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

QUY ĐỊNH
Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Hỏa Tiến, thành phố Vị Thanh

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của UBND thành phố Vị Thanh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng mới, cải tạo và sử dụng các công trình, cảnh quan trong đồ án quy hoạch chi tiết Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Hỏa Tiến, thành phố Vị Thanh đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh phê duyệt.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện

1. Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị trong khu vực này.

2. Phòng Quản lý đô thị tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố hướng dẫn việc quản lý kiến trúc đô thị đúng theo quy định tại văn bản này.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

1. Khu đất lập quy hoạch thuộc Trung tâm xã Hỏa Tiến, thành phố Vị Thanh có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp đất dân;
- Phía Tây giáp Sông Cái Lớn;
- Phía Nam giáp đất dân;
- Phía Bắc giáp đất dân.

2. Quy mô diện tích và dân số:

a) Diện tích khu đất quy hoạch khoảng: 25,796ha.

b) Dân số dự kiến: 2.950người.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

a) Quy định về sử dụng đất: Theo Quyết định được phê duyệt.

b) Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

- Trong quá trình sử dụng đất phải đúng mục đích sử dụng đất và phù hợp với từng loại công trình theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

- Việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị phải đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương, phát huy giá trị truyền thống kiến trúc của địa phương nhằm giữ gìn bản sắc của từng vùng cảnh quan đô thị. Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Các công trình công cộng khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng của người tàn tật được thuận tiện.

- Đối với công viên, vườn hoa, cây xanh: không xây dựng công trình, chỉ trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư khu vực…. Hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch. Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng ... để tăng cường hiệu quả sử dụng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn, bố trí lối ra vào thuận tiện.

- Hình dáng kích thước các công trình trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính chất minh họa ý đồ chung, cụ thể sẽ được thiết kế trong giai đoạn lập dự án đầu tư và các công trình này phải tuân thủ theo ý đồ của đồ án quy hoạch.

- Khi thiết kế cụ thể cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ kỹ thuật hạ tầng đô thị và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực

1. Hệ thống giao thông.

a) Chiều rộng mặt đường thiết kế tối thiểu 2 làn xe, mỗi làn xe rộng 3,5m.

b) Tên đường được tạm thời đặt tên theo bản vẽ giao thông.

c) Cao độ gờ bó vỉa: +1,75m (Cao độ Nhà nước).

e) Bán kính bó vỉa trong phạm vi nút tối R ≥ 8m. Bán kính bó vỉa tại các giao lộ R ≥ 12m.

f) Vát góc công trình tại vị trí giao lộ được căn cứ theo Mục 12.7.3 của "TCXDVN 104 : 2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế".

g) Độ dốc mặt đường là 2%, Sử dụng mặt đường loại cấp cao A1 có mặt đường bê tông nhựa, móng đường là các lớp cấp phối đá dăm.

h) Vỉa hè trồng cây xanh, khoảng cách khoảng 8m÷10m/cây và giữa ranh hai lô nền, kích thước cây xanh được trồng phải bảo đảm chiều cao tối thiểu là 3m và đường kính thân cây >6cm, vỉa hè có độ dốc 1,5% lát gạch bê tông tự chèn M200, bó vỉa bê tông đá 1x2 M250.

2. Chuẩn bị kỹ thuật.

a) San nền:

Cao độ san nền +1,60m (So với cao độ Nhà nước).

b) Trong quá trình đầu tư hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân theo quy hoạch đô thị được phê duyệt và kết nối phù hợp với khu vực lân cận.

c) Các công trình xây dựng không được lấn chiếm hành lang bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và làm hư hại đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

3. Quy hoạch thoát nước (nước mưa và nước thải).

a) Nước thải:

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân và tại các khu vệ sinh được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại hợp vệ sinh mới được xả vào hệ thống thoát nước thải. Thiết kế đường cống xử lý nước thải theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch thoát nước mưa - san nền.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thu gom vào hệ thống cống ống HDPE bố trí ngầm dọc các tuyến đường, vận chuyển nước thải sinh hoạt về đấu nối với trạm xử lý nước thải nội bộ dự án.

b) Nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với thoát nước thải.

+ Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng ga thu trực tiếp, ga thu thăm kết hợp, ga thăm và hệ thống cống tròn được xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch.

4. Quy hoạch cấp nước.

a) Nguồn nước phải đảm bảo các yêu cầu về nước sạch, yêu cầu về áp lực và lưu lượng. Nguồn nước phục vụ khu quy hoạch được lấy từ tuyến ống của trạm cấp nước thành phố Vị Thanh cung cấp.

b) Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt là 80lít/người. ngày đêm.

c) Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh. Xây dựng mạng vòng đường kính ống bao quanh dự án, đảm bảo cấp nước là liên tục.

d) Ống cấp nước dịch vụ sử dụng ống nhựa uPVC.

e) Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối bằng thép tráng kẽm có đường kính D100 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn. Khoảng cách bình quân khoảng 100-150m/trụ.

5. Quy hoạch cấp điện và điện chiếu sáng.

a) Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia, qua các tuyến trung thế 22kV đường Thanh Niên hiện hữu.

- Đường dây trung thế: Trong phạm vi khu quy hoạch thỏa thuận điện lực, cải tạo di dời tuyến trung thế hiện hữu đi nổi dọc theo trục đường quy hoạch để đảm bảo mỹ quan đô thị. Tuyến trung thế 22KV sử dụng cáp 3 lõi đồng tiết diện theo quy định, có đặc tính chống thấm dọc và giáp kim loại bảo vệ bên ngoài.

- Đường dây hạ thế: Lưới điện hạ thế được thiết kế đi ngầm, sử dụng dây cáp lõi đồng có lớp cách điện phù hợp với điều kiện đặt ngầm. Dây được đặt nằm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường trong các ống bảo vệ hoặc đặt trong các hào cáp, được chôn sâu trong đất từ 0,7 - 0,8m so với mặt đường. Phía trên cáp cần có lớp bảo vệ cáp và báo hiệu cáp ngầm. Tại các vị trí đấu nối cáp cần sử dụng các đầu nối cáp an toàn..

b) Chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng đi ngầm được xây mới để chiếu sáng cho đường nội bộ và các lối đi trong toàn khu vực.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng các tủ điện riêng.

- Chiếu sáng đường phố bằng đèn LED, có công suất 120W-150W. Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo độ rọi chói trên đường phố theo tiêu chuẩn.

- Toàn bộ các đường cáp chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm. Trụ đèn chiếu sáng bằng thép tráng kẽm đảm bảo bền đẹp, mỹ quan, chiều cao từ 8m, khoảng cách trung bình từ 25÷35m (tùy theo bề rộng mặt đường mà bố trí khoảng cách giữa các trụ cho phù hợp).

6. Thông tin liên lạc.

a) Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của thành phố Vị Thanh. Mạng lưới cáp thông tin liên lạc trong khu quy hoạch chủ yếu sử dụng loại cáp có dầu chống ẩm đặt trong ống uPVC đi ngầm. Các tuyến ống chính được đi dưới vỉa hè. Các tuyến cáp đồng từ hộp cáp đưa tới từng nhà và công trình sẽ được đi luồn trong ống uPVC đặt dưới phần hoàn thiện của vỉa hè.

b) Những vị trí lắp đặt ống cáp qua đường thì lắp ống nhựa uPVC chịu lực có đường kính thích hợp chôn sâu 0,7m trong đất. Căn cứ vào số thuê bao ở từng khu vực sẽ xác định dung lượng, vị trí tủ cáp ở giai đoạn lập dự án đầu tư.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Bộ phận công trình được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ

1. Các công trình nhà ở có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

a) Các bộ phận cố định của công trình.

- Các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

- Mọi bộ phận ngầm của công trình dưới mặt đất không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Phần ban công vươn ra cho phép che chắn làm phòng (diện tích chen chắn đối với mặt đứng chính không lớn hơn 60% diện tích ban công; đối với nhà ở các góc giao lộ ban công hướng ra mặt bên diện tích chen chắn không lớn hơn 30% diện tích ban công. Trong phần diện tích chen chắn không được làm phòng vệ sinh).

b) Các bộ phận nhô ra không cố định.

Cửa đi và cửa sổ: Trong quá trình đóng, mở không có vị trí nào vượt quá chỉ giới đường đỏ.

2. Các công trình nhà ở có chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ.

a) Không có bộ phận nào của công trình vượt quá chỉ giới đường đỏ.

b) Các bộ phận của công trình được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau: Bậc thềm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, móng.

Điều 6. Vệ sinh đô thị

1. Thải nước.

a) Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ công trình chảy vào hệ thống thoát nước đô thị.

b) Nước thải của khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi thải vào hệ thống cống thoát nước đô thị.

c) Nước thải sản xuất và hoạt động dịch vụ (nếu có) phải được xử lý đạt yêu cầu, trước khi xả vào hệ thống cống thoát nước đô thị.

2. Thải khói, khí.

Không được xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân xung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

3. Đặt máy lạnh.

Máy lạnh nếu đặt ở mặt chính công trình, sát chỉ giới xây dựng phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố.

Điều 7. Mỹ quan đô thị

1. Kiến trúc đô thị.

a) Không xây dựng kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia.

b) Trang thiết bị trên mái nhà như bồn chứa nước và các thiết bị khác phải đặt phía sau hay bên trong mái hoặc các loại mái giả tương tự.

c) Không được xây thêm các kiến trúc chấp vá bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái bám vào kiến trúc chính, tường rào; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia.

d) Các mặt đứng công trình kết hợp giữa kiến trúc truyền thống và kiến trúc hiện đại đảm bảo hài hòa với không gian chung của khu vực.

2. Trang trí mặt ngoài nhà.

Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không được sơn quét màu và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật có độ phản quang không được lớn hơn 70%.

3. Mặt chính và mặt bên công trình không được bố trí sân phơi quần áo.

4. Quan hệ với nhà bên cạnh.

a) Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới lô đất nhà bên cạnh. Các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten, khung thang máy..) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

b) Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

Điều 8. Vật liệu xây dựng

Công trình xây dựng sử dụng vật liệu có độ bền cao và khả năng chịu lực, chịu lửa tốt. Kết cấu chịu lực khung bê tông cốt thép, xây tường bao che.

Điều 9. Biển quảng cáo

1. Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về quảng cáo. Nghiêm cấm việc đặt các bảng quảng cáo không được phép của cơ quan có thẩm quyền.

2. Từ độ cao ≥ 2,4m được lắp đặt các bảng hiệu như (tên cửa hiệu, tên doanh nghiệp...).

Điều 10. Hàng rào và cổng (đối với công trình có khoảng lùi như biệt thự)

Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, tạo vẻ mỹ quan và tuân thủ các yêu cầu sau:

1. Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới (kể cả móng) chiều cao tối đa của tường rào 2,4m đối với nhà ở mật độ thấp và 1,8m đối với nhà ở liên kế (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng, chiều cao, kiến trúc tường rào phải đồng bộ).

2. Phần tường rào giáp với đường phố từ độ cao 0,8m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% mặt phẳng đứng của tường rào.

3. Cổng vào công trình: Không được phép mở cửa ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

Điều 11. Tóm tắt một số đặt điểm về tính chất, cơ cấu quy hoạch

1. Tính chất: Xây dựng Trung tâm xã phù hợp với các điều kiện phát triển của địa phương trong tình hình mới, đảm bảo các chức năng đảm bảo đầy đủ các chức năng sống tiện nghi, hiện đại, đáp ứng các yêu cầu đấu nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ,…, làm tiền đề cho tiến trình đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thành phố Vị Thanh.

2. Cơ cấu quy hoạch: Vị trí và quy mô các khu chức năng sẽ được bố trí hợp lý để tạo sự liên kết chặt chẽ giữa các khu chức năng với nhau, đảm bảo mỹ quan, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho đời sống hàng ngày của người dân một cách tối ưu nhất. Khu đất quy hoạch được

phân khu chức năng gồm các thành phần sau: Đất nhà ở liên kế, đất nhà ở tái định cư, đất nhà ở xã hội, đất công trình công cộng, đất công viên cây xanh, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật…

Điều 12. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với đất nhà ở nằm tiếp giáp các đường nội bộ trong dự án

1. Công trình nhà ở:

a) Nhà ở liên kế.

- Bố trí tại các lô đất có ký hiệu A1 ÷ A7, nằm tiếp giáp các trục đường Thanh Niên, đường N2, D2, D3, D4, D7 và các đường nội bộ trong dự án.

- Mật độ xây dựng: ≤85% và ≤90% (Chi tiết theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất, các lô vị trí nền góc đường mật độ xây dựng theo Bảng 2.8, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021).

- Tầng cao xây dựng: 1÷4 tầng.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: +2,15m (theo cao độ Hòn dấu), chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m, chiều cao tối đa của công trình là ≤ 18m so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 3,4 ÷ 3,6 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Độ vươn ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.

- Khoảng lùi xây dựng phía trước nhà: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi xây dựng phía sau nhà: ≥2m, ≥3m và ≥4m so với ranh đất tùy theo lô nền, đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

b) Nhà ở tái định cư.

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu TDC để xây dựng nhà ở tái định cư, nằm tiếp giáp đường D5 và D8.

- Mật độ xây dựng: ≤ 90% (Chi tiết theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất, các lô vị trí nền góc đường mật độ xây dựng theo Bảng 2.8, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021).

- Tầng cao xây dựng: 01 ÷ 04 tầng.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện : +2,15m (theo cao độ Hòn dấu), chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m, chiều cao tối đa của công trình là ≤ 18m so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 3,6 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Độ vươn ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.

- Khoảng lùi xây dựng phía trước nhà: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi xây dựng phía sau nhà: ≥2m so với ranh đất, đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

c) Nhà ở liền kế vườn (nhà ở biệt thự).

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu LKV1÷LKV14, nằm tiếp giáp đường N1, N2, N4, N6, N7, D1 và D2 trong dự án.

- Mật độ xây dựng: đối với với lô đất LKV1: ≤ 55% , đối với với lô đất LKV2÷LKV6: ≤ 60%, đối với với lô đất LKV7÷ LKV14: ≤ 64%.

- Tầng cao xây dựng: 1÷2 tầng.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: +2,5m (theo cao độ Hòn dấu), chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m, Chiều cao tối đa của công trình ≤ 12m so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 ÷1,3 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Khoảng lùi xây dựng phía trước nhà: Cách chỉ giới đường đỏ 6m đối với các lô đất LKV1÷ LKV6 và LKV13, LKV13; cách chỉ giới đường đỏ 5m đối với các lô đất LKV7, LKV8 và LKV10÷ LKV12; cách chỉ giới đường đỏ 4m đối với các lô đất LKV9.

- Khoảng lùi phía sau nhà: ≥2m so với ranh đất, đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

d) Nhà ở xã hội.

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu XH1÷XH3, được định hướng xây dựng nhà ở chung cư hoặc nhà ở liên kế thấp tầng.

- Mật độ xây dựng: ≤ 70% đối với nhà ở chung cư, đối với nhà ở liên kế theo quy định tại Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 2 tầng đối với nhà ở liên kế; đối với nhà ở chung cư tầng cao: 3-5 tầng.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: Đối với nhà ở liên kế: +2,15m (theo cao độ Hòn dấu) và +2,5m (theo cao độ Hòn dấu) đối với nhà ở chung cư; chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m, Chiều cao tối đa của công trình ≤ 10m so với đỉnh gờ bó vỉa đối với nhà ở liền kề và ≤ 22m đối với nhà ở chung cư.

- Độ vươn ban công so với chỉ giới xây dựng đối với nhà ở liên kế 1,2m.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,4 lần đối với nhà ở liên kế thấp tầng; đối với nhà ở chung cư được xác định theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Khoảng lùi xây dựng: đối với nhà chung cư lùi ≥ 6m so với chỉ giới đường đỏ, đối với nhà ở liên kế chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Điều 13. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với đất xây dựng công trình công cộng tiếp giáp các đường nội bộ trong dự án

1. Đất Thương mại – dịch vụ.

a) Bố trí tại lô đất có ký hiệu TM, được định hướng quy hoạch để xây dựng các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng, các công trình hỗn hợp phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận như: Trung tâm thương mại, Chợ, nhà hàng, văn phòng làm việc, văn phòng cho thuê, siêu thị…

b) Mật độ xây dựng: ≤ 60%.

c) Tầng cao xây dựng: 1÷2 tầng.

d) Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

e) Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 12m so với đỉnh gờ bó vỉa.

f) Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 6m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

2. Đất Giáo dục.

a) Bố trí tại lô đất có ký hiệu GD1÷GD3, phục vụ cho người dân trong khu vực Trung tâm xã và khu vực lân cận.

b) Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

c) Tầng cao xây dựng: 1÷3 tầng.

d) Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến

trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

e) Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 15m so với đỉnh gờ bó vỉa.

f) Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 6m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

3. Đất hành chính - công cộng.

a) Bố trí tại lô đất có ký hiệu CC, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng và định hướng mở rộng thêm diện tích gồm các công trình như: Trụ Sở UBND xã, Hội Trường, Công an, BCH Quân sự xã, Bưu điện, Nhà văn hóa ấp, Trung tâm văn hóa, Hội trường,.. Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ, tầng cao xây dựng thì giữ nguyên theo hiện trạng. Trường hợp khi cải tạo, trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao hoặc đập phá đi để xây lại, thì phải tuân thủ theo quy định sau.

b) Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

c) Tầng cao xây dựng: 1÷3 tầng.

d) Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

e) Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 15m so với đỉnh gờ bó vỉa.

f) Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 6m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

4. Đất Tôn giáo (Miếu bà).

a) Bố trí tại lô đất có ký hiệu TG, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng nằm tiếp giáp đường D5. Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao thì giữ nguyên theo hiện trạng. Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao hoặc phá đi xây lại phải tuân thủ như sau:

b) Mật độ xây dựng: ≤ 55%.

c) Tầng cao xây dựng: 1÷ 2 tầng.

d) Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến

trúc công trình, độ vươn ban công tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

e) Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,15m (theo cao độ Hòn dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 12m so với đỉnh gờ bó vỉa.

f) Khoảng lùi xây dựng phía trước: Cách chỉ giới đường đỏ ≥ 4m, phía sau cách ranh đất ≥ 2m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

5. Đất y tế.

a) Bố trí tại lô đất có ký hiệu YT, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng nằm tiếp giáp đường D4, Trung tâm y tế là cơ sở khám chữa bệnh… phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và trên địa bàn xã. Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao thì giữ nguyên theo hiện trạng, trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao hoặc đập phá đi để xây lại, thì phải tuân thủ theo quy định sau:

b) Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

c) Tầng cao xây dựng: 1÷3 tầng.

d) Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

e) Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 15m so với đỉnh gờ bó vỉa.

f) Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ ≥ 6m, cách mép sông Nước Đục hiện hữu 15m.

6. Đất xây dựng các khu chức năng khác.

a) Bố trí tại lô đất có ký hiệu HH1÷HH3, được định hướng quy hoạch để xây dựng các công trình các công trình hỗn hợp phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận như: Sân đa năng, các tiểu cảnh trang trí, Kios bán hàng, Công viên biểu tượng đặt trưng xã, Khu vực trưng bài sản phẩm, các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ xã hội khác…

b) Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

c) Tầng cao xây dựng: 1÷2 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,8 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

d) Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 12m so với đỉnh gờ bó vỉa.

e) Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Riêng tại lô đất ký hiệu HH3 cách chỉ giới đường đỏ đường D4 ≥ 6m, cách mép sông Nước Đục hiện hữu 15m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

Điều 14. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với đất Thể dục thể thao tiếp giáp các đường nội bộ trong dự án

a) Mật độ xây dựng: ≤ 10%.

b) Tầng cao xây dựng: 1÷2 tầng.

c) Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,2 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

d) Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 12m so với đỉnh gờ bó vỉa.

e) Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 4m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

Điều 15. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với đất Thể dục thể thao tiếp giáp các đường nội bộ trong dự án

a) Bố trí tại lô đất có ký hiệu VLXD, được cập nhật giữ lại theo hiện trạng để chỉnh trang, với chức năng kinh doanh, buôn bán vật vật liệu xây dựng, trang trí nội thất. Khi xây dựng cần đảm bảo hành lang an toàn giao thông Sông Nước Đục.

b) Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

c) Tầng cao xây dựng: 1÷2 tầng.

d) Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,8 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

e) Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn dấu),

Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 12m so với đỉnh gờ bó vỉa.

f) Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đường D4 ≥ 6m, Cách mép sông Nước Đục hiện hữu 15m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

Điều 16. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với đất cơ sở Vật liệu xây dựng tự cải tạo

a) Bố trí tại lô đất có ký hiệu VLXD, được cập nhật giữ lại theo hiện trạng để chỉnh trang, với chức năng kinh doanh, buôn bán vật vật liệu xây dựng, trang trí nội thất. Khi xây dựng cần đảm bảo hành lang an toàn giao thông Sông Nước Đục.

b) Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

c) Tầng cao xây dựng: 1÷2 tầng.

d) Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,8 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

e) Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 12m so với đỉnh gờ bó vỉa.

f) Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đường D4 ≥ 6m, Cách mép sông Nước Đục hiện hữu 15m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

Điều 17. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với đất hạ tầng kỹ thuật

1. Trạm cấp nước.

a. Bố trí tại lô đất có ký hiệu HT1, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng nằm tiếp giáp đường D5, là trạm cấp nước sạch phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và trên địa bàn xã. Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao thì giữ nguyên theo hiện trạng. Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao hoặc phá đi xây lại phải tuân thủ như sau:

b) Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

c) Tầng cao xây dựng: 1÷2 tầng.

d) Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến

trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

e) Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 12m so với đỉnh gờ bó vỉa.

f) Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 6m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

2. Trạm xử lý nước thải và điểm tập kết rác.

a) Trạm xử lý nước thải: Bố trí tại lô đất có ký hiệu HT2, được định hướng quy hoạch để xây dựng bể xử lý nước thải ngầm để thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt của người dân trong khu vực quy hoạch để xử lý trước khi xả thải vào kênh rạch. Phía trên bể ngầm kết hợp với trồng cây xanh, thảm cỏ để tạo cảnh quan cho đô thị.

b) Điểm tập kết rác: Bố trí tại lô đất có ký hiệu R, được định hướng xây dựng điểm tập kết rác thải sinh hoạt.

3. Đất Bến – bãi.

a) Mật độ xây dựng: ≤ 40% .

b) Tầng cao xây dựng: 1tầng.

c) Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp) .

d) Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥ +1,95m (theo cao độ Hòn dấu), chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 9m so với đỉnh gờ bó vỉa.

e) Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 6m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. Mọi hành vi vi phạm các Điều, Khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.

Điều 19. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy định cụ thể của Quy định này hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có liên quan lập dự án đầu tư xây dựng công trình và kiểm tra, giám sát theo quy định.

Điều 20. Đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để phổ biến đến các tổ chức, các nhân có liên quan biết và thực hiện.

1. Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang.

2. Phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vị Thanh.

4. Đội Quản lý trật tự đô thị thành phố Vị Thanh.

5. Ủy ban nhân dân xã Hỏa Tiến, thành phố Vị Thanh./.