

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng  
đô thị Ba Đình, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu  
đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 - tỷ lệ 1/2000

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Xét Tờ trình số 74/TTr-SXD ngày 14/7/2016 của Sở Xây dựng, kèm theo Kết quả thẩm định số 113/TĐQH-SXD ngày 14/7/2016 và các hồ sơ liên quan,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Ba Đình, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2016 - 2020, tầm nhìn đến năm 2030 - tỷ lệ 1/2000. Ban hành kèm theo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung với nội dung như sau:

#### **1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

a) Địa điểm quy hoạch: Ấp Ba Đình - xã Vĩnh Lộc A - huyện Hồng Dân - tỉnh Bạc Liêu.

b) Dự kiến Quy mô dân số quy mô đất đai:

- Quy mô đất đai: Đến năm 2020: 90,26ha; đến năm 2030: 124,37ha.

- Quy mô dân số: Đến năm 2020: 2.880 người; đến năm 2030: 4.450 người.

c) Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Khu vực quy hoạch chung đô thị Ba Đình có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: Giáp sông Cái Tàu.

- Phía Tây: Giáp rạch Ngã Ba Đình.

- Phía Nam: Giáp ấp Bến Bào.

- Phía Bắc: Giáp rạch Ngã Ba Đình.

## 2. Mục tiêu và quan điểm:

- Cụ thể hóa Định hướng Quy hoạch vùng tỉnh Bạc Liêu, phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bạc Liêu và huyện Hồng Dân; bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển của các ngành, kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và người dân.

- Bảo vệ môi trường, cải thiện cảnh quan, bảo tồn di tích văn hóa, lịch sử và nét đặc trưng của địa phương thông qua việc đánh giá môi trường chiến lược trong quá trình quy hoạch đô thị.

- Là nền tảng để khai thác tiềm năng và lợi thế sẵn có của địa phương phục vụ cho sự phát triển kinh tế - xã hội của khu vực tiểu vùng U Minh thượng.

- Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, hạn chế sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả đất đô thị nhằm tạo ra nguồn lực phát triển đô thị, tăng trưởng kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

- Là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng, lập các quy hoạch chi tiết, lập dự án và kêu gọi đầu tư.

## 3. Tính chất:

Là trung tâm hành chính - kinh tế - văn hóa - xã hội của thị trấn; đô thị chuyên ngành kinh tế tổng hợp cho đô thị Ngan Dừa; trung tâm du lịch sinh thái khu vực và là đầu mối giao thông khi có đường Hồ Chí Minh đi qua địa phận xã Vĩnh Lộc A.

## 4. Nội dung nghiên cứu:

### 4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

a) *Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020:* Diện tích 90,26ha, cụ thể như sau:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (HA)	TỈ LỆ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TOÀN ĐÔ THỊ (I+II)</b>	<b>90,260</b>	<b>100,00%</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>72,857</b>	<b>80,72%</b>
1	ĐẤT Ở	30,364	33,64%
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	11,057	12,25%
3	ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN	11,750	13,02%
4	ĐẤT GIAO THÔNG	19,686	21,81%
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>17,403</b>	<b>19,28%</b>
1	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	-	0,00%
2	ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ	2,225	2,47%
3	ĐẤT TÔN GIÁO	0,168	0,19%
4	CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT, BẾN BÃI	2,533	2,81%
5	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN KẾT HỢP DU LỊCH SINH THÁI	9,972	11,05%

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (HA)	TỈ LỆ (%)
6	ĐẤT CÂY XANH THÊ DỤC THÊ THAO	-	0,00%
7	ĐẤT MẶT NƯỚC (KÊNH RẠCH)	2,505	2,87%

b) **Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030:** Diện tích 124,37ha, cụ thể như sau:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (HA)	TỈ LỆ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TOÀN ĐÔ THỊ (I+II)</b>	<b>124,370</b>	<b>100,00%</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>95,668</b>	<b>76,92%</b>
1	ĐẤT Ở	46,894	37,71%
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	11,057	8,89%
3	ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN	13,810	11,10%
4	ĐẤT GIAO THÔNG	23,907	19,22%
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>28,702</b>	<b>23,08%</b>
1	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	3,572	2,86%
2	ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ	2,225	1,79%
3	ĐẤT TÔN GIÁO	0,168	0,14%
4	CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT, BẾN BÀI	2,781	2,24%
5	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN KẾT HỢP DU LỊCH SINH THÁI	9,972	8,02%
6	ĐẤT CÂY XANH THÊ DỤC THÊ THAO	5,854	4,71%
7	ĐẤT MẶT NƯỚC (KÊNH RẠCH)	4,130	3,32%

#### 4.2. Định hướng tổ chức không gian:

##### 4.2.1. Hướng phát triển đô thị:

Đô thị phát triển dựa trên hệ khung giao thông chính của đô thị; phát triển đô thị theo hướng lấy khu vực trung tâm hiện hữu (*trụ sở UBND xã, chợ Ba Đình, ...*) để mở rộng và phát triển ra các khu vực xung quanh.

##### 4.2.2. Các khu chức năng của đô thị:

- Hệ thống trường học:

+ Trường mầm non Yên Xuân hiện hữu với tổng diện tích đất khoảng 4.000m<sup>2</sup>, cơ bản đủ đáp ứng cho Đô thị hình thành trong tương lai.

+ Trường Tiểu học Ba Đình hiện hữu với tổng diện tích đất khoảng 4.000m<sup>2</sup>, cơ bản đủ đáp ứng cho Đô thị hình thành trong tương lai.

+ Trường Trung học cơ sở Ba Đình hiện hữu với tổng diện tích đất khoảng 3.130m<sup>2</sup>, cơ bản đủ đáp ứng cho Đô thị hình thành trong tương lai.

- Chợ trung tâm và dịch vụ:

Định hướng quy hoạch: Bố trí khu chợ trung tâm và dịch vụ mới nằm ở phía Bắc của đô thị, có diện tích đất 2,225ha. Có vị trí thuận lợi nhất là gần với

khu chợ hiện hữu, phía Đông giáp với bến tàu khách, du lịch và bến cảng, phía nam giáp trung tâm văn hóa, triển lãm.

- *Công trình văn hóa:*

Định hướng quy hoạch: Quy hoạch hai khu văn hóa

+ Khu 1: Diện tích đất 1,467ha giáp với khu chợ trung tâm xã.

+ Khu 2: Diện tích đất 1,880ha, nằm trên trục chính của đô thị là đường tỉnh ĐT.978, gần các trường học và khu trung tâm hành chính.

- *Công trình Y tế:*

+ Trạm Y tế hiện hữu có diện tích xây dựng khoảng 380m<sup>2</sup>, được xây dựng trên lô đất gần với trung tâm hành chính hiện hữu.

+ Định hướng quy hoạch: Xây dựng mới phòng khám đa khoa với diện tích đất khoảng 3.000m<sup>2</sup> để đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh cho người dân, xây dựng tại khu trung tâm hành chính.

- *Khu hành chính:*

Định hướng quy hoạch: Nâng cấp khu trung tâm hành chính xã Vĩnh Lộc A hiện hữu thành trung tâm hành chính đô thị Ba Đình. Vị trí xây dựng với tổng diện tích 2,2ha, chung với Trạm y tế (*tiêu chuẩn tối thiểu 500m<sup>2</sup>*), Trạm cấp nước (*tiêu chuẩn tối thiểu 5.000m<sup>2</sup>*).

- *Cây xanh cảnh quan kết hợp du lịch sinh thái nghỉ dưỡng:*

Được bố trí dọc theo bờ rạch Ba Đình và sông ngã Ba Cái Tàu. Nơi đây sẽ được tổ chức khu du lịch sinh thái với các hạng mục như nhà hàng và các dịch vụ du lịch.

- *Khu dân cư:*

Tổng cộng có 13 nhóm nhà ở có quy mô từ 1 - 5 ha, tổng dân số đáp ứng là khoảng 4.000 người. Từng nhóm nhà ở sẽ bao gồm diện tích đất ở như nhà liên kế phố, liên kế vườn, biệt thự vườn, .v.v., diện tích giao thông nội bộ, diện tích vườn hoa, sân chơi nội bộ nhóm nhà ở. Trong các sân chơi nội bộ được phép bố trí các công trình sinh hoạt văn hóa cộng đồng với quy mô phù hợp với nhu cầu của cộng đồng trong phạm vi phục vụ.

- *Cây xanh đô thị:*

Cây xanh đô thị gồm: Khu công viên trung tâm và 2 khu công viên nhỏ. Điểm nhấn là Khu công viên trung tâm, đây là mảng xanh của đô thị, gồm khu công viên vui chơi giải trí kết hợp với hồ cảnh được lấy nước trực tiếp từ ngoài sông vào thông qua kênh Lô và kênh Đồn Đông.

### **4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **4.3.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

- Cốt san nền đô thị là +1.60 (*cao độ chuẩn Hòn Dấu*).

- Cao độ mặt đường hoàn chỉnh (*mép đường*) +1,90m.

- Cao độ vỉa hè hoàn chỉnh (*mép vỉa hè*) +2,05m.
- Cao độ nền xây dựng hoàn chỉnh +2,35m.

#### 4.3.2. Quy hoạch giao thông:

- Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân đô thị; các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông; mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý; tận dụng mạng đường, nền đường hiện có, cải tạo mở rộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

- Hệ thống giao thông:

- Đường tỉnh ĐT 978: Đoạn trong đô thị đặt tên là D1 có lộ giới theo quy hoạch giao thông của tỉnh là 32m hiện tại đang được đầu tư nâng cấp. Đây sẽ là trục đường chính của khu đô thị vừa là giao thông đối ngoại được quy hoạch lòng đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên 8m.

- Đường huyện ĐH.01 (*Vĩnh Lộc A - Ninh Thanh Lợi*): Đoạn trong đô thị đặt tên là D4 có lộ giới theo quy hoạch giao thông của tỉnh là 19,5m. Đây sẽ là trục đường chính thứ hai của khu đô thị vừa là giao thông đối ngoại được quy hoạch lòng đường rộng 9,5m, vỉa hè mỗi bên 5m.

- Các đường còn lại trong khu đô thị là các đường phân khu vực, lộ giới tối thiểu là 13m, vỉa hè rộng tối thiểu 3m. Riêng vỉa hè đường phố tiếp xúc với lối vào các trung tâm thương mại, chợ, trung tâm văn hóa rộng 6m.

#### 4.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước:

Hiện tại, đang sử dụng nguồn nước ngầm cho sinh hoạt; dự kiến quy hoạch mới sẽ tiếp tục khai thác nguồn nước ngầm để xử lý làm sạch cung cấp nước sạch cho đô thị. Sử dụng trạm cấp nước hiện hữu, nâng cấp công suất lên 910m<sup>3</sup>/ngày để cấp cho toàn đô thị.

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước:

Từ trạm cấp nước, các tuyến ống cấp nước được quy hoạch với đường kính từ D100 - D150 theo các trục giao thông dẫn nước về các khu dân cư. Các tuyến này được nối với nhau tạo thành mạng vòng cấp nước, nhằm đảm bảo sự an toàn và liên tục cho các khu vực, hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 1,0m - 1,2m và cách móng công trình 1,5m.

Tại nhà máy nước, đặt bơm biến tần để duy trì áp lực trong đường ống luôn ổn định.

#### 4.3.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Hiện hữu nguồn cấp điện là tuyến đường dây nổi trung thế 22kV dọc theo đường tỉnh ĐT.978 và đường huyện ĐH.01. Định hướng quy hoạch là ngầm hóa tuyến đường dây nổi trung thế 22kV dọc theo đường tỉnh ĐT.978 và đường huyện ĐH.01.

- Lưới điện: Lưới điện sẽ được cải tạo nâng cấp, dịch chuyển và ngầm hóa (*bằng hệ thống tuynen kỹ thuật*) theo việc mở rộng lòng lề đường. Xây dựng các tuyến đường dây ngầm trung thế 22kV và các trạm biến áp trong các khu đô thị mới. Các tuyến trung thế khép thành mạch vòng kín qua các máy cắt trung thế. Lưới điện trung, hạ thế trong các khu trung tâm được thiết kế đi ngầm. Lưới điện trong các khu ở, trước mắt được thiết kế đi nổi trên không với mục đích giảm kinh phí đầu tư ban đầu, tương lai sẽ tiến hành thay thế bằng cáp ngầm.

- Chiếu sáng đường: Đèn chiếu sáng đường giao thông dùng loại đèn tiết kiệm điện, hiệu suất cao. Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn.

#### **4.3.5. Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:**

##### **• Định hướng hệ thống thoát nước:**

Tại các khu vực xây dựng mới, phải xây dựng 02 hệ thống thoát nước riêng (*hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước sinh hoạt*). Nước mưa được thu gom và thoát thẳng ra sông; nước thải sinh hoạt thu gom về khu xử lý, làm sạch trước khi thoát ra ngoài.

Khu vực quy hoạch là khu đô thị kết hợp du lịch sinh thái, nước thải không được phép xả ra thẳng ra sông, hồ. Hệ thống thoát nước thải của khu vực được thiết kế như sau:

##### **• Vệ sinh môi trường:**

- Tất cả các công trình đều phải có bộ tự hoại 3 ngăn xây đúng quy cách để xử lý nước thải trước khi thoát vào cống.

- Nước thải sau khi được xử lý tại trạm xử lý phải đạt các tiêu chuẩn cho phép TCVN 5945-2005 loại A và TCVN 6772-2000

- Rác được tập trung trong các thùng 0.33 m<sup>3</sup> đặt tại các góc đường trong khu dân cư, tại các bến xe và trong các khu dịch vụ, chợ, sau đó được đơn vị dịch vụ đô thị đến thu gom và đưa đến điểm tập kết rác thải trung chuyển, sau đó vận chuyển đến bãi rác tập trung.

#### **4.3.6. Quy hoạch Bưu chính, Viễn thông, Công nghệ thông tin:**

Mạng cáp viễn thông phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong những năm tới. Ngầm hóa mạng ngoại vi cáp truyền hình và cáp thông tin theo hướng dẫn sử dụng chung cơ sở hạ tầng giữa các đơn vị doanh nghiệp. Quá trình thực hiện ngầm hóa phải được triển khai thực hiện đồng bộ với xây dựng cơ sở hạ tầng các ngành khác.

#### **4.3.7. Định hướng đường dây - đường ống kỹ thuật:**

- Tất cả các đường ống đều phải đặt dưới vỉa hè; khoảng cách giữa mép ngoài đường ống với nhau phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu cho phép.

- Hệ thống đường dây - đường ống kỹ thuật trên các tuyến đường sẽ được bố trí chung trong hầm chung (*hào kỹ thuật hoặc tuynen*).

#### **4.3.8. Định hướng quy hoạch cây xanh:**

Hệ thống cây xanh được bố trí phù hợp, đảm bảo phục vụ tốt nhất cho các khu ở và trên các tuyến đường giao thông trong đô thị.

Lưu ý, không trồng các loại cây có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi, cây có gai trong trạm y tế, trường học, nhà trẻ, trường mẫu giáo; cần trồng các loại cây cao, bóng mát và có tác dụng làm sạch không khí. Xung quanh khu sản xuất tập trung và xung quanh các công trình sản xuất gây bụi, có mùi hôi hoặc phát ra tiếng ồn phải có dải cách ly bằng cây xanh đáp ứng yêu cầu về khoảng cách ly đối với từng loại hình sản xuất hoặc mức độ xả thải.

#### **4.3.9. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực, để định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý nhằm thực hiện được mục đích xây dựng một khu đô thị, dịch vụ phát triển ổn định, bền vững.

- Quy hoạch tạo dựng được môi trường sống với đầy đủ các nhu cầu thiết yếu góp phần ổn định cuộc sống dân cư. Môi trường xã hội có tác động tích cực là cơ sở cho phát triển nâng cao dân trí và phát triển lối sống văn minh.

#### **5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị:**

Chi tiết về Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung đô thị tỷ lệ 1/2.000 được ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *A*

- TT Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (*báo cáo*);
- Như Điều 3;
- CT; các PCT;
- TT Huyện ủy Hồng Dân;
- CVP; PCVP TH;
- Lưu VT, T (QH05).

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



*Phan Như Nguyễn*

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ BA ĐÌNH,**  
**HUYỆN HỒNG DÂN, TỈNH BẠC LIÊU GIAI ĐOẠN 2016 - 2020,**  
**TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2030, TỶ LỆ 1/2000**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1251/QĐ-UBND*  
*ngày 01 tháng 8 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu)*

**CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý**

1. Đối tượng áp dụng: Quy hoạch chung xây dựng đô thị Ba Đình - huyện Hồng Dân - tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2016 - 2020, tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/2000 quy định việc sử dụng đất, xây dựng công trình, kết cấu hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong ranh giới lập quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Phân công quản lý: Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chung được duyệt và nội dung Quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch và xây dựng có liên quan theo quyền hạn, trách nhiệm được giao, giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thoả thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch cho các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch và pháp luật.

**Điều 2. Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị**

- Đến năm 2020: Diện tích 90,26ha, dân số đô thị khoảng 2.880 dân.
- Đến năm 2030: diện tích 124,37ha, dân số đô thị khoảng 4.450 dân.

**Điều 3. Quy định chung về quản lý phát triển không gian đô thị**

1. Các khu chức năng của đô thị

- Khu trung tâm hành chính.
- Các khu thương mại, dịch vụ.
- Các khu công trình văn hoá, giáo dục, y tế.
- Các khu cây xanh, công viên, thể dục thể thao.
- Các khu ở.
- Các khu vực khác ngoài chức năng dân dụng như: Khu Du lịch sinh thái; công trình tôn giáo; mặt nước, cây xanh cách ly.
- Đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

2. Định hướng phát triển không gian đô thị:

- Đạt tiêu chuẩn đô thị loại V; phát triển cân bằng hài hòa giữa không gian mặt nước, rừng cảnh quan và không gian đô thị; kết nối đồng bộ với hệ thống đô thị toàn tỉnh.

- Lấy khu hành chính hiện trạng làm trung tâm, phát triển không gian đô thị về phía Nam.





#### **Điều 4. Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội**

Phát triển hạ tầng xã hội của đô thị phải Có tính kết nối với hệ thống đô thị toàn tỉnh và tổng thể kinh tế xã hội; đảm bảo tính khả thi và tính hiệu quả về kinh tế xã hội; phát triển theo hướng bền vững, tiên tiến và hiện đại; tôn trọng, kế thừa hiện trạng và các quy hoạch đã có.

#### **Điều 5. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

- Tránh phá vỡ, di chuyển, đặc biệt là hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã có.

- Đáp ứng nhu cầu sử dụng hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống đường giao thông, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, thông tin liên lạc và các công trình hạ tầng khác; bảo đảm sự kết nối thống nhất giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và sự liên thông với các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp huyện, cấp tỉnh.

- Là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng, lập dự án đầu tư, lập các quy hoạch chi tiết và kêu gọi đầu tư.

#### **Điều 6. Quy định chung chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên, địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn....**

- Các khu chức năng dân dụng được bố trí thông thoáng, trong đó có cây xanh công viên, kết hợp dịch vụ du lịch giải trí thể dục thể thao, công viên có cây xanh, mặt nước bao quanh hoặc xen kẽ, tạo lập được một môi trường đô thị phong phú đa dạng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm do mật độ dân cư cao và quá trình đô thị hóa gây ra.

- Các khu ở được phân ra từng khu vực có những khu có mật độ cư trú cao, có nhiều khu nhà vườn với mật độ xây dựng thấp, cố gắng giữ lại được diện tích cây xanh vốn rất cần thiết cho bảo vệ và tự làm sạch môi trường.

- Bảo vệ nghiêm ngặt nguồn nước, bảo vệ công viên cây xanh (*khu trung tâm đô thị*) và vùng cây xanh cảnh quan nhằm cải thiện môi trường.

- Các dự án khi đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án xây dựng; thực hiện nghiêm túc công tác kiểm soát, kiểm tra, quan trắc môi trường không khí; hạn chế các hoạt động thi công gây tiếng ồn và chấn động; có các biện pháp ngăn tiếng ồn cục bộ như xây dựng các tường chắn tiếng ồn giao thông đối với các công trình cần yên tĩnh.

- Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường để giám sát tình hình ô nhiễm môi trường, từ đó có biện pháp khắc phục kịp thời.

- Đẩy mạnh và phát triển rộng rãi phong trào giáo dục môi trường trong nhân dân. Tăng cường tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức của nhân dân về vấn đề vệ sinh môi trường và ý thức bảo vệ môi trường. Xây dựng các công cụ kinh tế quản lý môi trường để phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm trong khu vực. Thực hiện tốt các quy định pháp quy về bảo vệ môi trường.

## CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 7. Vị trí, quy mô diện tích các khu chức năng

#### 1. Vị trí:

- Phía Đông: Giáp sông Cái Tàu.
- Phía Tây: Giáp rạch Ngã Ba Đình.
- Phía Nam: Giáp ấp Bến Bào.
- Phía Bắc: Giáp rạch Ngã Ba Đình.

#### 2. Quy mô diện tích các khu chức năng

- Đến năm 2020:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (HA)	TỈ LỆ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TOÀN ĐÔ THỊ (I+II)</b>	<b>90,260</b>	<b>100,00%</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>72,857</b>	<b>80,72%</b>
1	ĐẤT Ở	30,364	33,64%
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	11,057	12,25%
3	ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN	11,750	13,02%
4	ĐẤT GIAO THÔNG	19,686	21,81%
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>17,403</b>	<b>19,28%</b>
1	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	-	0,00 %
2	ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ	2,225	2,47%
3	ĐẤT TÔN GIÁO	0,168	0,19%
4	CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT, BẾN BÃI	2,533	2,81%
5	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN KẾT HỢP DU LỊCH SINH THÁI	9,972	11,05%
6	ĐẤT CÂY XANH THỂ DỤC THỂ THAO	-	0,00 %
7	ĐẤT MẶT NƯỚC (KÊNH RẠCH)	2,505	2,87%

- Đến năm 2030:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (HA)	TỈ LỆ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TOÀN ĐÔ THỊ (I+II)</b>	<b>124,370</b>	<b>100,00%</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>95,668</b>	<b>76,92%</b>
1	ĐẤT Ở	46,894	37,71%
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	11,057	8,89%
3	ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN	13,810	11,10%
4	ĐẤT GIAO THÔNG	23,907	19,22%

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (HA)	TỈ LỆ (%)
II	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>28,702</b>	<b>23,08%</b>
1	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	3,572	2,86%
2	ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ	2,225	1,79%
3	ĐẤT TÔN GIÁO	0,168	0,14%
4	CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT, BỀN BỈ	2,781	2,24%
5	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN KẾT HỢP DU LỊCH SINH THÁI	9,972	8,02%
6	ĐẤT CÂY XANH THỂ DỤC THỂ THAO	5,854	4,71%
7	ĐẤT MẶT NƯỚC (KÊNH RẠCH)	4,130	3,32%

**Điều 8. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc các khu chức năng, trục không gian chính, không gian mở, cây xanh, mặt nước, điểm nhấn**

1. Khu ở:

Đất ở gồm 13 khu, trong đó khu 1 là đất dân cư hiện hữu được giữ lại và chỉnh trang cho phù hợp với định hướng quy hoạch chung của đô thị, 12 khu còn lại là đất dân cư quy hoạch mới. Mô hình nhà ở cho đô thị trong tương lai gồm nhà ở riêng lẻ như liên kế phố, nhà vườn. Định hướng quy hoạch như sau:

- Tầng cao xây dựng: 1 - 3 tầng.
- Mật độ xây dựng chung: 60 - 90%
- Khoảng lùi, khoảng cách giữa hai dãy nhà: áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

2. Công trình công cộng

Các công trình công cộng phục vụ đô thị như: Trung tâm hành chính, y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, chợ, trung tâm thương mại :

- Tầng cao xây dựng: 2 - 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %.
- Khoảng lùi, khoảng cách giữa hai dãy nhà: áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Kiến trúc: đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan và theo đúng các quy định khác của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam đã ban hành.

- Các công trình công cộng xây dựng theo đồ án thiết kế, làm điểm nhấn cho khu vực quy hoạch, hiện đại, phù hợp với điều kiện vi khí hậu của khu vực và chức năng sử dụng.

3. Khu công viên cây xanh :

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Việc trồng cây xanh phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm. Không gây nguy hiểm (*không trồng cây dễ gãy, đổ*), không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

- Việc tổ chức hệ thống cây xanh đô thị phụ thuộc vào điều kiện tự nhiên, khí hậu, môi trường, cảnh quan thiên nhiên, điều kiện vệ sinh, bố cục không gian kiến trúc, quy mô tính chất cũng như cơ sở kinh tế kỹ thuật của khu đất quy hoạch.

### **Điều 9. Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính**

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
			Mặt đường	Via hè trái	Via hè phải
1	ĐƯỜNG D1	32,0	16,0	8,0	8,0
		21,0	7,0	6,0	8,0
		16,0	7,0	3,0	6,0
2	ĐƯỜNG D2	15,0	7,0	4,0	4,0
3	ĐƯỜNG D3	15,0	7,0	4,0	4,0
4	ĐƯỜNG D4	13,0	7,0	3,0	3,0
		19,5	9,5	5,0	5,0
5	ĐƯỜNG D5	15,0	7,0	4,0	4,0
6	ĐƯỜNG D6	18,0	9,0	4,5	4,5
7	ĐƯỜNG D7	18,0	9,0	4,5	4,5
8	ĐƯỜNG N1	15,0	7,0	4,0	4,0
9	ĐƯỜNG N2	15,0	7,0	4,0	4,0
10	ĐƯỜNG N3	15,0	7,0	4,0	4,0
11	ĐƯỜNG N4	18,0	9,0	4,5	4,5
12	ĐƯỜNG N5	18,0	9,0	4,5	4,5
13	ĐƯỜNG N6	13,0	7,0	3,0	3,0

### **Điều 10. Quy định về cao độ xây dựng (hệ cao độ Hòn Dấu)**

- Cao độ không chế của san nền Hsn: +1.60 m.
- Cao độ mặt đường hoàn chỉnh (*mép đường*) +1,90m.
- Cao độ vỉa hè hoàn chỉnh (*mép vỉa hè*) +2,05m.
- Cao độ nền xây dựng hoàn chỉnh +2,35m.

Vật liệu san nền có thể sử dụng cát đen hoặc đất (*tùy theo nguồn cung cấp vật liệu và hiệu quả kinh tế*).

### **Điều 11. Cấp điện, chiếu sáng**

#### **1. Cấp điện sinh hoạt và sản xuất:**

Lưới điện sẽ được cải tạo, nâng cấp và ngầm hóa (*bằng hệ thống tuynen kỹ thuật*) theo lộ trình, kết hợp với xây dựng và cải tạo lòng, lề đường.

Lưới điện trung, hạ thế trong các khu trung tâm được thiết kế đi ngầm. Các đường dây ngầm phân phối điện 22 kV trong đô thị bố trí theo vỉa hè đảm bảo hành lang an toàn lưới điện 3m mỗi bên .

## 2. Cấp điện chiếu sáng:

- Đèn chiếu sáng đường giao thông, khu công cộng dùng loại đèn tiết kiệm điện, hiệu suất cao. Đường dây cấp điện chiếu sáng bố trí ngầm.

- Đối với các đường có bề rộng mặt đường lớn hơn 12 mét sẽ bố trí trụ đèn chiếu sáng hai bên đường. Các tuyến đèn đường được điều khiển đóng mở tự động bằng các rờ-le thời gian hay rờ-le quang điện.

## **Điều 12. Cấp nước**

### 1. Cấp nước sinh hoạt và sản xuất:

Các tuyến ống cấp nước có đường kính từ D100 - D150 bố trí theo các trục giao thông dẫn nước về các khu chức năng. Các tuyến này được nối với nhau tạo thành mạng vòng cấp nước, nhằm đảm bảo sự an toàn và liên tục cho các khu vực, hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 1.0m - 1.2m và cách móng công trình 1,5m.

### 2. Cấp nước chữa cháy:

Bố trí hõng lấy nước chữa cháy D100 đặt cách nhau 150m. Khi có sự cố cháy nổ, có thể bổ sung thêm nguồn nước mặt của sông Cái Lớn và sông Cái Tàu, nơi gần nhất để chữa cháy.

## **Điều 13. Thoát nước và vệ sinh môi trường**

- Xây dựng 02 hệ thống thoát nước riêng (*hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước sinh hoạt*): Nước mưa được thu gom và thoát thẳng ra sông; nước thải sinh hoạt thu gom về khu xử lý, làm sạch trước khi thoát ra ngoài. Hệ thống cống ngầm thoát nước thải theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng cống bê tông cốt thép có đường kính D400mm để thu gom về trạm xử lý. Độ sâu chôn cống tối thiểu (*tính từ mặt đất đến đáy cống*) là 0,7m.

- Rác thải phải thu gom vào thùng và vận chuyển trong ngày ra bãi rác.

## **Điều 14. Thông tin và truyền thông:**

- Hệ thống cột thu phát sóng, đường cáp truyền dẫn thông tin và truyền thông phải đảm bảo đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin trong những năm tới.

- Ngầm hóa mạng ngoại vi cáp truyền hình và cáp thông tin theo hướng dẫn sử dụng chung cơ sở hạ tầng giữa các đơn vị doanh nghiệp. Quá trình thực hiện ngầm hóa phải được triển khai thực hiện đồng bộ với xây dựng cơ sở hạ tầng các ngành khác.

## **Điều 15. Sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật**

Tất cả các đường ống kỹ thuật đều phải đặt ngầm dưới vỉa hè, khoảng cách giữa mép ngoài đường ống với nhau phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu cho phép theo TCXDVN 01 - 2008. Cụ thể:

1. Khoảng cách yêu cầu bố trí các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trên vỉa hè (*không bố trí trong hào kỹ thuật*):

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Công thoát nước thải	Công thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
	Khoảng cách theo chiều ngang (m)				
Đường ống cấp nước	0,5	1	0,5	0,5	0,5
Công thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5
Công thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-
Khoảng cách theo chiều đứng					
Đường ống cấp nước	-	1	0,5	0,5	
Công thoát nước thải	1	-	0,5	0,5	
Công thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,1	
Cáp điện	0,5	1	0,5	0,5	
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	

2. Khoảng cách yêu cầu bố trí các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trên vỉa hè (bố trí trong hào kỹ thuật)

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Công thoát nước thải, thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Đường ống cấp nước	0,8	1,0	0,5	0,5
Công thoát nước thải, thoát nước mưa	1,0	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,1

### CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### Điều 16. Hiệu lực thi hành

Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký quyết định ban hành. Mọi quy định trước đây trái với quy định này đều bị bãi bỏ. Mọi hành vi vi phạm các nội dung Quy hoạch đô thị và Quy định này sẽ bị xử lý theo đúng pháp luật.

#### Điều 17. Tổ chức thực hiện:

1. Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương có trách nhiệm tổ chức quản lý xây dựng theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt và Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân để được tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý./.