ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập -Tự do - Hạnh phúc
Số: 1895/QĐ-UBND	*Bến Tre, ngày 24 tháng 8 năm 2011*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị trung tâm xã Phước Long huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Giai đoạn đến năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

- Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 06 năm 2009;

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

- Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

- Căn cứ Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2009 của Chính phủ về việc phân loại đô thị;

- Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

- Căn cứ Quyết định số 1871/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị trung tâm xã Phước Long, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Giai đoạn đến năm 2025).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị trung tâm xã Phước Long, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Giai đoạn đến năm 2025).

Điều 2. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng tại khu vực quy hoạch đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công thương, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Thông tin Truyền thông; Giám đốc Điện lực và

Bưu điện tỉnh; Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cấp thoát nước; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Hiếu

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- NC TCĐT (CQL);
- Lưu VT.

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị trung tâm xã Phước Long, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Giai đoạn đến năm 2025)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1871 /QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre)

Phần I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng – Phân công quản lý

1. Quy hoạch chung xây dựng đô thị trung tâm xã Phước Long huyện Giồng Trôm quy định việc sử dụng đất đai, xây dựng và khai thác sử dụng trong phạm vi ranh giới quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1871/QĐ-UB ngày 22 tháng 8 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre.

2. Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch chung xây dựng đô thị trung tâm xã Phước Long, huyện Giồng Trôm đã được phê duyệt và các quy định tại điều lệ 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 cải tạo, xây dựng trong khu vực theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 2. Quy mô diện tích – Dân số đô thị

1. Quy mô đất đai xây dựng đô thị:

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2015 là 65,70ha;
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2025 là 143,75ha.

2. Quy mô dân số

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2015 là 8.000 dân;
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2025 là 12.000 dân.

Điều 3. Quản lý phát triển không gian đô thị

1. Tổng thể chung toàn đô thị

Toàn bộ diện tích đô thị được quản lý theo các chỉ tiêu khống chế và điều tiết của mặt bằng quy hoạch tổng thể. Trong đó đặc biệt quan tâm đến các khu vực trọng yếu xác định việc hình thành bộ mặt của đô thị và không gian kiến trúc chung như: khu Hành chánh, khu Thương mại mới, khu Đô thị mới và khu Phố cũ ở trung tâm đô thị.

Cơ cấu đô thị trung tâm xã Phước Long được định hướng phát triển bao gồm các thành phần chức năng:

- Khu trung tâm đô thị, bao gồm các công trình: hành chánh, các cơ quan, tổ chức, đoàn thể thuộc thị trấn, các cơ sở về giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, công viên, thể dục-thể thao,...;
- Các khu dân cư: bao gồm các khu ở với nhà ở và các công trình phục vụ thường ngày trong khu dân cư;

- Khu các công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Các trục không gian chính

- Trục không gian chính đô thị trung tâm xã Phước Long được xác định là trục cảnh quan trung tâm (trục D2-1 và N7) với vị trí là các trục chính ở khu trung tâm hành chính đô thị, đóng vai trò kết nối các khu công viên trung tâm, khu văn hóa, khu thương mại dịch vụ đô thị.

- Việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan các trục không gian chính đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thì thực hiện việc quản lý theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hoà với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây. Khuyến kích trồng cây xanh lớn che bóng mát như sao, dầu...

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

- Không gian xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch phải được quản lý trên cơ sở đảm bảo đúng quy định về tầng cao, mật độ xây dựng của từng khu chức năng.

- Các khu vực nhà ở, công trình công cộng phải đảm bảo xây dựng đúng chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) nhằm tạo mỹ quan đô thị theo ý tưởng đồ án đề xuất, trừ các khu vực nhà ở có kết hợp chức năng thương mại dịch vụ được phép xây sát đường đỏ.

- Cơ quan quản lý về xây dựng căn cứ theo các nội dung trong quy định này hướng dẫn các cho các dự án đầu tư xây dựng các khu chức năng thuộc khu quy hoạch trên cơ sở ban hành các quy định cụ thể, chi tiết cho từng dự án.

Điều 5. Quy định chung về phát triển hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi khu vực quy hoạch phải được đảm bảo theo các thông số thiết kế và phải có giải pháp đấu nối phù hợp với hệ thống hạ tầng khung chính của toàn xã.

Điều 6. Quy định về kiểm soát và bảo vệ môi trường và các khu vực bảo tồn, bảo vệ

- Trên địa bàn đô thị, các khu vực cần bảo tồn, bảo vệ gồm có:

+ Không gian mặt nước: sông Hàm Luông, rạch Cầu Đập đóng vai trò thoát nước và tạo cảnh quan môi trường cho khu vực được thể hiện cụ thể trong đồ án;

– Các khu vực công trình tôn giáo: đình Long Hưng, đền thờ liệt sĩ, công trình chùa nằm bên cạnh trường THCS Phước Long.

- Các khu vực không gian mặt nước cần có biện pháp bảo vệ không để cho người dân lấn chiếm đất xây dựng tự phát cũng như cần đảm bảo vệ môi trường tránh xa nước thải, rác thải gây ô nhiễm.

- Các khu vực công trình tôn giáo cần giữ lại, tránh làm xáo trộn, cần có giải pháp gắn kết phù hợp khi lập dự án đầu tư.

Phần II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1. Khu dân cư: phân thành 3 đơn vị ở, mỗi đơn vị ở có trung tâm phục vụ riêng biệt.

- Đơn vị ở 1: nằm phía Bắc đô thị, diện tích 36ha, dân số 3000 người;
- Đơn vị ở 2: nằm phía Đông đô thị, diện tích 49ha, dân số 4500 người;
- Đơn vị ở 3: nằm phía Nam đô thị, diện tích 55 ha, dân số 4500 người.

2. Khu Trung tâm hành chính đô thị

- Vị trí: được bố trí tại khu vực ngã tư về phía Tây–Bắc. Tại đây hình thành khu hành chính-chính trị tập trung bao gồm các công trình thuộc các khối Đảng, quản lý nhà nước và các mặt trận đoàn thể.
- Diện tích: 1.95ha.

3. Khu trung tâm văn hóa đô thị

- Vị trí: nằm về phía Tây của khu Hành chính đô thị. Khu văn hoá bao gồm các công trình như: hội trường văn hóa, nhà văn hoá, thư viện, triển lãm, nhà thiếu nhi....bố trí thành một khu gắn kết với khu trung tâm hành chính.
- Diện tích: 1.36ha.

4. Khu giáo dục: trên cơ sở các trường hiện hữu phát triển, mở rộng; ngoài ra các nhà trẻ, mẫu giáo, được bố trí xen trong các khu ở. Diện tích là 2.20ha.

5. Khu y tế: được quy hoạch tại vị trí phía Đông đô thị, tiếp cận với đường trục chính đô thị kết nối với đường tỉnh 887. Diện tích là 0.4ha.

6. Khu thương mại, dịch vụ: nằm gần khu trung tâm hành chính đô thị, giáp sông Hàm Luông. Diện tích là 0.94ha.

7. Khu trung tâm thể dục thể thao, công viên cây xanh: nằm phía Đông đô thị, cặp theo tuyến đường Sơn Phú – Hưng Lễ. Khu TDTT bao gồm sân vận động, liên hợp các công trình TDTT trong và ngoài nhà. Diện tích là 8.60ha.

Điều 8. Quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất, nguyên tắc kiểm soát phát triển

Khu chức năng	Đối tượng đề xuất quản lý quy hoạch xây dựng	Các chỉ tiêu cơ bản				
		Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất	Nguyên tắc kiểm soát phát triển
I. Đất Công cộng						
1. Đất Trung tâm hành chính và Công cộng đô thị	Toàn khu	9,22	3	30-40	<1,2	Chủ yếu phát triển mới. Chỉnh trang, mở rộng trường học hiện hữu
2. Đất Cây xanh - Thể dục thể thao	Toàn khu	8,60	3	30-40	<1,2	Phát triển mới
3. Đất thương mại – dịch vụ	Toàn khu	0.94	5	50-60	<3	Phát triển mới
II. Đất ở (mật độ phân bố dân cư từ 45 – 70 m^2/người tùy theo khu vực)						
1. Đất ở hiện hữu cải tạo (50 – 60 m^2/người)	Toàn khu	52,21	5	80	<4	- Cải tạo, chỉnh trang các tuyến phố hiện hữu. - Phát triển mới các khu vực phía trong
2. Đất ở nhà vườn (60 – 70 m^2/người)	Toàn khu	34,08	3	40	<1,2	Phát triển mới
III. Đất đầu mối HTKT	Toàn khu					Phát triển mới

Lưu ý: Để quy hoạch có hướng mở theo từng giai đoạn phát triển, ngoài việc chức năng sử dụng đất, tầng cao và mật độ xây dựng tuân theo Quy định Quản lý và QCXDVN 01: 2008/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008.

Điều 9. 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. Đối với không gian đô thị

- Các công trình công cộng đô thị phải tuân theo Quy định Quản lý và QCXDVN 01: 2008/BXD- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

- Không gian cây xanh, mặt nước, phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo không được lấn chiếm, sử dụng sai mục đích; khuyến khích tăng chỉ tiêu cây xanh, mặt nước.

- Các di tích lịch sử - văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực phải được bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hoá địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực. Hạn chế xây dựng nhà ở có mật độ cao, nhà cao tầng, nhà ống mái bằng, nhà liền kế kiểu nhà phố.

2. Đối với kiến trúc và tổ hợp kiến trúc đô thị

- Khuyến khích việc kết hợp các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ; tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

- Những công trình kiến trúc đô thị mang ý nghĩa lịch sử, văn hóa, công trình tôn giáo, tín ngưỡng, tượng đài danh nhân, ... thì chính quyền đô thị phải có quy định quản lý riêng.

- Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, được bố trí theo quy hoạch đô thị được duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, đảm bảo tỷ lệ hợp lý trong không gian, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thông gió tự nhiên cho khu vực, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

3. Đối với trục không gian chính

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hoà với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây. Khuyến kích trồng cây xanh lớn che bóng mát như sao, dầu...

4. Đối với không gian mở, cây xanh, mặt nước, điểm nhấn

- Các không gian mở cần thể hiện tính đặc trưng, bố trí cây xanh mặt nước, hạn chế xây dựng chắn tầm nhìn ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

- Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

- Cây cổ thụ trong đô thị, trong khuôn viên các công trình, các di tích lịch sử - văn hoá... được bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật.

- Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đô thị, khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

- Đối với cảnh quan nhân tạo như ao, hồ, tiểu cảnh, cây xanh... phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm vùng miền, tính chất của đô thị, khu vực đô thị.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, dọc sông, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

Điều 10. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến phố chính

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến đường được quản lý theo quy định của nội dung đồ án quy hoạch dài hạn. Cụ thể như sau:

STT	TÊN MẶT CẮT	CHIỀU RỘNG (m)		LỘ GIỚI	KHOẢNG LÙI TỐI THIỂU
		LỀ TRÁI-ĐƯỜNG-LỀ PHẢI	PHẦN CÁCH	(m)	(m)
1	1-1	6 + 16 + 6		28	3
2	2-2	6 + 16 + 6		28	3
3	3-3	5 + 10.5 + 5		20.5	3
4	4-4	6 + 12 + 6		24	3
5	5-5	3.5 + 6 + 3.5		13	3
6	6-6	3 + 6 + 3		12	3

Riêng đối với khu vực nhà vườn, có khoảng lùi tối thiểu 4m. Đối với các khu vực có chức năng xây dựng công trình hành chính công cộng, thương mại dịch vụ có khoảng lùi quy định tối thiểu 6m.

- Quy định cụ thể khác sẽ quy định chi tiết trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

Điều 11. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống kỹ thuật hạ tầng gồm có:

+ Đường điện trung thế;

+ Đường ống cấp nước sạch đi ngầm;

+ Cống thoát nước mưa bê tông cốt thép đi ngầm;

+ Cống thoát nước bẩn đi ngầm;

+ Cống thông tin liên lạc.

- Hệ thống kỹ thuật được đặt ở 2 bên vỉa hè trong phạm vi đường đỏ và chạy song song với tim đường.

- Tính từ bó vỉa trở vào ranh giới đường đỏ, hệ thống kỹ thuật được sắp xếp thứ tự như sau:

+ Mương thoát nước mưa đặt cách mép bó vỉa trung bình 1.0-1.5 m;

- Cây xanh che mát trồng cách mương thoát nước mưa 0.8-1.5 m;

- Cống thoát nước bẩn đặt cách cây xanh che mát 0.8 m – 1.5 m;

- Cống bể thông tin liên lạc đặt cách cống thoát nước bẩn 0.8-1.0 m;

- Trụ điện đặt cách cống bể thông tin liên lạc 1.0-1.1m;

- Ống cấp nước đặt cách trụ điện 1.0-1.1m và cách đường ống tối thiểu 0.5m.

- Về trình tự thi công: đường ống chôn sâu thi công trước và đường ống đặt nông thi công sau. Đường ống không áp được ưu tiên thi công trước đường ống có áp.

Phần III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung đô thị

- Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm có trách nhiệm:

+ Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị trung tâm xã Phước Long, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre theo quy định để các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện;

+ Phối hợp với các sở, ngành có chức năng liên quan quản lý việc xây dựng trong phạm vi vùng quy hoạch theo nội dung quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung và quy định quản lý;

+ Tiến hành thực hiện việc lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 các khu chức năng trọng điểm;

- Quy định này có giá trị thi hành kể từ ngày ký Quyết định ban hành. Mọi vi phạm, tùy thuộc vào mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Các điều khoản quy định nêu trên khi thay đổi phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Hiếu