

Số: 4731/QĐ-UBND

Huyện Trần Văn Thời, ngày 19 tháng 12 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
khu dân cư vòm Tây Rạch Ruộng, khóm 7, thị trấn Sông Đốc, tỷ lệ 1/500.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Xây dựng 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 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 đô thị;
Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
Căn cứ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD được ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008.
Căn cứ Quyết định số 18/2009/QĐ-TTg ngày 03/02/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - vùng biển và vùng ven biển Việt Nam thuộc Vịnh Thái Lan thời kỳ đến năm 2020;
Căn cứ Thông tư số 02/2010/TT-BXD ngày 15/02/2010 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
Căn cứ Nghị quyết số 03-NQ/TU ngày 28/11/2006 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh về phát triển đô thị tỉnh Cà Mau giai đoạn 2006 - 2010 và định hướng đến 2020; Kế hoạch số 02/KH-UBND ngày 12/02/2008 về việc thực hiện hiện Nghị quyết số 03/NQ-TU của Tỉnh ủy về phát triển mạng lưới đô thị địa bàn tỉnh Cà Mau đến năm 2020;
Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 02/01/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời - tỷ lệ 1/5000 (giai đoạn năm 2006 - 2025);
Căn cứ Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 27/7/2011 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu dân cư vòm Tây Rạch Ruộng, khóm 7, thị trấn Sông Đốc, tỷ lệ 1/500.
Xét đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 217/TTr-KTHT ngày 25/11/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư vòm Tây Rạch Ruộng, khóm 7, thị trấn Sông Đốc, tỷ lệ 1/500, với nội dung sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu quy hoạch:

Khu vực vòm Tây Rạch Ruộng, nhóm 7, thị trấn Sông Đốc có ranh giới được xác định:

- + Hướng Đông giáp kênh Rạch Ruộng;
- + Hướng Tây giáp tuyến đường trung tâm nổi bờ Nam và bờ Bắc sông Ông Đốc theo đồ án quy hoạch chung xây dựng;
- + Hướng Nam giáp sông Ông Đốc;
- + Hướng Bắc giáp tuyến Kênh dân cư (tuyến đường trung tâm bờ Bắc sông Ông Đốc theo đồ án quy hoạch chung xây dựng).

Khu đất quy hoạch có diện tích 17,80ha. Quy mô dân số đến năm 2025 là 4.050 dân.

2. Tính chất chính của khu vực quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch và sắp xếp lại các khu dân cư hiện trạng.
- Định hướng đầu tư, cải tạo và nâng cấp các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm nâng cao điều kiện sống, cải tạo môi trường... cho các khu dân cư hiện trạng.
- Bố trí các công trình công cộng phục vụ yêu cầu thiết yếu hàng ngày của người dân trên phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch.

3. Quy mô dân số và quy mô diện tích đất khu quy hoạch:

Quy mô dân số phục vụ 4.050 dân;

Quy mô diện tích nghiên cứu thiết kế 17,80 ha.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Các công trình công cộng chỉnh trang:

- UBND thị trấn Sông Đốc;
- Trường Trung học phổ thông Sông Đốc (Trung học cơ sở Sông Đốc);
- Trường Tiểu học Sông Đốc;
- Trường Mầm non.

b. Các công trình công cộng theo quy hoạch:

- Công trình thương mại và dịch vụ;
- Chợ khu vực nhóm 7.

c. Khu vực công viên cây xanh:

Bố trí công viên cây xanh ven sông Ông Đốc từ khu vực bến tàu Sông Đốc hiện hữu đến khu vực UBND thị trấn Sông Đốc, tạo cảnh quan bờ sông cho khu vực.

d. Bố trí các khu ở bao gồm:

- Các khu ở hiện trạng chỉnh trang;
- Các khu ở phục vụ tái định cư cho dự án tuyến đường trung tâm bờ Bắc và dự án cầu Rạch Ruộng nhỏ;
- Khai thác các quỹ đất chưa khai thác bố trí các khu ở dự phòng phục vụ công tác tái định cư tại chỗ cho quá trình chỉnh trang nâng cấp khu vực quy hoạch.

Bảng cân bằng đất đai theo quy hoạch

Stt	Thành phần đất đai	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng chỉnh trang	2,25	12,64
	UBND thị trấn Sông Đốc	0,40	
	Trường Tiểu học Sông Đốc	0,70	
	Trường THPT Sông Đốc (THCS Sông Đốc)	0,79	

	Trường Mầm non	0,36	
2	Đất công cộng quy hoạch	1,51	8,48
	Công trình dịch vụ - thương mại	0,70	
	Chợ khu vực nhóm 7	0,81	
3	Đất dân dụng do chuyển đổi từ đất công nghiệp	1,52	8,54
4	Đất ở	5,34	30,00
	Nhà ở hiện trạng chính trang	2,44	
	Nhà ở tái định cư phục vụ điều chỉnh quy hoạch	2,11	
	Nhà ở tái định cư tuyến đường trung tâm bờ Bắc	0,79	
5	Đất công viên cây xanh	0,64	3,60
6	Đất giao thông - bến bãi	6,54	36,74
	Tổng cộng	17,80	100,00

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

a. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu

Trên cơ sở lấy hai tuyến đường chính là tuyến trung tâm đô thị bờ Bắc và tuyến sông Ông Đốc làm hai trục cảnh quan chính của khu quy hoạch. Từ hai tuyến này sẽ bố trí không gian kiến trúc cho toàn bộ khu quy hoạch.

Bố cục không gian kiến trúc cho toàn khu sẽ được tổ chức trên cơ sở lấy vòm Tây Rạch Ruộng tổ chức cảnh quan bờ sông mang tính đặc thù của đô thị vùng sông nước và bố trí chiều cao các công trình thấp dần về hướng sông Ông Đốc để tạo các không gian mở về hướng này.

b. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn

* Bố cục không gian các khu vực trọng tâm của khu quy hoạch:

+ Khu vực công trình thương mại dịch vụ tại nút giao thông của hai tuyến đường trung tâm bờ Bắc và tuyến đường trung tâm nối bờ Nam và bờ Bắc sông Ông Đốc.

+ Công viên cây xanh ven sông Ông Đốc từ khu vực bến tàu Sông Đốc hiện hữu đến khu vực UBND thị trấn Sông Đốc, tạo cảnh quan bờ sông cho khu vực trước UBND thị trấn Sông Đốc.

* Các điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng của khu quy hoạch:

Điểm nhấn tại vị trí công trình thương mại dịch vụ tại nút giao thông của hai tuyến đường trung tâm bờ Bắc và tuyến đường trung tâm nối bờ Nam và bờ Bắc sông Ông Đốc.

* Bố cục không gian các tuyến chính của khu quy hoạch:

Tuyến đường trung tâm đô thị bờ Bắc nằm trên tuyến kênh Dân Cư đoạn từ kênh Rạch Ruộng đến tuyến đường trung tâm nối bờ Nam và bờ Bắc sông Ông Đốc.

c. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

- Tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của từng lô phố về: diện tích, dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng;

- Tuân thủ các quy định về lộ giới như: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, độ vron của ban công, mái đua ô văng, cao độ không chế tầng trệt,...;

- Đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng từng loại công trình kiến trúc hoặc ô phố;
- Đối với công viên cây xanh: quy định tỷ lệ tối đa, tối thiểu các loại đất, cây xanh, thảm cỏ, mặt nước, xây dựng công trình, sân lát, đường đi dạo,...

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a. Giao thông đường thủy

Hai tuyến giao thông thủy chính của khu quy hoạch là tuyến sông Ông Đốc và tuyến kênh Rạch Ruộng.

b. Giao thông đường bộ

- Tuyến đường trung tâm bờ Bắc đoạn từ kênh Rạch Ruộng đến kênh Phú Lý: vận tốc thiết kế 80-100 km/h, có lộ giới 40m, lòng đường mỗi bên 10,5m, dây phân cách 3m và vỉa hè mỗi bên 8m;

- Tuyến đầu nối tuyến Cà Mau - Sông Đốc hiện hữu bằng cầu Rạch Ruộng với tuyến lộ hiện trạng của khu vực khóm 1, 2, 3 tuyến này được mở rộng thành tuyến đường liên các khu vực khóm 1, 2, 3 - khu vực khóm 7 - khu vực khóm 10, 11, 12: Tốc độ thiết kế 50-60km/h, bề rộng 1 làn xe 3,5m, bề rộng lộ giới 24m;

- Hai tuyến phân khu vực nằm về hướng Tây và hướng Đông khu dịch vụ dân cư khu công nghiệp Sông Đốc: Tốc độ thiết kế 60- 80 km/h, có lộ giới 30m, lòng đường mỗi bên 8m, dây phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên 6m;

- Đường chính trong khu ở mới theo quy hoạch: Tốc độ thiết kế 40-50km/h, bề rộng 1 làn xe 3,0m, bề rộng lộ giới 12m đến 20m;

- Đường trong các khu ở hiện trạng cải tạo nâng cấp: Tốc độ thiết kế 20-30km/h bề rộng lộ giới từ 4m đến 8m;

Bảng tổng hợp về lộ giới

STT	Tên đường (Tên MC)	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt đường (m)	Vỉa hè / Ta luy (m)	Dây phân cách (m)	Chỉ giới xây dựng mỗi bên (m)
01	Mặt cắt 1-1	164,57	54	(4x2) (10,5x2) (4x2)	5x2	2-3-2	- 0 đối với nhà ở, - 12m đối với CTCC
02	Mặt cắt 2-2	660,74	40	(10,5x2)	8x2	3	- 0 đối với nhà ở, - 12m đối với CTCC
03	Mặt cắt 2'-2' (Đường dẫn lên cầu)	92,86	40	(10,5x2)	(2 - 0) (2 - 2) (0 - 2)	3	- 0 đối với nhà ở, - 12m đối với CTCC
04	Mặt cắt 3-3	329,82	24	6x2	6x2	0	- 0 đối với nhà ở, - 12m đối với CTCC
05	Mặt cắt 3'-3' (Đường dẫn lên cầu)	70,60	24	(2x2) (3,5x2) (2x2)	(2,5 - 0) (2 - 2) (0 - 2,5)	0	- 0 đối với nhà ở, - 12m đối với CTCC
06	Mặt cắt 4 - 4	383,37	20	4x2	6x2	0	- 0m đối với nhà ở, - 6m đối với CTCC
07	Mặt cắt 5 - 5	46,47	15	4x2	3,5x2	0	- 0m đối với nhà ở, - 6m đối với CTCC
08	Mặt cắt 6 - 6	1.571, 30	12	3x2	3x2	0	- 0m đối với nhà ở, - 6m đối với CTCC
09	Mặt cắt 7 - 7	907,72	8	2x2	2x2	0	- 0m đối với nhà ở,

STT	Tên đường (Tên MC)	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt đường (m)	Via hè / Ta luy (m)	Dây phân cách (m)	Chỉ giới xây dựng mỗi bên (m)
							- 6m đối với CTCC
10	Mặt cắt 7' - 7'	46,31	4	2x2	0	0	- 0m đối với nhà ở, - 6m đối với CTCC
11	Mặt cắt 8 - 8	134,72	6	1,5x2	1,5x2	0	- 0m đối với nhà ở, - 6m đối với CTCC

- Tải trọng trục thiết kế: 10 tấn

- Mô đun đàn hồi yêu cầu, $E_{yc} \geq 120\text{Mpa}$

* Kết cấu áo đường:

+ Lớp 1: Bê tông nhựa hạt mịn, dày 5cm;

+ Lớp 2: Bê tông nhựa hạt trung, dày 7cm. Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 1kg/m²;

+ Lớp 3: Đá dăm cấp phối 0x4, dày 25cm;

+ Lớp 4: Đá dăm cấp phối 4x6, dày 30cm. Vải địa kỹ thuật phân cách lớp đá và nền cát;

+ Lớp 5: Nền cát đầm chặt $K = 0.98$ đối với 50cm trên cùng, trên nền $K = 0.95$;

+ Nền cát san lấp.

* Kết cấu vỉa hè:

+ Lát gạch tự chèn kích thước (300x300x50)mm;

+ Cát hạt trung dày 10cm;

+ Nền cát san lấp đầm chặt $K = 0.95$ đối với 30cm trên cùng.

c. Chuẩn bị nền xây dựng:

* Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Căn cứ mực nước cao nhất tại Trạm sông Ông Đốc $H_{max} = 0,96$ m (do đài khí tượng thủy văn khu vực Nam bộ cung cấp) chọn cao độ xây dựng $H_{xd} = 1,80\text{m}$ (theo cao độ chuẩn Quốc gia VN2000);

- Độ dốc dọc đường thiết kế $i = 0,0\%$, độ dốc này được chọn căn cứ vào độ dốc san nền và độ dốc nhỏ nhất của hệ thống thoát nước;

- Độ dốc nền từng lô xây dựng công trình $i \geq 0,001$.

* Giải pháp kỹ thuật san nền:

Do địa hình thấp nên phải tiến hành tôn nền xây dựng đến cao độ xây dựng đối với khu vực xây dựng tập trung, khu vực xây dựng mật độ cao, khu công nghiệp, đường giao thông. Đối với khu vực xây dựng mật độ thấp, cây xanh đắp nền đến 1m.

d. Thoát nước mưa:

Căn cứ vào mặt bằng của quy hoạch kiến trúc tổ chức mạng lưới thoát nước mưa như sau:

+ Hướng 1: Tập trung tuyến cống chính phía Bắc khu vực thiết kế (trên tuyến đường từ mốc M1 đến mốc M4), thoát ra kênh Rạch Ruộng qua cửa xả số 1.

+ Hướng 2, 3: Tập trung 2 hệ thống 2 bên Tuyến đầu nối tuyến Cà Mau - Sông Đốc hiện hữu (trên tuyến đường mốc M19 đến mốc M12) bằng cầu Rạch Ruộng với tuyến lộ hiện trạng của khu vực khóm 1, 2, 3 sau đó thoát ra kênh Rạch Ruộng bằng cống đường kính 1000mm qua cửa xả số 2, số 3.

Các công trình công cộng có công nhánh thu gom nước mặt dẫn ra cống chính trên các trục đường dẫn ra cửa xả, độ dốc cống chọn theo độ dốc nhỏ nhất.

+ Hệ thống: sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn (hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước bẩn độc lập hoàn toàn).

+ Mạng lưới: Dùng mạng lưới phân tán hình nhánh cây.

+ Vật liệu: Sử dụng cống tròn ly tâm bê tông cốt thép, cống vỉa hè đối với những tuyến cống đặt trên vỉa hè. Cống H30-XB80 đối với những tuyến cống qua đường.

+ Độ sâu chôn cống điểm đầu tiên là 0,4m đối với tuyến cống vỉa hè, là 0,7m đối với tuyến cống qua đường.

+ Độ dốc thoát nước đảm bảo $I_{min} = 1/D$.

e. Thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải: 3.465 (m³/ngày đêm).

- Giải pháp quy hoạch thoát nước bẩn

Toàn bộ nước thải sinh hoạt của khu dân cư, dịch vụ được xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép. Nước thải sau khi tập trung vào trạm xử lý nước của khu vực.

Hệ thống cống, hố ga (kín) thu gom nước thải sinh hoạt từ các hộ gia đình để thu gom nước thải dẫn về trạm xử lý.

Lợi dụng độ dốc cống và khả năng tự chảy để vạch tuyến các tuyến cống. Độ sâu chôn cống ban đầu là -0,5m tính từ mặt đất hoàn thiện đến đỉnh cống đối với cống trên vỉa hè và -0,7m tính từ mặt đường hoàn thiện đến đỉnh cống đối với các đoạn cống qua đường.

Đối với tất cả các công trình cần phải xây dựng bể tự hoại đạt yêu cầu (2 đến 3 ngăn).

- Vật liệu cống: Sử dụng hệ thống cống ngầm, bao gồm các tuyến cống tròn bê tông cốt thép phân bố dọc các tuyến đường.

f. Xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:

- Lượng rác thải ra trung bình của đô thị loại IV 0,9kg/người/ngày. Với dân số 4.050 người lượng rác thải ra của khu quy hoạch trong 1 ngày là 3,6 tấn/ngày.

- Tất cả lượng rác thải thu gom vận chuyển về khu xử lý rác thải nằm về phía Bắc theo hướng kênh Rạch Ruộng cách khu quy hoạch khoảng 3km (đã có quy hoạch chi tiết) về sau có nhu cầu lớn thì mở rộng tại vị trí trên. Khoảng 90% rác thải của khu vực quy hoạch được thu gom về trạm xử lý này và được xử lý đạt theo tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường.

g. Cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước: 4.050 dân với nhu cầu là 1.086 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Cấp cho khu vực thiết kế đầu nối vào mạng lưới cấp nước chung của thị trấn Sông Đốc.

- Quy hoạch mạng lưới:

Mạng lưới cấp nước cho khu vực dự án thiết kế theo mạng lưới vòng khép kín.

Toàn bộ ống cấp nước sử dụng ống uPVC, riêng đối với những đoạn ống qua cầu dùng ống gang xám.

Tuyến ống được bố trí trên hè đường, nằm phía trước các lô đất xây dựng dân cư và công trình để thuận tiện cho việc dung cấp nước vào hộ tiêu thụ.

Bố trí các trụ cứu hỏa đường kính 100mm để cung cấp nước chữa cháy. Trụ cứu hỏa đặt cách nhau: 150m đến 300m, cách mép đường $\leq 2,5m$, đặt tại các ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy.

h. Cấp điện

Nguồn điện dùng nguồn điện quốc gia qua Trạm 110/22KV - 20MVA Trần Văn Thời. Từ trạm này có các phát tuyến 22KV đi cấp điện cho khu vực thị trấn Sông Đốc, tuyến trung thế này có các thiết bị bảo vệ như LA và FCO để đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Dựa trên địa hình khu vực quy hoạch, các nguồn tác động vào môi trường khu vực có thể xảy ra các giai đoạn khác nhau của quá trình triển khai quy hoạch bao gồm: Giai đoạn chuẩn bị mặt bằng; Giai đoạn xây dựng các công trình; Giai đoạn sử dụng.

Theo từng giai đoạn chủ đầu tư sẽ có các biện pháp cụ thể. Riêng giai đoạn đưa vào sử dụng các khu dân cư, công trình công cộng phải có các biện pháp bảo vệ và giáo dục người dân bảo vệ môi trường sống tốt hơn.

Việc quy hoạch, bố trí lại dân cư xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng sẽ góp phần nâng cao môi trường sống của khu vực. Mặt khác dự án quy hoạch khi được hoàn thành sẽ góp phần cải tạo bộ mặt đô thị, xóa được những điểm ô nhiễm môi trường trong khu vực.

Kèm theo quy định quản lý kiến trúc đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư vàm Tây Rạch Ruộng nhóm 7, thị trấn Sông Đốc, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao trách nhiệm cho Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc và các ngành có liên quan tổ chức công bố quy hoạch và tiến hành cắm mốc lộ giới các tuyến giao thông chính của khu quy hoạch để các tổ chức, đơn vị cá nhân biết, thực hiện.

2. Phối hợp các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc chịu trách nhiệm tổ chức quản lý thực hiện theo đúng quy hoạch đã được duyệt.

3. Chỉ đạo việc triển khai đầu tư các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật phải có giải pháp đồng bộ (gồm có hệ thống đường giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc,...); có cơ chế chính sách và biện pháp huy động đóng góp của nhân dân, đặc biệt là các công trình hạ tầng kỹ thuật và tuân thủ trình tự quản lý đầu tư xây dựng.

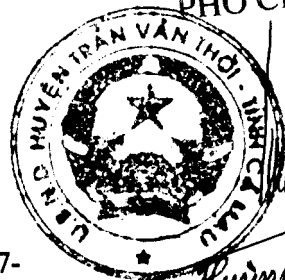
Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc, Thủ trưởng các ngành, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định có hiệu lực từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Tổng hợp;
- Lưu: VT, PNA(07/12).

K/ CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



-7-

Huỳnh Văn Minh

Huyện Trần Văn Thời, ngày 19 tháng 12 năm 2011

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ
VÀM TÂY RẠCH RUỘNG, KHÓM 7, THỊ TRẤN SÔNG ĐỐC, TỶ LỆ 1/500.
(Ban hành kèm theo Quyết định số 4731 /QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2011
của Chủ tịch UBND huyện Trần Văn Thời)

CHƯƠNG I
NHỮNG QUI ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng:

UBND huyện Trần Văn Thời thống nhất việc quản lý xây dựng trên toàn huyện. Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với Sở Xây dựng giúp huyện thực hiện việc quản lý xây dựng Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư vàm Tây Rạch Ruộng, nhóm 7, thị trấn Sông Đốc, tỷ lệ 1/500 theo đúng với quy hoạch được duyệt.

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình theo đúng với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư vàm Tây Rạch Ruộng, nhóm 7, thị trấn Sông Đốc, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

2. Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực quy hoạch:

a) **Ranh giới:** Khu dân cư vàm Tây Rạch Ruộng, nhóm 7, thị trấn Sông Đốc có ranh giới được xác định:

- + Hướng Đông giáp kênh Rạch Ruộng;
- + Hướng Tây giáp tuyến đường trung tâm nổi bờ Nam và bờ Bắc sông Ông Đốc theo đồ án quy hoạch chung xây dựng;
- + Hướng Nam giáp sông Ông Đốc;
- + Hướng Bắc giáp tuyến Kênh dân cư (tuyến đường trung tâm bờ Bắc sông Ông Đốc theo đồ án quy hoạch chung xây dựng);

Khu đất quy hoạch có diện tích 17,80ha. Quy mô dân số đến năm 2025 là 4.050 dân.

b) Quy mô diện tích và mô dân số:

- + Quy mô diện tích nghiên cứu thiết kế 17,80ha.
- + Quy mô dân số 4.050 dân.

c) Tính chất:

- Điều chỉnh quy hoạch và sắp xếp lại các khu dân cư hiện trạng.
- Định hướng đầu tư, cải tạo và nâng cấp các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm nâng cao điều kiện sống, cải tạo môi trường,... cho các khu dân cư hiện trạng.
- Bố trí các công trình công cộng phục vụ yêu cầu thiết yếu hàng ngày của người dân trên phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch.

3. Quy định chung về các đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở:

- Diện đất đơn vị ở, nhóm nhà ở tối thiểu là 8m²/người và tối đa 50m²/người.

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20\text{m}$, phải đồng thời đảm bảo các quy định về kích thước tối thiểu sau:

+ Diện tích lô đất xây dựng nhà ở gia đình $\geq 45 \text{ m}^2$.

+ Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5\text{m}$.

+ Bề sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5\text{m}$.

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $< 20\text{m}$, phải đồng thời đảm bảo các quy định về kích thước tối thiểu sau:

+ Diện tích lô đất xây dựng nhà ở gia đình $\geq 36 \text{ m}^2$.

+ Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4\text{m}$.

+ Bề sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4\text{m}$.

+ Mật độ xây dựng tối đa của nhóm nhà ở chung cư tối đa 70%.

4. Quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Theo quy hoạch chung phê duyệt cao độ xây dựng là 1,80m (Hệ cao độ Quốc gia).

- Đối với khu vực xây dựng mật độ thấp, cây xanh đắp nền đến 1m (Hệ cao độ Quốc gia).

b. Giao thông:

- Hệ thống giao thông phải được phân cấp theo quy định theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam năm 2008 (Tại bảng số 4.4 - Chương IV).

- Quy định khi đấu nối:

+ Hệ thống giao thông cấp khu vực được quyền đấu nối vào hệ thống giao thông cấp đô thị.

+ Hệ thống giao thông cấp nội bộ chỉ được quyền đấu nối vào hệ thống giao thông cấp khu vực và không được quyền đấu nối vào hệ thống giao thông cấp đô thị.

+ Đường trong nhóm ở: Không bắt buộc tổ chức thành đường giao thông có vỉa hè nhưng phải có giải pháp đảm bảo an toàn giao thông và trồng cây xanh bóng mát dọc đường.

c. Cấp nước:

- Hệ thống cấp nước quy định theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam năm 2008 (Tại bảng số 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 - Chương V).

- Quy định khi đấu nối: Khi đấu nối hệ thống cấp nước phải đồng bộ theo phân cấp của hệ thống giao thông.

d. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Quy định theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam năm 2008 (Tại bảng số 6.1, 6.2 - Chương VI).

- Quy định khi đấu nối: Khi đấu nối hệ thống cấp nước phải theo đồng bộ theo phân cấp của hệ thống giao thông.

e. Cấp điện và chiếu sáng:

- Quy định theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam năm 2008 (Tại bảng số 7.1, 7.2, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9 - Chương VII).

- Quy định khi đấu nối: Khi đấu nối hệ thống cấp điện và chiếu sáng phải đồng bộ theo phân cấp của hệ thống giao thông.

f. Quy định về khoảng cách tối thiểu giữa các công trình ngầm:

Theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam năm 2008 (Tại bảng số 2.11 - Chương I).

5. Quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị:

* Bảo vệ các yếu tố về môi trường tự nhiên:

- Hệ thống sông rạch trên khu vực quy hoạch như: sông Ông Đốc, kênh Rạch Ruộng. Yêu cầu các hệ thống sông rạch phải được bảo tồn.

- Tất cả hệ thống sông rạch trên khu vực quy hoạch phải được xây dựng hệ thống kè bờ chống sạt lở, có khoảng bảo lưu bờ sông, khoảng thông thuyền theo quy định từng cấp sông.

- Sử dụng hệ thống bảo lưu bờ sông tổ chức tạo thành dãy cây xanh hoặc công viên cây xanh hai bên bờ sông.

- Nghiêm cấm mọi hình thức xây dựng lấn chiếm các lòng sông, các khoảng bảo lưu bờ sông theo các quy định hiện hành.

* Xây dựng bề tự hoại bên trong công trình:

Để giảm thiểu ô nhiễm môi trường thiên nhiên, bắt buộc các công trình xây dựng phải có bề tự hoại xây dựng đúng quy cách trong nhà. Với các nhà máy trong khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, nước thải phải được xử lý lần 1 đạt tiêu chuẩn 5945-2001 cột B trước khi xả ra hệ thống thu gom của toàn khu công nghiệp.

* Nổi cống trong nhà với mạng lưới thoát nước bên ngoài:

Tất cả các công trình phải nổi cống trong nhà với mạng lưới thoát nước bên ngoài, không cho tình trạng nước chảy tràn trên mặt hoặc tự thấm. Vì nguồn cấp nước cho đô thị được sử dụng là nguồn nước ngầm và khu vực là khu nuôi trồng thủy hải sản.

* Thu hồi rác thải:

Tổ chức tổ thu hồi rác trên các tuyến đường trong khu nhà ở, từ các khu công nghiệp. Chuyển đến các điểm tập kết để cẩu rác vào các xe ép rác; đưa đến bãi rác của đô thị để xử lý. Việc thu gom rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày, khuyến khích người dân phân loại rác tại nguồn.

* Xây dựng các trạm xử lý tập trung:

- Đối với đô thị xây dựng các trạm xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch, nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn TCVN 5942-2005 cột A trước khi xả ra môi trường thiên nhiên.

- Đối với các khu công nghiệp nước thải phải được xử lý tập trung đạt tiêu chuẩn TCVN 5945-2005 trước khi xả ra môi trường thiên nhiên.

- Khuyến khích sử dụng các dây chuyền công nghệ tiên tiến hạn chế tới mức tối thiểu ảnh hưởng tới môi trường đất và không khí.

- Đặt các điểm quan trắc môi trường trong khu công nghiệp và dân cư.

* Các biện pháp khống chế khi thi công:

- Đảm bảo phân luồng giao thông khi thi công trên các tuyến đường, phố; đặt biển báo công trường theo quy định.

- Giảm lượng bụi phát tán bằng cách tưới, rửa các tuyến đường xung quanh khu vực thi công và các tuyến vận chuyển vật liệu. Sử dụng phương tiện vận chuyển phù hợp, có biện pháp che chắn thích hợp khi vận chuyển đất thừa và vật liệu xây dựng.

- Đảm bảo chiếu sáng, hành lang che chắn bảo vệ đối với các khu vực thi công, đảm bảo an toàn cho người qua lại.

- Hoàn trả nguyên trạng mặt bằng ngay sau khi hoàn thành việc xây dựng. Sử dụng các thiết bị thi công phù hợp không vượt quá các chỉ tiêu về tiếng ồn và khói bụi.

PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về mật độ dân cư các khu chức năng xác định theo Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng đất đai theo quy hoạch

Stt	Thành phần đất đai	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng chính trang	2,25	12,64
	UBND thị trấn Sông Đốc	0,40	
	Trường Tiểu Học Sông Đốc	0,70	
	Trường THPT Sông Đốc (THCS Sông Đốc)	0,79	
	Trường Mầm non	0,36	
2	Đất công cộng quy hoạch	1,51	8,48
	Công trình dịch vụ - thương mại	0,70	
	Chợ khu vực nhóm 7	0,81	
3	Đất dân dụng do chuyển đổi từ đất công nghiệp	1,52	8,54
4	Đất ở	5,34	30,00
	Nhà ở hiện trạng chính trang	2,44	
	Nhà ở tái định cư phục vụ điều chỉnh quy hoạch	2,11	
	Nhà ở tái định cư tuyến đường trung tâm bờ Bắc	0,79	
5	Đất công viên cây xanh	0,64	3,60
6	Đất giao thông - bến bãi	6,54	36,74
	Tổng cộng	17,80	100,00

2. Các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng ô phố và từng khu chức năng

STT	Thành phần sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ Xây dựng tối đa (%)	Chiều cao Xây dựng tối đa (m)	Hệ số SDD tối đa
1	Đất công cộng chính trang	-	2,25	-	-	-
	Trường THPT Sông Đốc (THCS Sông Đốc)	C04	0,79	35	16	1.1
	Trường Tiểu học Sông Đốc	C05	0,70	35	16	1.1
	Trường Mẫu giáo	C02	0,36	35	12	1.1
	Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc	C06	0,40	35	16	1.1

STT	Thành phần sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ Xây dựng tối đa (%)	Chiều cao Xây dựng tối đa (m)	Hệ số SĐĐ tối đa
2	Đất công cộng quy hoạch	-	1,51	-	-	-
	Công trình thương mại và dịch vụ	C01	0,70	75	25	3.6
	Chợ nhóm 7 Sông Đốc	C03	0,81	40	16	1.3
3	Đất dân dụng do chuyển đổi từ đất CN	-	1,52	-	-	-
	Xí nghiệp chế biến thủy sản Sông Đốc	C07	1,52	35	16	1.1
4	Đất ở	-	5,34	-	-	-
	Nhà ở tái định cư tuyến đường trung tâm bờ Bắc	N01,...N04	0,79	100	20	-
	Nhà ở tái định cư phục vụ điều chỉnh quy hoạch	N05,...N18	2,11	80-100	12-20	-
	Nhà ở hiện trạng chính trang	N19,...N27	2,44	100	9-12	-
5	Đất cây xanh, công viên	C08,...C09	0,64	-	-	-
6	Đất giao thông - bến bãi	-	6,54	-	-	-
	Tổng cộng	-	17,80	-	-	-

3. Các quy định về lộ giới, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu về các hạ tầng kỹ thuật:

a. Đường có mặt cắt 1-1:

Mặt cắt đường có lộ giới rộng 54m: Phần đường chính rộng 8-21-8m, dải phân cách rộng 2-3-2m, vỉa hè/ta luy 2x5m, bán kính bo góc R=15m, vạt góc d=10m.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu là 12m đối với công trình công cộng, đối với nhà ở chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Các công trình tại vị trí góc giao lộ cần bố trí đúng chỉ giới xây dựng cho phép, tạo tầm nhìn và điểm nhấn tại trục giao lộ.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đúng theo thiết kế đã thể hiện trong các mặt cắt của các tuyến đường.

- Ban công đưa ra đối với nhà phố theo chỉ giới đường đỏ tối đa là 1,4m.

- Cần tuân thủ quy định của mặt cắt 1-1 để khi xây dựng cầu vượt sông đáp ứng được về tính không cầu và xây dựng đường tránh theo đúng quy hoạch đã phê duyệt.

b. Đường có mặt cắt 2-2:

Mặt cắt đường có lộ giới rộng 40m: lòng đường 2x10,5m, hè đường 2x8m, dải phân cách rộng 3m, bán kính bo góc R=15m, vạt góc d=10m.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu là 12m đối với công trình công cộng, nhà ở chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Các công trình tại vị trí góc giao lộ cần bố trí đúng chỉ giới xây dựng cho phép, tạo tầm nhìn và điểm nhấn tại trục giao lộ.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đúng theo thiết kế đã thể hiện trong các mặt cắt của các tuyến đường.

- Ban công đưa ra đối với nhà phố theo chỉ giới là 1,4m.

c. Đường có mặt cắt 2'-2':

Mặt cắt đường có lộ giới rộng 40m: lòng đường 4-21-4m, vỉa hè/ta luy (2-0)-(2-2)-(0-2)m, dải phân cách rộng 3m, bán kính bo góc $R=15m$, vạt góc $d=10m$.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu là 12m đối với công trình công cộng, nhà ở chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Các công trình tại vị trí góc giao lộ cần bố trí đúng chỉ giới xây dựng cho phép, tạo tầm nhìn và điểm nhấn tại trục giao lộ.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đúng theo thiết kế đã thể hiện trong các mặt cắt của các tuyến đường.

- Ban công đưa ra đối với nhà phố theo chỉ giới là 1,4m.

d. Đường có mặt cắt 3-3:

Mặt cắt đường có lộ giới rộng 24m: lòng đường 2x6m, vỉa hè/ta luy 2x6m, bán kính bo góc $R=12m$, vạt góc $d=7m$.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu là 12m đối với công trình công cộng, nhà ở chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Các công trình tại vị trí góc giao lộ cần bố trí đúng chỉ giới xây dựng cho phép, tạo tầm nhìn và điểm nhấn tại trục giao lộ.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đúng theo thiết kế đã thể hiện trong các mặt cắt của các tuyến đường.

- Ban công đưa ra đối với nhà phố theo chỉ giới là 1,4m.

e. Đường có mặt cắt 3'-3':

Mặt cắt đường có lộ giới rộng 24m: lòng đường 4-7-4m, hè đường (2,5-0)-(2-2)-(0-2,5)m, bán kính bo góc $R=15m$, vạt góc $d=10m$.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu là 12m đối với công trình công cộng, nhà ở chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ để phục vụ cho kinh doanh mua bán.

- Các công trình tại vị trí góc giao lộ cần bố trí đúng chỉ giới xây dựng cho phép, tạo tầm nhìn và điểm nhấn tại trục giao lộ.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đúng theo thiết kế đã thể hiện trong các mặt cắt của các tuyến đường.

- Ban công đưa ra đối với nhà phố theo chỉ giới là 1,4m.

f. Đường có mặt cắt 4-4:

Mặt cắt đường có lộ giới rộng 20m: lòng đường 2x4m, vỉa hè 2x6m, bán kính bo góc $R=12m$, vạt góc $d=7m$.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu là 6m đối với công trình công cộng, nhà ở chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Các công trình tại vị trí góc giao lộ cần bố trí đúng chỉ giới xây dựng cho phép, tạo tầm nhìn và điểm nhấn tại trục giao lộ.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đúng theo thiết kế đã thể hiện trong các mặt cắt của các tuyến đường.

- Ban công đưa ra đối với nhà phố theo chỉ giới là 1,4m.

g. Đường có mặt cắt 5-5:

Mặt cắt đường có lộ giới rộng 15m: lòng đường 2x4m, hè đường 2x3,5m, bán kính bo góc $R=8m$, vạt góc $d=3m$.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu là 6m đối với công trình công cộng, nhà ở chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Các công trình tại vị trí góc giao lộ cần bố trí đúng chỉ giới xây dựng cho phép, tạo tầm nhìn và điểm nhấn tại trục giao lộ.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đúng theo thiết kế đã thể hiện trong các mặt cắt của các tuyến đường.

- Ban công đưa ra đối với nhà phố theo chỉ giới là 1,2m.

h. Đường có mặt cắt 6-6:

Mặt cắt đường có lộ giới rộng 12m: lòng đường 2x3m, hè đường 2x3m, bán kính bo góc $R=8m$, vạt góc $d=3m$.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu là 6m đối với công trình công cộng, nhà ở chỉ giới xây dựng tối thiểu là 0m.

- Các công trình tại vị trí góc giao lộ cần bố trí đúng chỉ giới xây dựng cho phép, tạo tầm nhìn và điểm nhấn tại trục giao lộ.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đúng theo thiết kế đã thể hiện trong các mặt cắt của các tuyến đường.

- Ban công đưa ra đối với nhà phố theo chỉ giới là 1,2m.

i. Đường có mặt cắt 7-7:

Mặt cắt đường có lộ giới rộng 8m: lòng đường 2x2m, hè đường 2x2m, bán kính bo góc $R=8m$, vạt góc $d=3m$.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu là 6m đối với công trình công cộng, nhà ở chỉ giới xây dựng tối thiểu là 0m.

- Các công trình tại vị trí góc giao lộ cần bố trí đúng chỉ giới xây dựng cho phép, tạo tầm nhìn và điểm nhấn tại trục giao lộ.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đúng theo thiết kế đã thể hiện trong các mặt cắt của các tuyến đường.

- Ban công đưa ra đối với nhà phố theo chỉ giới là 0,9m.

j. Đường có mặt cắt 8-8:

Mặt cắt đường có lộ giới rộng 6m: lòng đường 2x1,5m, hè đường 2x1,5m, bán kính bo góc $R=5m$, vạt góc $d=3m$.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu là 6m đối với công trình công cộng, nhà ở chỉ giới xây dựng tối thiểu là 0m.

- Các công trình tại vị trí góc giao lộ cần bố trí đúng chỉ giới xây dựng cho phép, tạo tầm nhìn và điểm nhấn tại trục giao lộ.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đúng theo thiết kế đã thể hiện trong các mặt cắt của các tuyến đường.

- Ban công đưa ra đối với nhà phố theo chỉ giới là 0m.

k. Đường có mặt cắt 7'-7':

Mặt cắt đường có lộ giới rộng 4m: lòng đường 2x2m, bán kính bo góc $R=5m$, vạt góc $d=3m$.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu là 6m đối với công trình công cộng, nhà ở chỉ giới xây dựng tối thiểu là 0m.

- Các công trình tại vị trí góc giao lộ cần bố trí đúng chỉ giới xây dựng cho phép, tạo tầm nhìn và điểm nhấn tại trục giao lộ.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đúng theo thiết kế đã thể hiện trong các mặt cắt của các tuyến đường.

- Ban công đưa ra đối với nhà phố theo chỉ giới là 0m.

Bảng tổng hợp về lộ giới

STT	Tên đường (Tên MC)	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt đường (m)	Vĩa hè / Ta luy (m)	Dãy phân cách (m)	Chỉ giới xây dựng mỗi bên (m)
01	Mặt cắt 1-1	164,57	54	8-21-8	5x2	2-3-2	- 0 đối với nhà ở, - 12m đối với CTCC
02	Mặt cắt 2-2	660,74	40	(10,5x2)	8x2	3	- 0 đối với nhà ở, - 12m đối với CTCC
03	Mặt cắt 2'-2' (Đường dẫn lên cầu)	92,86	40	4-21-4	(2 - 0) (2 - 2) (0 - 2)	3	- 0 đối với nhà ở, - 12m đối với CTCC
04	Mặt cắt 3-3	329,82	24	6x2	6x2	0	- 0 đối với nhà ở, - 12m đối với CTCC
05	Mặt cắt 3'-3' (Đường dẫn lên cầu)	70,60	24	4-7-4	(2,5 - 0) (2 - 2) (0 - 2,5)	0	- 0 đối với nhà ở, - 12m đối với CTCC
06	Mặt cắt 4 - 4	383,37	20	4x2	6x2	0	- 0m đối với nhà ở, - 6m đối với CTCC
07	Mặt cắt 5 - 5	46,47	15	4x2	3,5x2	0	- 0m đối với nhà ở, - 6m đối với CTCC
08	Mặt cắt 6 - 6	1.571,30	12	3x2	3x2	0	- 0m đối với nhà ở, - 6m đối với CTCC
09	Mặt cắt 7 - 7	907,72	8	2x2	2x2	0	- 0m đối với nhà ở, - 6m đối với CTCC
10	Mặt cắt 8 - 8	134,72	6	1,5x2	1,5x2	0	- 0m đối với nhà ở, - 6m đối với CTCC
11	Mặt cắt 7' - 7'	46,31	4	2x2	0	0	- 0m đối với nhà ở, - 6m đối với CTCC

4. Các quy định về bảo vệ đường ven sông, cây xanh bảo lưu bờ sông:

a. Đường ven sông:

- Nghiêm cấm mọi hình thức sử dụng phạm vi này để sử dụng cho mục đích khác ngoài mục đích giao thông đi dạo tạo cảnh quan bờ sông.

- Không được lấn chiếm che chắn, trưng bày mua bán trên phạm vi này.

b. Dây cây xanh bảo lưu bờ sông:

- Nghiêm cấm mọi hình thức sử dụng phạm vi này để sử dụng cho mục đích khác ngoài mục đích tạo mảng cây xanh cảnh quan ven bờ sông.

- Không được lấn chiếm che chắn, xây dựng dưới mới hình thức, trưng bày mua bán trên phạm vi này.

- Chỉ được phép xây dựng các công trình về nghệ thuật như: Điêu khắc, phù điêu, tượng đài,...khi có sự thống nhất của các ngành quản lý có liên quan.

c. Các dây cây xanh trồng trên vỉa hè, dải phân cách:

- Trên vỉa hè trồng những loại cây tán lớn để che bóng mát đi bộ, bố trí ở các mặt cắt giao thông.

- Trên các dải phân cách trồng những loại cây được cắt tía tạo dáng đẹp mắt, nhưng phải đảm bảo về tầm nhìn, bố trí các mảng cỏ và hoa kết hợp tạo màu sắc cho đô thị.

d. Cây xanh công viên:

- Ưu tiên trồng những loại cây tán lớn để che bóng mát, trồng hoa nhiều màu sắc, trồng nhiều loại cây bụi, cây có tuổi thọ cao, nhiều lá, cây có nhiều hoa nhằm đảm bảo vấn đề mỹ quan và tạo vi khí hậu.

- Nghiêm cấm sử dụng chỉ tiêu diện tích đất công viên cây xanh vào mục đích khác, khi bố trí các công trình văn hoá, thể dục thể thao và các công trình phục vụ khác phải đảm bảo chỉ tiêu về mật độ xây dựng cho phép.

5. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

a. Các nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Quy hoạch các khu chức năng của khu quy hoạch cần đảm bảo tính hệ thống, đồng thời đảm bảo yêu cầu bố trí hỗn hợp nhiều các loại chức năng khác nhau của khu quy hoạch một cách hợp lý, để đảm bảo tính hiệu quả, linh hoạt và bền vững cho từng khu vực của khu quy hoạch, tuân thủ theo cấu trúc chiến lược phát triển chung của đô thị Sông Đốc.

- Các khu chức năng của khu quy hoạch ở vị trí phù hợp, đảm bảo yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan, phòng chống cháy nổ và phải được liên hệ thuận lợi bằng hệ thống giao thông hợp lý và an toàn, đảm bảo yêu cầu về bán kính phục vụ của các công trình công cộng, dịch vụ và công viên cây xanh.

- Phân khu chức năng khu quy hoạch dựa trên địa hình tự nhiên, hiện trạng kinh tế, xã hội và công trình xây dựng để tổ chức không gian của khu quy hoạch và bố trí hệ thống kỹ thuật hiệu quả về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.

- Tổ chức không gian quy hoạch trên mặt đất và dưới mặt đất phải được kết nối hợp lý.

- Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng được xác định trên cơ sở các điều kiện cụ thể của từng khu vực: mục tiêu quy hoạch; điều kiện tự nhiên và hiện trạng; quỹ đất phát triển,... đảm bảo môi trường sống và làm việc thuận lợi cho người dân, nâng cao hiệu quả quỹ đất hướng tới phát triển bền vững.

b. Các quy định về bảo vệ kiến trúc, cảnh quan:

- Tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của từng lô phố về: diện tích, dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng.

- Tuân thủ các quy định về lộ giới như: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, độ vươn của ban công, mái đua ô văng, cao độ không chế tầng lầu 1,...

- Đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng từng loại công trình kiến trúc hoặc ô phố.

- Đối với công viên cây xanh: quy định tỷ lệ tối đa, tối thiểu các loại đất: cây xanh, thảm cỏ, mặt nước, xây dựng công trình, sân lát, đường đi dạo,...

c. Các quy định về kiến trúc cảnh quan:

* Kiến trúc đối với nhà ở:

- Hình thức ở chủ yếu là nhà liên kế, trong đó khuyến khích nhà ở mật độ cao để tiết kiệm đất xây dựng. Mật độ xây dựng cho phép 80-100%, tầng cao trung bình 2-5 tầng. Nhà ở ven sông rạch là 2,5 tầng đặc thù của đô thị sông nước, cần được quản lý xây dựng theo hướng vừa giữ được tập quán sinh hoạt, cảnh quan, vừa đảm bảo vệ sinh môi trường, bảo vệ hành lang giao thông thủy.

- Nhà liên kế: Nếu xây dựng tập trung, nên chọn 1 hoặc 2 mẫu nhà trên một đoạn đường. Nếu xây dựng đơn lẻ sẽ chọn mẫu và quy định phải tuân theo quy định quy hoạch trên đoạn đường đó (có thể bắt buộc xây dựng mặt tiền theo mẫu nhà).

- Các loại nhà liên kế cần đảm bảo tối thiểu 1-2 tầng, xây dựng kiên cố.

- Các loại nhà liên kế phố (giáp các trục đường chính) cần đảm bảo tầng cao nhà tối thiểu lớn hơn 2 tầng và cho phép xây dựng cao tầng nhưng tối đa là 5 tầng, xây dựng kiên cố.

- Riêng hai lô đất có ký hiệu N06 và N07 mật độ xây dựng tối đa 80%, khoảng lùi phía sau hai dãy nhà tối thiểu là 4m.

- Chiều cao tầng trệt là 4,2m tính từ cao độ vỉa hè hoàn thiện.

* Kiến trúc các công trình phục vụ công cộng:

- Cần xây dựng kiên cố, có hình thức kiến trúc đơn giản, đẹp. Các công trình có mặt tiền hướng Tây cần nghiên cứu che nắng và thông gió. Các công trình cần đảm bảo công năng riêng biệt và tạo thông thoáng tự nhiên.

- Tuân thủ các quy định về chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, mật độ xây dựng,...

- Các công trình công cộng về trường học, bệnh viện, công trình về thể dục thể thao phải tuân thủ tuyệt đối về hướng nắng, hướng gió,...

PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các quy định về pháp lý:

- Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trái với các quy định trong Quy định này đều bị bãi bỏ.

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình theo đúng với Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư vàm Tây Rạch Ruộng, khóm 7, thị trấn Sông Đốc, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư vàm Tây Rạch Ruộng, khóm 7, thị trấn Sông Đốc, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt phải tuân thủ theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc điều chỉnh cục bộ.

- Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

2. Kế hoạch tổ chức thực hiện:

- Có kế hoạch tổ chức công bố quy định quản lý theo đồ án quy hoạch kể từ khi có quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch là một tháng.
- Tổ chức lập nhiệm vụ, phương án và dự toán chi phí công tác cắm mốc quy hoạch ra ngoài thực địa sớm trình cơ quan chức năng thẩm định và phê duyệt.
- Thực hiện hoàn thành công tác cắm mốc quy hoạch theo đúng thời gian quy định của Luật Quy hoạch đô thị.
- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư vòm Tây Rạch Ruộng, nhóm 7, thị trấn Sông Đốc, tỷ lệ 1/500 được ấn hành và lưu giữ lại tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:
 - Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời.
 - Phòng Quản lý kiến trúc quy hoạch - Sở Xây dựng.
 - Phòng Kinh tế và Hạ Tầng, huyện Trần Văn Thời.
 - Phòng Tài nguyên và Môi trường, huyện Trần Văn Thời.
 - Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc.

UBND HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Huỳnh Văn Minh