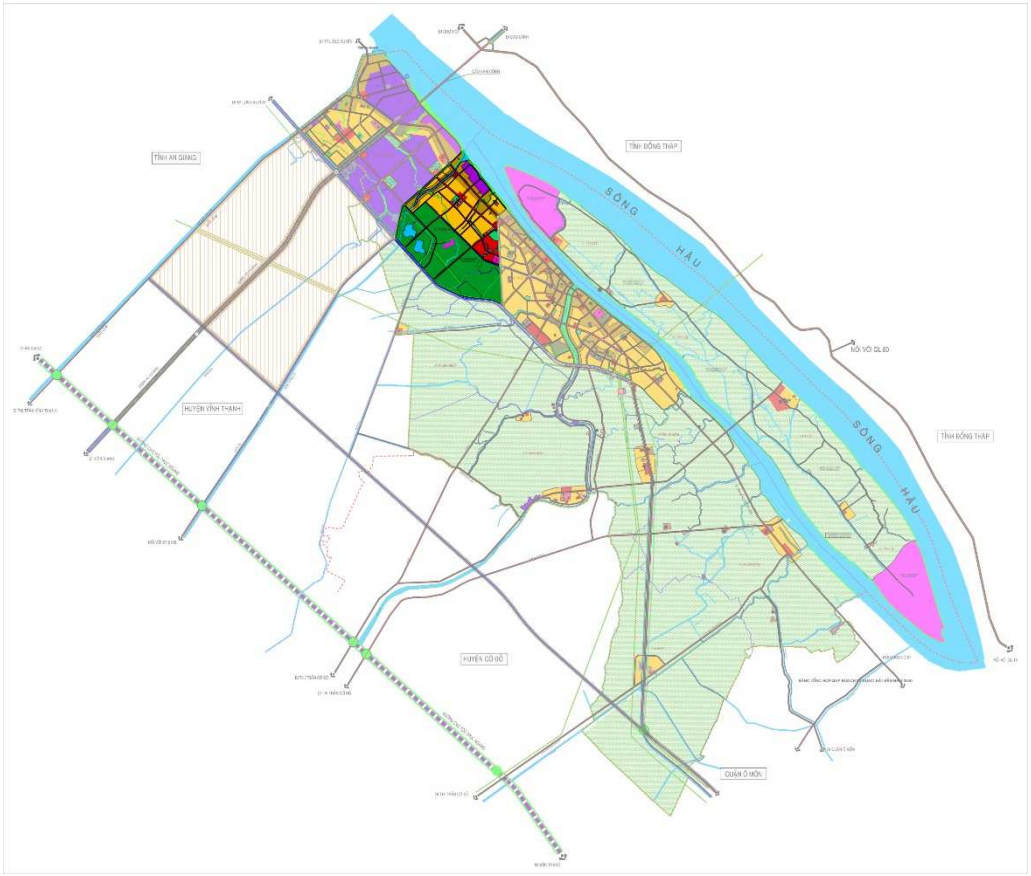
- Phát triển các khu vực hỗn hợp đa chức năng, bao gồm: thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, ở cao cấp, cây xanh vui chơi giải trí,…

- Phát triển Khu công viên cây xanh văn hóa đô thị tạo không gian mở và là 1 điểm nhấn cảnh quan cho toàn đô thị Thốt Nốt.

- Đa dạng các loại hình nhà ở, công trình phức hợp, công trình nhà ở kết hợp thương mại dọc trục chính và nhà biệt thự ở bên trong lõi các khu dân cư;

- Đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường với tuyến đường Lộ Tẻ-Rạch Sỏi, không xây dựng các công trình dân dụng trong khu vực này. Cho phép phát triển các điểm dừng chân, điểm dịch vụ quy mô nhỏ kết hợp với các bãi đỗ xe tĩnh để nâng cao giá trị kinh tế đồng thời tạo nguồn vốn để khu vực này có kinh phí duy trì và phát triển.

- Đối với khu vực xung quanh vườn cò Bằng Lăng, thiết lập vùng bảo tồn cảnh quan tự nhiên (phạm vi được thể hiện và ký hiệu trong bản vẽ). Trong khu vực này, không cho phép xây dựng các khu dân cư đô thị mật độ cao. Các dự án về hạ tầng, công trình dịch vụ thương mại, các khu sinh thái mật độ thấp và các khu vực định hướng phục vụ cho du lịch.



Sơ đồ phân khu 2

c) Phân khu 3 (Phân khu trung tâm quận phía tây bắc sông Thốt Nốt):

- Khu vực lõi trung tâm tiếp giáp sông Hậu định hướng cải tạo chỉnh trang, lập Quy hoạch chi tiết hoặc lập Quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan nhằm làm công cụ quản lý hiệu quả cho khu vực này.

- Bố trí khoảng cây xanh cách ly an toàn môi đối với các khu vực ven sông, rạch, các khu hành lang tuyến điện cao thế.

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

- Trên khu vực hành lang cây xanh cách ly, cho phép phát triển các điểm dịch vụ, vui chơi giải trí quy mô nhỏ kết hợp với các bãi đỗ xe tĩnh để nâng cao giá trị kinh tế đồng thời tạo nguồn vốn để khu vực này có kinh phí duy trì và phát triển.

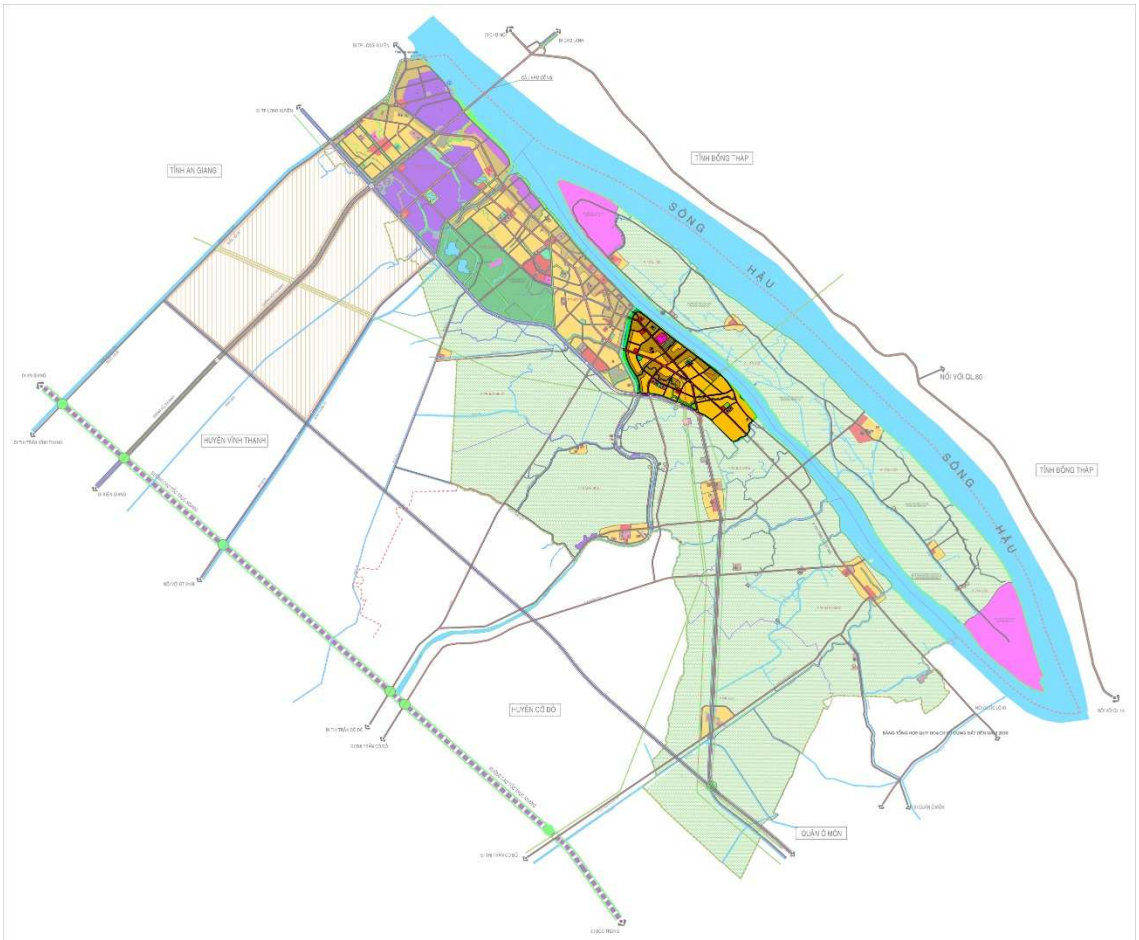


Sơ đồ phân khu 3

d) Phân khu 4 (phân khu trung tâm quận - phía đông nam sông Thốt Nốt)

- Khu vực lõi trung tâm hiện hữu định hướng cải tạo chỉnh trang, các khu vực ven sông Hậu và sông Thốt Nốt cần thiết lập khoảng cách ly ven sông nhằm hạn chế xây dựng đối với các công trình hiện hữu nằm trong phạm vi này;

- Công trình phức hợp ở ngã giao các trục đường chính; công trình nhà ở kết hợp thương mại dọc trục chính và nhà biệt thự, nhà liên kế ở các khu dân cư. Các công trình nhà ở xã hội được bố trí nhằm phục vụ cho công nhân lao động trong khu công nghiệp và logistic.



Sơ đồ phân khu 4

đ) Phân khu 5 (Phân khu cù lao Tân Lộc - vùng du lịch sinh thái):

- Phát triển du lịch phường Tân Lộc thành điểm đến trải nghiệm nguyên bản đời sống sông nước gắn với sản phẩm du lịch đặc trưng.

- Ưu tiên kết nối các cồn nổi và đất liền bằng hệ thống giao thông thủy.

- Khu vực trung tâm hiện hữu quản lý theo Quy định đối với khu vực hiện hữu cải tạo, các khu vực phát triển mở rộng xây dựng mới quản lý theo Quy chuẩn và các chỉ tiêu được duyệt.

- Tổ chức các điểm dân cư dịch vụ khu vực nhằm giảm bớt bán kính phục vụ cho người dân trong khu vực cù lao do đặc thù địa thế trải dài.

- Duy trì vùng sinh thái nông nghiệp, từng bước chuyển đổi sang hình thức canh tác mới, ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất. Khu vực ưu tiên phát triển cây ăn quả đặc trưng, rau màu, hoa kiểng để phục vụ cho đô thị và vùng phụ cận. Đây cũng là vùng thoát nước tự nhiên cho đô thị.

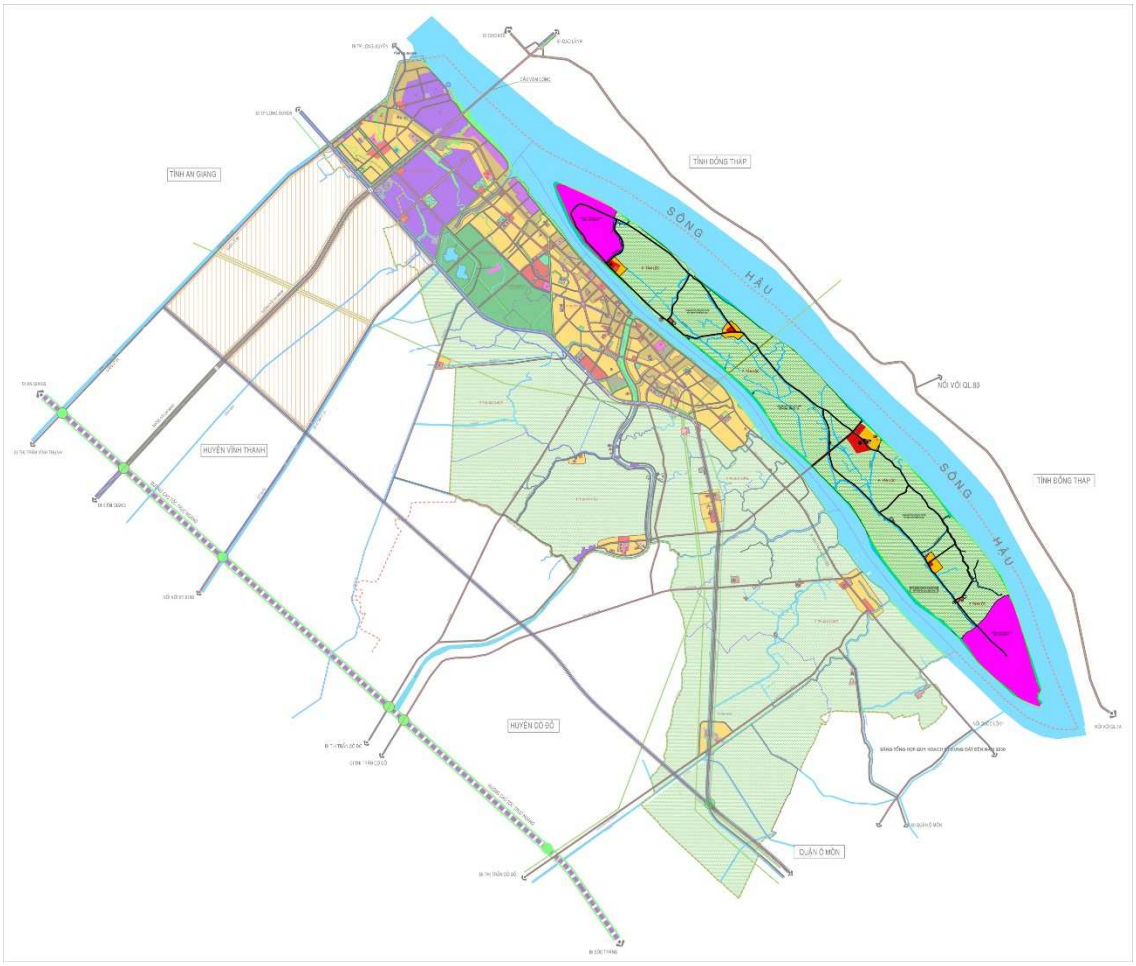
- Kiểm soát mật độ xây dựng, hạn chế thay đổi địa hình tự nhiên và lấp sông, kênh rạch tại khu vực này, không phát triển các khu dân cư mới. Cho phép phát triển các khu du lịch sinh thái mật độ thấp. Phát triển mô hình trang trại nông nghiệp công nghệ cao.

- Dự án các khu dân cư hiện có tiếp tục triển khai, đảm bảo mật độ xây dựng thấp phù hợp với tính chất là khu dân cư sinh thái. Cải tạo, chỉnh trang và khoanh vùng hạn chế phát triển đối với các khu dân cư hiện hữu nằm đan xen trong các vườn cây. Bổ sung các tuyến giao thông chính. Nâng cấp các tuyến giao thông liên khóm, liên phường để cung cấp hạ tầng kỹ thuật đến các hộ dân. Bổ sung các công trình công cộng, dịch vụ và khu cây xanh quy mô vừa đủ phục vụ dân cư cho khu vực này. Dự án các khu dân cư đảm bảo hành lang cách ly ≥10m ven sông và không gian xanh ven các kênh, rạch đóng vai trò là hành lang xanh từ sông kết nối qua không gian sinh thái nông nghiệp vào đô thị.

- Xây dựng các hồ điều tiết nước xen cài trong khu vực phát triển nông nghiệp và du lịch. Các hồ điều tiết nước này đóng vai trò là nơi thoát nước cho toàn đô thị, cũng là nơi tích lũy nguồn nước mặt, cung cấp nước cho canh tác và sinh hoạt vào mùa khô, từng bước thích ứng với biến đổi khí hậu. Khu vực hồ điều tiết nước kết hợp các hoạt động vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng sinh thái và công viên đô thị.

- Ngoài các khu du lịch chính, hình thành và phát triển mạng lưới các điểm du lịch sinh thái quy mô nhỏ để phát huy giá trị vùng nông nghiệp đáp ứng lượng nhỏ du khách đến thăm quan, như đi ghe, xuồng, đi bộ khám phá các làng nghề, vùng nông nghiệp.

- Các nghĩa trang xây mới trong khu vực phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường và các tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy chuẩn hiện hành. Các nghĩa trang cần được quy hoạch theo hướng nghĩa trang công viên.



Sơ đồ phân khu 5

e) Phân khu 6 (Phân khu dân cư mật độ thấp kết hợp phát triển nông nghiệp đô thị).

+ Đối với vùng cây xanh cảnh quan ven sông Hậu, sông Thốt Nốt và các tuyến sông rạch hiện hữu.

+ Kè bờ sông chống sạt lở, ứng dụng vật liệu mới (cừ bản nhựa uPVC).

+ Kiểm soát xây dựng khu vực bờ sông, tránh xd lấn chiếm.

+ Tái định cư cho các hộ thuộc khu vực có nguy cơ sạt lở.

- Đối với vùng cây xanh cảnh quan nông nghiệp:

+ Sản xuất nông nghiệp theo hướng chuyển đổi cơ cấu cây trồng, áp dụng kỹ thuật cao. Phát triển các dự án nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao theo hướng trang trại quy mô vừa và lớn.

+ Quản lý dân cư phát triển mật độ thấp theo quy định quản lý.

+ Kết hợp mô hình du lịch trải nghiệm, du lịch homestay.

+ Lập quy hoạch phát triển các làng nghề truyền thống gắn với du lịch như làng bánh tráng Thuận Hưng, làng đan lưới Thơm Rơm.

- Đối với các khu dân cư tập trung và trung tâm các phường.

+ Phát triển các trung tâm phường với mô hình các khu đô thị tập trung trên cở sở khai thác công trình hạ tầng đô thị hiện có kết hợp đầu tư xây dựng mới đảm bảo phục vụ cho nhu cầu phát triển.

+ Phát triển thương mại - dịch vụ theo tuyến quốc lộ 91,ven sông Hậu và tại trung tâm các phường.

+ Tổ chức các tuyến giao thông kết nối các tuyến dân cư với nhau và kết nối thuận tiện về trung tâm các phường trên cơ sở khai thác các tuyến đường hiện hữu.

+ Bố trí các điểm dân cư tập trung với công trình dịch vụ công cộng ở những vị trí phù hợp với điều kiện phát triển thực tế nhằm phục vụ hiệu quả cho từng cụm dân cư, giảm bán kính phục vụ cho trung tâm các phường hiện nay.

+ Lập Quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu cho các trung tâm phường và các khu vực dân cư tập trung của các phường trong vùng sản xuất nông nghiệp.

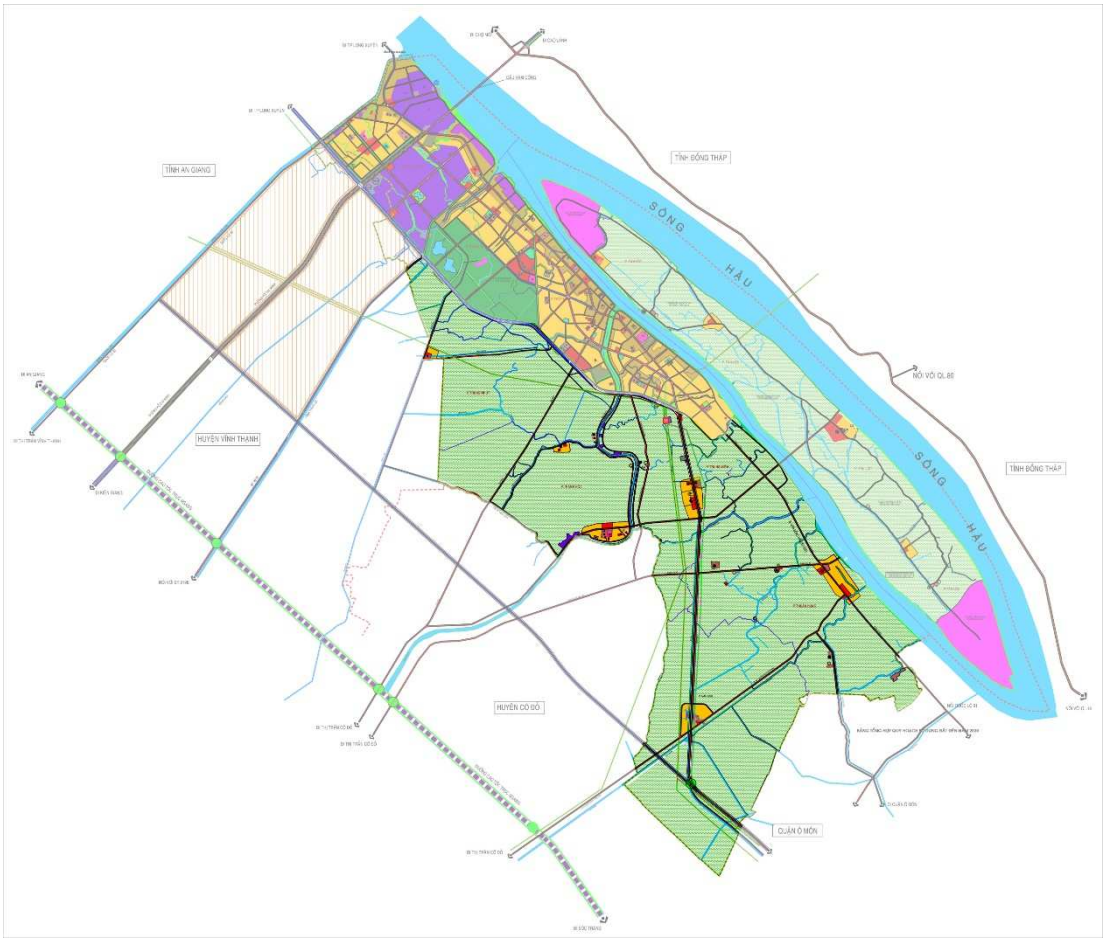
- Đối với các khu dân cư ven sông rạch, dân cư theo tuyến kết hợp sản xuất nông nghiệp:

+ Các khu vực dân cư ven sông có nguy cơ sạt lở cần di dời vào trong để đảm bảo an toàn cho người dân.

+ Tổ chức các khu dân cư hiện hữu mật độ thấp với mô hình khu ở phân tán theo kênh, rạch kết hợp hoạt động sản xuất nông nghiệp đô thị với khả năng ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất.

+ Thiết lập các hành lang bảo vệ ven sông theo quy định quản lý, kiểm soát xây dựng không để người dân xây dựng lấn chiếm bờ sông, kênh, rạch.

+ Khuyến khích người dân vào các khu vực dân cư tập trung nhằm đảm bảo phục vụ tốt về các cơ sở hạ tầng đô thị.



Sơ đồ phân khu 6

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

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

a) Đô thị Thốt Nốt cùng với các khu đô thị trung tâm khác như Khu đô thị truyền thống Ninh Kiều - Bình Thủy, Khu đô thị công nghiệp Trà Nóc, Khu đô thị công nghiệp Cái Răng, khu đô thị sinh thái Phong Điền, Khu đô thị mới Ô Môn hình thành vùng phát triển đô thị nội thành thành phố Cần Thơ.

b) Là một trung tâm công nghiệp chế biến nông sản, thủy hải sản và công nghiệp phụ trợ, trung tâm kho vận cấp vùng, trung tâm thương mại - dịch vụ cấp thành phố và cấp vùng, trung tâm du lịch sinh thái cảnh quan trên sông Hậu và các khu ở tập trung và ở sinh thái.

c) Phát triển khu ở sinh thái, nhà vườn bố trí ở phía Tây của khu đô thị. Công viên có tuyến kết nối với các hồ nước, kết nối với sông và kênh rạch tạo thành một tổng thể về cảnh quan và không gian mở.

d) Phát triển du lịch, kết hợp các tuyến du lịch, du khảo theo trục ven sông Hậu từ thành phố Cần Thơ - An Giang - Campuchia với các điểm du lịch trên địa bàn như: vườn cò Băng Lăng, vườn cây Tân Lộc, làng nghề bánh tráng và làng nghề truyền thống khác.

đ) Là khu vực phát triển nông nghiệp đô thị theo hướng công nghệ cao, sản xuất, chế biến kết hợp phát triển dịch vụ nông nghiệp chất lượng cao, tiên tiến.

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

a) Các khu vực bảo tồn, các công trình có giá trị của khu vực này bao gồm:

Khu vườn Cò Bằng Lăng xung quanh vườn Cò Bằng Lăng, thiết lập vùng bảo tồn cảnh quan tự nhiên (phạm vi được thể hiện và ký hiệu trong bản vẽ). Trong khu vực này, không cho phép xây dựng các khu dân cư đô thị mật độ cao. Các dự án về hạ tầng, công trình dịch vụ thương mại, các khu sinh thái mật độ thấp,… phục vụ cho du lịch.

b) Định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ; quy định khu vực cho phép phát triển:

- Đối với vùng cây xanh cảnh quan ven sông Hậu, kênh Thốt Nốt và các tuyến sông rạch hiện hữu:

+ Kè bờ sông chống sạt lở, ứng dụng vật liệu mới.

+ Kiểm soát xây dựng khu vực bờ sông, tránh xây dựng lấn chiếm.

+ Tái định cư cho các hộ thuộc khu vực có nguy cơ sạt lở.

- Đối với các khu dân cư ven sông rạch, dân cư theo tuyến kết hợp sản xuất nông nghiệp:

+ Các khu vực dân cư ven sông có nguy cơ sạt lở cần di dời vào trong để đảm bảo an toàn cho người dân.

+ Tổ chức các khu dân cư hiện hữu mật độ thấp với mô hình khu ở phân tán theo kênh, rạch kết hợp hoạt động sản xuất nông nghiệp đô thị với khả năng ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất.

+ Thiết lập các hành lang bảo vệ ven sông theo quy định quản lý, kiểm soát xây dựng không để người dân xây dựng lấn chiếm bờ sông, kênh, rạch.

+ Người dân vào các khu vực dân cư tập trung nhằm đảm bảo phục vụ tốt về các cơ sở hạ tầng đô thị.

- Cù lao Tân Lộc.

+ Duy trì vùng sinh thái nông nghiệp, từng bước chuyển đổi sang hình thức canh tác mới, ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất. Khu vực ưu tiên phát triển cây ăn quả đặc trưng, rau màu, hoa kiểng để phục vụ cho đô thị và vùng phụ cận.

+ Dự án các khu dân cư đảm bảo hành lang cách ly ≥10m ven sông và không gian xanh ven các kênh, rạch đóng vai trò là hành lang xanh từ sông kết nối qua không gian sinh thái nông nghiệp vào đô thị.

+ Hình thành và phát triển mạng lưới các điểm du lịch sinh thái quy mô nhỏ để phát huy giá trị vùng nông nghiệp đáp ứng lượng nhỏ du khách đến tham quan, như đi ghe, xuồng, đi bộ khám phá các làng nghề, vùng nông nghiệp./.