

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

Số: 1480/QĐ-UBND

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

Bạc Liêu, ngày 28 tháng 8 năm 2015



SỞ XÂY DỰNG BẠC LIÊU

ĐẾN

Số: 2549

Ngày: 28/8/2015

Chuyển: *VP*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng
đô thị Cái Cùng, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu
đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 - tỷ lệ 1/2000

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 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 115/TTr-SXD ngày 18/8/2015 của Sở Xây dựng, kèm theo Kết quả thẩm định số 178/TĐQH-SXD ngày 18/8/2015 và các hồ sơ liên quan,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cái Cùng, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 tỷ lệ 1/2000 và ban hành kèm theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung với nội dung như sau:

1. Địa điểm, quy mô dân số, đất đai, phạm vi, ranh giới:

a) Địa điểm quy hoạch: Ấp Vĩnh Lạc, xã Vĩnh Thịnh, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

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

- Quy mô dân số:

+ Dự báo năm 2020: Khoảng 4.000 người.

+ Dự báo năm 2025: khoảng 6.000 người.

- Quy mô đất đai:

+ Năm 2020: khoảng 75ha.

+ Năm 2025: khoảng 103ha.

c) Phạm vi ranh giới quy hoạch:

A. Ca
A. Thanh

Phạm vi nghiên cứu là toàn bộ diện tích ấp Vĩnh Lạc, thuộc xã Vĩnh Thịnh, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu với quy mô diện tích khoảng 600 ha. Vị trí thực hiện công tác quy hoạch xây dựng đô thị khoảng 100 ha (vị trí, ranh thể hiện trên bản vẽ) và có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp kênh Nông trường (hướng xã Vĩnh Hậu).

- Phía Tây: Giáp Kênh cống Cái Cùng - xã Long Điền Đông (đường tỉnh ĐT.979B huyện Đông Hải).

- Phía Nam: Giáp đê Biên phòng - Biên Đông (đường huyện ĐH.36).

- Phía Bắc: Giáp đê Trường Sơn - xã Vĩnh Mỹ A (đường tỉnh ĐT.977).

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bạc Liêu đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; phù hợp với mục tiêu chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và của huyện Hòa Bình; đảm bảo tính thống nhất với phát triển của các ngành, kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và người dân.

- Hình thành đô thị Cái Cùng có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh phục vụ cho đô thị có tính chất thương mại, nuôi trồng hải sản và dịch vụ nghề cá.

- Xây dựng mô hình nhất thể hóa đô thị - nông thôn, tạo điều kiện tốt để người dân được sống trong một môi trường đô thị văn minh, hiện đại, xanh - sạch - đẹp, phát triển bền vững, thích ứng với tình hình biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

3. Tính chất:

- Là một trong các trung tâm tổng hợp về văn hóa, du lịch, kinh tế, thương mại và dịch vụ của huyện Hòa Bình, là trung tâm nuôi trồng, chế biến thủy hải sản và dịch vụ nghề cá.

- Là một đô thị loại V, quy hoạch có tính toán tới vị trí chiến lược về an ninh quốc phòng của khu vực.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN ĐÔ THỊ					
S T T	THÀNH PHẦN ĐẤT	Đơn vị tính (m ² / người)	ĐẾN NĂM 2020 (m ²)	ĐẾN NĂM 2025 (m ²)	TỈ LỆ (%)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	111,76	568.346	670.569	64,91
I	ĐẤT Ơ	50,2	251.343	301.396	29,18
	- ĐẤT Ở ĐÔ THỊ		125.339	175.392	16,98
	- ĐẤT Ở + DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI ĐA CHỨC NĂNG		114.275	114.275	11,06
	- ĐẤT Ở - DỊCH VỤ NGHỀ CÁ		11.729	11.729	1,14

CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN ĐÔ THỊ					
S T T	THÀNH PHẦN ĐẤT	Đơn vị tính (m ² / người)	ĐẾN NĂM 2020 (m ²)	ĐẾN NĂM 2025 (m ²)	TỈ LỆ (%)
2	ĐẤT CÔNG CỘNG	11.7	70.318	70.318	6,81
	- ĐẤT ỦY BAN NHÂN DÂN		8.400	8.400	0,81
	- ĐẤT GIÁO DỤC		27.074	27.074	2,62
	- ĐẤT XÂY TRUNG TÂM Y TẾ		2.487	2.487	0,24
	- ĐẤT CÔNG TRÌNH VĂN HÓA		10.600	10.600	1,03
	- ĐẤT CHỢ		14.504	14.504	1,40
	- ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH, HẠT KIỂM LÂM		7.253	7.253	0,70
3	- DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI ĐA CHỨC NĂNG	6.4	38.285	38.285	3,71
4	- ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO	18.3	96.226	109.900	10,64
5	- ĐẤT GIAO THÔNG	25.1	112.192	150.670	14,59
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	35,0	190.936	362.462	35,09
	- ĐẤT CÔNG TRÌNH TIÊU THỤ CÔNG NGHIỆP	12.8	47.815	76.978	7,45
	- ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	8.0	48.235	48.235	4,67
	- ĐẤT QUẢNG TRƯỜNG	3.6	21.678	21.678	2,10
	- ĐẤT BÈN BÀI, KHO TÀNG, TRẠM XĂNG	8.4	50.582	50.582	4,90
	- TRẠM CẤP NƯỚC	0.4	2.500	2.500	0,24
	- TRẠM TRUNG CHUYÊN RÁC, XỬ LÝ NƯỚC THẢI	1.7	v	10.262	0,99
	- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY		20.126	27.119	2,63
	- ĐẤT DỊCH VỤ TỔNG HỢP		v	125.108	12,11
	TỔNG CỘNG		759.300	1.033.031	100

4.2. Định hướng tổ chức không gian:

- Cố gắng giữ lại khu dân cư hiện hữu dọc theo khu vực kênh cống Cái Cùng.
- Cải tạo, chuyển đổi vị trí kênh thủy lợi (*lộ hậu*) hiện hữu trong khu quy hoạch thành đường giao thông.
- Đô thị phát triển theo tuyến kênh cống Cái Cùng phát triển về hướng Đông.
- Khu vực giáp kênh đê Biên phòng và một phần dọc kênh cống Cái Cùng định hướng đất công nghiệp - tiêu thụ công nghiệp.

- Bờ kênh công Cái Cùng được cải tạo và làm bờ kè trang trí, dọc theo bờ kênh là đường kết hợp mảng xanh nhỏ (*đường giao thông cảnh quan dọc kênh*); khai thác cảnh quan kênh rạch, điều hòa thoát nước cho Khu trung tâm đô thị.

- Đất công trình công cộng bố trí tập trung tạo trục hướng ra kênh công Cái Cùng, tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch.

- Tăng tối đa mật độ cây xanh đô thị (*cao hơn từ 30% đến 50%*).

4.3. Bố cục không gian khu vực trọng tâm:

- Bố cục không gian kiến trúc các khu vực trọng tâm, công trình công cộng, với tòa nhà thương mại nằm trên trục chính đô thị với lộ giới 30m. Trên trục đường này là khu đất quảng trường cây xanh - thể dục thể thao, đối diện là khu hành chính, giáo dục.v.v. tạo nên bộ mặt khang trang, hiện đại cho khu vực này.

- Bố trí công viên cây xanh dọc theo kênh Công Cái Cùng tạo không gian đô thị sinh động, hài hòa, mang đặc trưng sông nước.

- Bố trí khu cảng cá và khu tiểu thủ công nghiệp phục vụ phát triển kinh tế, tiểu thủ công nghiệp.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cao độ thiết kế san nền của khu vực là: +1,8m (*cao độ Hòn Dấu*).

- Cốt xây dựng cho khu vực là: +2,2m (*cao độ Hòn Dấu*). Cốt nền xây dựng dự phòng cao hơn cao độ thiết kế san nền từ 15-20%.

- Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên : $i \geq 0,1\%$.

4.4.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đường bộ:

● Giao thông đối ngoại:

- Có 1 tuyến đối ngoại: Trục chính lộ giới 30m (6-7, 5-3-7, 5-6).

- Trục chính đô thị: Quy hoạch đô thị Cái Cùng là loại V, nhưng hệ thống giao thông áp dụng các tiêu chuẩn đô thị loại IV chuẩn bị cho sự phát triển của đô thị trong tương lai.

● Giao thông đối nội:

- Trục hành chính, dịch vụ, quảng trường lộ giới 17,5m (5-7, 5-5).

- Trục các công trình văn hóa, thể dục thể thao, cây xanh có lộ giới 19m (5-9-5).

- Trục dọc kênh Công Cái Cùng có lộ giới 15,5 (4-7, 5-4).

b) Giao thông thủy:

Kênh Công Cái Cùng đoạn qua khu đô thị được nạo vét đạt bề rộng 60m và kè trang trí tạo cảnh quan và giao thông vận tải. Đây là tuyến kênh quan trọng để liên hệ bằng đường thủy với các vùng lân cận.

4.4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Xã Vĩnh Thịnh chủ yếu sử dụng nguồn nước ngầm bên dưới mặt đất để cấp nước sạch phục vụ cho sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy.

- Hình thức bố trí: Mạng lưới cấp nước là mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới phân nhánh. Được bố trí bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông trong khu quy hoạch.

4.4.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước:

a) Hệ thống thoát nước mưa:

• Nước mưa được thu vào hệ thống thoát nước mưa, nước mưa góp phần làm sạch lòng ống sau đó tự chảy qua các cửa xả đặt ở vị trí thích hợp thoát ra kênh Đê Trường Sơn, kênh đê Biên Phòng và kênh Cổng Cái Cùn.

• Phương án thiết kế:

- Hệ thống thoát nước thiết kế xây dựng các tuyến mới, nước mưa được thu vào hệ thống thoát nước mưa xả ra kênh, rạch.

- Hệ thống được bố trí dọc dưới các vỉa hè đường giao thông công cộng và được thải ra nguồn qua các cửa xả được bố trí tại các vị trí thích hợp.

b) Hệ thống thoát nước sinh hoạt:

• Nước sau khi sử dụng sinh hoạt hay sản xuất nhỏ được thu và xử lý vì sinh bằng bể tự hoại trước khi dẫn ra cống chung. Hình thức thoát nước là nước tự chảy tới trạm bơm cục bộ sau đó tập trung về Trạm xử lý và trung chuyển, thải ra Kênh Đê Trường Sơn.

• Phương án thiết kế:

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cho cả hệ thống.

- Hình thức thoát nước là thoát trong hệ thống cống kín, bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông.

4.4.5. Vệ sinh môi trường

- Tất cả các công trình đều phải có bể tự hoại 3 ngăn 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.

- Rác được tập trung trong các thùng đặt tại các góc đường trong khu dân cư, bến xe tàu, khu dịch vụ thương mại...sau đó được Công ty công trình đô thị đến thu gom và đưa đến khu xử lý rác tập trung.

- Chất thải rắn độc hại của y tế được xử lý bằng lò đốt.

4.4.6. Quy hoạch cấp điện:

• Nguồn điện: Nguồn được dự kiến cấp từ trạm truyền tải Bạc Liêu.

• Tuyến trung áp :

Tuyến trục chính (*đường số 3*) từ Quốc lộ IA dẫn vào dự kiến sử dụng hào cáp cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm dùng chung bao gồm các tuyến cáp điện, thông tin và hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hệ thống dùng chung phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các đường ống kỹ thuật.

- Tuyến hạ áp:

Tương tự trên trục chính (*đường số 3*) tuyến hạ áp được thiết kế đi chung hào cáp với hệ thống kỹ thuật ngầm.

- Tuyến chiếu sáng:

- Tuyến chiếu sáng sử dụng cáp ngầm, trụ đèn loại bát giác hoặc hình côn mạ kẽm có chiều cao thích hợp cho từng trục đường và yêu cầu chiếu sáng cụ thể, tùy theo từng loại đường từng khu vực mà bố trí cho phù hợp tuyến giữa tiểu đảo sử dụng trụ STK nhánh đôi. Hệ thống chiếu sáng nên sử dụng loại đèn 02 cấp công suất để tiết kiệm điện năng.

- Tuyến chiếu sáng dùng chung hạ tầng kỹ thuật ngầm.

4.4.7. Hệ thống thông tin - liên lạc:

- Cáp thông tin liên lạc được bố trí dưới vỉa hè.

- Ngầm hóa mạng ngoại vi đến thuê bao, cụm thuê bao tại khu vực các trục đường chính, tuyến phố chính khu vực đô thị.

4.4.8. Cây xanh:

- Các không gian xanh trong đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục; tận dụng đất ven hồ, kênh rạch và mọi khoảng trống có thể trong đô thị cho cây xanh.

- Việc lựa chọn loại cây và trồng cây phải không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm, không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

- Khoảng cách trồng cây theo vỉa hè tuân thủ theo quy chuẩn về cây xanh, phụ thuộc vào lộ giới và loại cây chọn trồng. Cây xanh phải trồng tại vị trí ranh đất giữa hai nhà.

4.4.9. Các quy định với công trình ngầm

- Các đường dây, cáp, đường ống phải lắp đặt đúng vị trí, đảm bảo kết cấu và có dấu hiệu nhận biết theo quy định, đồng thời bảo đảm thuận tiện trong quá trình quản lý vận hành và bảo dưỡng.

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

Chi tiết về Quy định quản lý xây dựng theo đồ án 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 Hòa Bình 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 Hòa Bình; 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:

- TT Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (*báo cáo*);
- Như Điều 3;
- CT; các PCT;
- TT Huyện ủy Hòa Bình;
- CVP; PCVP TH;
- Lưu VT, T (QH17).



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000
ĐÔ THỊ CÁI CÙNG, HUYỆN HÒA BÌNH, TỈNH BẠC LIÊU
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1480/QĐ-UBND ngày 28/8/2015
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu)

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý.

a) Đối tượng áp dụng:

- Tất cả các dự án, công trình xây dựng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc... thực hiện trong phạm vi ranh giới của đồ án quy hoạch.

- Tất cả các tổ chức và cá nhân có triển khai đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch này.

b) Phân công quản lý:

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

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

Dự kiến diện tích đất xây dựng đô thị theo các giai đoạn:

- Đến năm 2020: Diện tích đô thị khoảng 75 ha,
Dân số khoảng 4.000 người.

- Đến năm 2025: Diện tích đô thị khoảng 103 ha,
Dân số khoảng 6.000 người.

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

Khu trung tâm đô thị xoay quanh và phát triển từ khu vực công trình hành chính hiện hữu. Các công trình hạ tầng xã hội quan trọng như: Công viên trung tâm, khu thể dục thể thao, trường, y tế, văn hóa, các điểm trường... tập trung tại khu vực lõi của đô thị, theo trục chính dự kiến mở.

Khu vực hiện hữu phía kinh Cái Cùng được cải tạo chỉnh trang nhằm tôn tạo cảnh quan, bảo vệ khu vực bờ kênh. Khu vực này tạo điều kiện, tiền đề cho đô thị phát triển, mở rộng về phía Đông.

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

Các công trình y tế, văn hóa, giáo dục, cây xanh, công viên, thể dục thể thao, chợ v.v. khi xây dựng phải đồng bộ, đáp ứng các quy định chung về phát triển đô thị; đảm bảo các chỉ tiêu thiết kế chi tiết của các công trình công cộng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Quy mô công trình phải tính đến số lượng khách vắng lại và việc phát triển theo các giai đoạn, phù hợp với sự tăng trưởng quy mô dân số và nâng cao tiêu chuẩn sử dụng.

Xây dựng theo hướng đáp ứng đầy đủ công năng yêu cầu, tạo mối liên kết giữa các không gian chức năng trong một khu vực và đạt hiệu quả cao trong sử dụng và khai thác.

Các công trình hạ tầng xã hội phải ưu tiên phát triển trước trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị.

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

Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đồng bộ, đảm bảo đủ công suất sử dụng hiện hữu và công suất dự kiến phát triển cho khu quy hoạch.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm dưới vỉa hè dọc các tuyến giao thông phải tuân thủ theo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; tuân thủ theo quy hoạch hệ thống kỹ thuật chung của khu đô thị Cái Cù.

6. Quy định về quy mô phát triển vùng ngoại thành, ngoại thị.

Nông nghiệp: Khuyến khích phát triển nông nghiệp khu ngoại thị, góp phần tạo mảng xanh, vành đai xanh cho đô thị.

Du lịch, sinh thái: Khu du lịch sinh thái tâm linh, khu sinh thái Vĩnh Thịnh đã được định hướng phát triển. Khuyến khích các khu sinh thái hướng ra phía biển nhằm bảo vệ bờ biển, chống xói lở, kết hợp với bảo đảm an ninh quốc phòng.

7. Quy định chung về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị.

Phải đảm bảo sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch không bị ô nhiễm bởi các hoạt động xây dựng đô thị và phát triển kinh tế như trong các hoạt động dịch vụ nghề cá, chế biến thủy hải sản.

Nguồn nước ngầm là nguồn cung cấp nước sạch chủ yếu cho sinh hoạt và hoạt động sản xuất hàng ngày nên cần được bảo vệ tốt cũng như khai thác hợp lý. Ngoài ra còn có nguồn nước mưa cũng được tận dụng, tuy nhiên, nước mưa hiện cũng bị tác động bởi chất lượng không khí. Vì vậy, việc giữ gìn bầu không khí trong lành sẽ góp phần có thêm nguồn nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt.

Rác thải sinh hoạt và công nghiệp phải được thu gom, tái chế đúng quy định.

Vị trí nghĩa trang đảm bảo theo đề xuất của đồ án quy hoạch.

PHẦN II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

8. Vị trí quy hoạch xây dựng đô thị

Vị trí quy hoạch thuộc ấp Vĩnh Lạc, xã Vĩnh Thịnh, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp kênh Nông trường (hướng xã Vĩnh Hậu).
- Phía Tây: Giáp Kênh cống Cái Cùn - xã Long Điền Đông
(đường tỉnh ĐT.979B huyện Đông Hải).
- Phía Nam: Giáp đê Biên phòng - Biển Đông (đường huyện DH.36).
- Phía Bắc: Giáp đê Trường Sơn - xã-Vĩnh Mỹ A (đường tỉnh ĐT.977).

9. Diện tích quy hoạch xây dựng đô thị: Khoảng 103ha.

10. Quy định sử dụng đất

Bảng 1: Quy mô các khu chức năng

STT	Thành phần đất	Đơn vị (m ²)
1	- Đất ở	175.392
2	- Đất ở + dịch vụ thương mại đa chức năng	114.275
3	- Đất ở + dịch vụ nghề cá	11.729
4	- Đất Ủy ban nhân dân	8.400
5	- Đất giáo dục	27.074
	* Trường Tiểu học, Trung học cơ sở	12.000
	* Trường Trung học phổ thông	10.824
	* Trường mẫu giáo	4.250
6	- Đất trung tâm y tế	2.487
7	- Đất công trình văn hóa thị trấn	10.600
8	- Đất an ninh	2.500
9	- Đất quốc phòng	3.013
10	- Đất hạt kiểm lâm	1.740
11	- Đất trung tâm thể dục thể thao	20.168
12	- Đất công viên cây xanh	89.732
13	- Đất quảng trường	21.678
14	- Trạm cấp nước	2.500
15	- Đất cây xanh cách ly	27.119
16	- Đất công trình tiêu thụ công nghiệp	76.978
17	- Đất trạm xăng	5.541
18	- Đất bến bãi	45.041
	* Đất bến tàu	10.191
	* Đất bãi xe	5.825
	* Đất bến xe hàng hóa	5.825
	* Đất bến xe khách	9.742

STT	Thành phần đất	Đơn vị (m ²)
	* Đất bãi tập kết hàng hóa đường thủy + đường bộ	13.458
19	- Đất trạm trung chuyển rác, xử lý nước thải	10.262
20	- Đất chợ	14.504
21	- Đất thương mại dịch vụ đa chức năng	38.285
22	- Đất dịch vụ tổng hợp	125.108

11. Các quy định cao độ xây dựng (hệ cao độ Hòn Dấu):

- Cao độ san lấp: +1,8m.
- Cao độ chân bó vỉa: +2,0m.
- Cao độ đỉnh bó vỉa: +2,2m.
- Cốt xây dựng: +2,2m.

12. Công trình hạ tầng xã hội.

Các khu đất công trình công cộng trong khu vực quy hoạch gồm: Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thịnh, công an và quân sự, trạm y tế, trường mẫu giáo, trường tiểu học và trung học cơ sở, trường trung học phổ thông, đất công trình văn hóa, thể dục thể thao, đất chợ.

Những quy định chung đối với các công trình này:

- + Tầng cao: từ 1 đến 3 tầng.
- + Khoảng lùi: $\geq 6m$.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$
- + Mật độ cây xanh: $\geq 30\%$.
- + Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng: $\leq 1.4m$.

Riêng nhà trẻ chỉ xây dựng từ 1 đến 2 tầng. Mầm non, mẫu giáo có thể xây dựng 3 tầng (1 trệt, 2 lầu).

Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa tính theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Bảng 2. Mật độ xây dựng

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	$\geq 35.000m^2$
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53

Mật độ xây dựng gộp (*brut-tô*):

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của các khu du lịch - nghỉ dưỡng tổng hợp (*resort*) là 25%.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của các khu công viên công cộng là 5%.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của các khu công viên chuyên đề là 25%.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của các khu cây xanh chuyên dụng, vùng bảo vệ môi trường tự nhiên được quy định tùy theo chức năng và các quy định pháp lý có liên quan, nhưng không quá 5%.

13. Công trình hạ tầng kỹ thuật.

a) Đất công viên cây xanh, đất quảng trường

Đối với các công viên trong khu quy hoạch, nhằm phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn, thể thao hàng ngày cho cộng đồng dân cư, đồng thời góp phần tôn tạo cảnh quan đô thị và cải tạo điều kiện vi khí hậu cho khu vực. Công viên được quy hoạch không gian hài hòa với cảnh quan sông nước, tổ chức lối đi bộ, chòi nghỉ, sân tập... tổ chức không gian mở không xây dựng hàng rào xung quanh. Sân vận động phải có hàng rào bao quanh và phân luồng giao thông hợp lý khu vực chung quanh các khu thể dục thể thao.

- Mật độ xây dựng: 5%.

- Khoảng lùi: $\geq 6m$.

b) Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, trạm xăng dầu, trạm cấp nước, bến bãi

Bao gồm bến xe, bến tàu, bãi tập kết hàng hóa, trạm trung chuyển rác, xử lý nước thải.

- Trạm xăng không mở lối vào trong phạm vi 50m cách ngã tư.

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Khoảng lùi: $\geq 7m$.

c) Đường phố, vỉa hè, hẻm kỹ thuật

Lòng đường trải bê tông nhựa nóng. Trên mặt sơn các dấu hiệu giao thông cần thiết như vạch phân cách, vạch qua đường, ...

Vỉa hè lát gạch, có bố trí các ô trồng cây lấy bóng mát, bên trong ô trồng cỏ dạng thảm, chung quanh xây gờ cao hơn cốt vỉa hè 20cm bảo vệ. Cây trồng có thân thẳng ít phân nhánh ở tầm thấp và rễ không ăn ngang, không tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng, không dễ gãy đổ, không trồng tại những vị trí làm cản trở lối ra vào công trình.

d) Cây xanh

Vỉa hè trồng các cây Sao, Dầu, Dương, ...; xung quanh đô thị, các mảng xanh và cây đường phố nên trồng cây thích hợp vùng biển, dưới bóng cây trồng cỏ lá gừng.

Bảng 3: Quy định khoảng cách trồng cây xanh:

Số TT	Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đối với lề đường	Chiều rộng vỉa hè
1	Cây loại 1 (cây tiểu mộc)	≤ 10m	Từ 4m đến 8 m	0,6m	Từ 3m đến 5 m
2	Cây loại 2 (cây trung mộc)	>10m đến 15m	Từ 8m đến 12m	0,8m	Trên 5m
3	Cây loại 3 (cây đại mộc)	>15m	Từ 12m đến 15m	1,0m	Trên 5m

Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè phố trên 5m, trồng các cây loại 2 hoặc loại 3 theo quy định phân loại cây đô thị tại địa phương.

Chú ý trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà phố, tránh trồng giữa công hoặc trước chính diện nhà dân.

Khoảng cách các cây được trồng tính từ mép lề đường từ 0,6m đến 1,0m căn cứ theo tiêu chuẩn phân loại cây.

Cây xanh được trồng cách các họng cứu hỏa trên đường 2m - 3m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1m - 2m.

Cây xanh được trồng cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (*cấp nước, thoát nước, cáp ngầm*) từ 1m - 2m.

đ) Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình ngầm

Theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan.

14. Công trình dịch vụ thương mại, đa chức năng và công trình nhà ở.

a) Nhà ở liên kế hiện hữu

Trong trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà liên kế là 25m²/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m.

Trong trường hợp lô đất đứng đơn lẻ, diện tích đất tối thiểu của lô đất được xây dựng công trình trên đó là 50m²/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 5m;

Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ (*trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ*) được quy định tại bảng 6.

Bảng 6: Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A _{max} (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
$>12 \div 15$	1,2
>15	1,4

Ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia. Mật độ xây dựng tuân theo quy định tại bảng 7.

Bảng 7: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở
(nhà vườn, biệt thự, nhà liên kế..)

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 50	75	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

b) Công trình ở kết hợp dịch vụ đa chức năng: Hình thức kiến trúc công trình hiện đại và phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Nền tầng trệt: $\geq 0,45m$ so với cốt đỉnh vỉa hè.
- Số tầng cao: 2 đến 5 tầng.
- Khoảng lùi: $\geq 6m$.
- Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2,5.
- Mật độ cây xanh tối thiểu là 20%.

c) Công trình ở kết hợp dịch vụ nghề cá:

Có hình thức phù hợp chức năng ở, kết hợp sản xuất nhỏ, hộ gia đình.

- Nền tầng trệt cao hơn đỉnh vỉa hè 0,45m.
- Số tầng cao: Từ 1 đến 3 tầng.
- Khoảng lùi: $\geq 3m$. (tính với cả phía mặt giáp kinh Cái Cùg).

d) Công trình nhà ở dạng liên kế:

- Đối với vị trí dọc theo kinh cống Cái Cùg và lộ nhựa hiện hữu:

- Nền tầng trệt cao hơn đỉnh vỉa hè 0,45m.
- Số tầng cao: Từ 1 đến 3 tầng.
- Khoảng lùi: $\geq 0m$.

- Đối với nhà liên kế ở các khu vực khác:

- Nền tầng trệt cao hơn đỉnh vỉa hè 0,45m.
- Số tầng cao: Từ 1 đến 3 tầng.
- Khoảng lùi: $\geq 3m$.

đ) Nhà ở dạng biệt thự:

- Nền tầng trệt cao hơn đỉnh vỉa hè: Tối thiểu 0,45m.

- Số tầng cao: Từ 1 đến 3 tầng.

- Khoảng lùi: $\geq 6m$.

e) Công trình tôn giáo.

- Số tầng cao: 1 đến 3 tầng.

- Khoảng lùi: $\geq 6m$.

- Mật độ xây dựng tối đa là 40%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2.

- Mật độ cây xanh tối thiểu là 30%.

- Độ vươn ban công, mái đua, ô văng tối đa 1,4m.

g) Công trình tiểu thủ công nghiệp.

Được quy định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500. Mật độ xây dựng tuân thủ theo Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

h) Vành đai xanh đô thị (đất dịch vụ tổng hợp).

Khu vực này vẫn tiếp tục sản xuất nông ngư nghiệp, ưu tiên tạo vành đai xanh cho đô thị, hạn chế việc xây dựng tại khu vực này.

i) Chỉ giới các tuyến phố.

SỐ TT	TÊN ĐƯỜNG	ĐIỂM MỐC		KÍCH THƯỚC (M)			KHOẢNG LÙI		LỘ GIỚI (M)
		ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	LỀ TRÁI (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	LỀ PHẢI (M)	LỀ TRÁI (M)	LỀ PHẢI (M)	
1	ĐƯỜNG SỐ 1	1A	1B	5	9	5	3	0	19
2	ĐƯỜNG SỐ 1'	1B	1C	4	7,5	4	3	0	15,5
3	ĐƯỜNG SỐ 2	2A	2B	4	6	4	3	3	14
4	ĐƯỜNG SỐ 2'	1C	2C	5	9	5	0	3	19
5	ĐƯỜNG SỐ 3	3A	3B	5	9	5	3	0	19
		3B	3C	6	7,5-3-7,5	6	6	6	30
		3C	3D	6	18	6	0	0	30
6	ĐƯỜNG SỐ 4	4A	4B	5	9	5	3	3	19
7	ĐƯỜNG SỐ 5	5A	5B	5	9	5	0	3	19
8	ĐƯỜNG SỐ 6	6A	6B	5	9	5	3	3	19
9	ĐƯỜNG SỐ 7	7A	7B	4	6	4	3	3	14
10	ĐƯỜNG SỐ 8	7B	8A	5	7,5	5	3	0	17,5
11	ĐƯỜNG SỐ 9	9A	9B	5	7,5	5	3	0	17,5
12	ĐƯỜNG SỐ 10	10A	10B	5	7,5	5	0	3	17,5
13	ĐƯỜNG SỐ 11	11A	11B	5,0	7,5	5	3	3	17,5
14	ĐƯỜNG SỐ 12	1C	12A	5	9	5	3	3	19
15	ĐƯỜNG SỐ 13	13A	13B	5	9	5	0	0	19

		ĐIỂM MỐC		KÍCH THƯỚC (M)			KHOẢNG LỬ		
16	ĐƯỜNG SỐ 14	14A	14B	5	9	5	0	3	19
17	ĐƯỜNG SỐ 15	15A	3B	5	12	5	3	0	22
18	ĐƯỜNG SỐ 16	16A	1B	5	9	5	3	0	19

PHẦN III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

15. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình tổ chức công bố, công khai quy hoạch chung đô thị theo quy định.

b) Phối hợp với các Sở, ngành có liên quan cập nhật, bổ sung các nội dung có liên quan đến quy hoạch ngành.

c) Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện theo quy hoạch chung đô thị được duyệt.

d) Tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các báo cáo rà soát quy hoạch chung đô thị theo định kỳ của Ủy ban nhân dân huyện.

16. Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình:

a) Chỉ đạo các phòng chuyên môn, chính quyền xã triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch chung đô thị được duyệt.

b) Thực hiện công tác rà soát, phù kín quy hoạch chi tiết đô thị, đặc biệt là các khu vực dân cư tự chỉnh trang, đã ổn định về chức năng để quản lý đầu tư xây dựng.

c) Lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị, lồng ghép nội dung chương trình phát triển đô thị để làm cơ sở đầu tư xây dựng khu vực quy hoạch đạt tiêu chí đô thị loại V.

d) Xây dựng kế hoạch, tập trung nguồn lực, tranh thủ nguồn hỗ trợ của Trung ương và tỉnh cũng như công tác xã hội hóa để đầu tư xây dựng các công trình động lực để phát triển đô thị bền vững.