

SỞ XÂY DỰNG BẠC LIÊU	
ĐẾN	Số: 2970
	Ngày: 20/9/2016
Chuyển: WP	Về việc

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2.000 thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình - tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2016 - 2020, tầm nhìn đến năm 2030

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

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

Xét Tờ trình số 83/TTr-SXD ngày 19/8/2016 của Sở Xây dựng, kèm theo Kết quả thẩm định số 171/TĐQH-SXD ngày 19/8/2016 và các hồ sơ liên quan,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2016 - 2020, tầm nhìn đến năm 2030 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung với nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

a) Địa điểm quy hoạch: Các ấp A, A1, B, B1, Láng Giải, Láng Giải A, một phần ấp Chùa Phật và một phần ấp Cái Tràm B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

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

- Quy mô dân số: 30.000 người.

- Quy mô đất đai: 408,16 ha (4,081,684 m²).

c) Phạm vi ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc : Giáp kinh thùy lợi Hòa Bình 15 và đất nông nghiệp.

- Phía Nam : Giáp đất nông nghiệp.

- Phía Tây : Giáp rạch Đìa Chuối và đất nông nghiệp.

- Phía Đông : Giáp rạch Cái Tràm và đất nông nghiệp.

2. Mục tiêu và quan điểm:

- Cụ thể hóa quy hoạch vùng tỉnh Bạc Liêu đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, phù hợp với mục tiêu của chiến lược Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và của huyện Hòa Bình; cụ thể hóa định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Nghị quyết Đại hội Đảng bộ huyện Hòa Bình trong lĩnh vực xây dựng và phát triển đô thị, đảm bảo tính thống nhất với phát triển của các ngành, kết hợp hài hòa giữa lợi ích cộng đồng và người dân.

- Xây dựng tầm nhìn và các mục tiêu chiến lược gắn với đa ngành, phát triển hiện đại có bản sắc đặc trưng; thực hiện quy hoạch theo quan điểm nhất thể hóa đô thị và nông thôn; là cơ sở để nâng cấp thị trấn Hòa Bình lên đô thị loại IV trong tương lai gần.

- Tạo cơ sở pháp lý nhằm phục vụ công tác quản lý kiến trúc quy hoạch của địa phương để phù hợp với phát triển trên toàn địa bàn huyện nói riêng và toàn tỉnh Bạc Liêu nói chung.

3. Tính chất:

Là đô thị loại IV, trung tâm huyện lỵ của huyện Hòa Bình, liền kề với vùng phát triển đô thị của thành phố Bạc Liêu và là trung tâm giáo dục - đào tạo, du lịch, văn hóa, lịch sử, tiêu thủ công nghiệp của huyện.

4. Nội dung nghiên cứu:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 - 2020:

TT	LOẠI ĐẤT	ĐẤT DÂN DỤNG		ĐẤT DỊCH VỤ TỔNG HỢP		TỔNG CỘNG	
		DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
01	ĐẤT Ở	1.117.243	27,37			1.117.243	27,37
	ĐẤT Ở KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐA CHỨC NĂNG	346.268					
	ĐẤT Ở MẬT ĐỘ CAO	770.795					
	ĐẤT Ở MẬT ĐỘ THẤP				-		
02	ĐẤT KINH HÀNH CHÍNH	72.887	1,78			72.887	1,78
03	ĐẤT GIÁO DỤC	74.486	1,82	18.008	0,44	92.494	2,26
	NHÀ TRẺ, MẦM NON, MẪU GIÁO	16.924		8.006			
	TRƯỜNG TIỂU HỌC	20.091					
	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	22.995					
	TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC	16.562					
	TRUNG TÂM GIÁO DỤC THỂ CHẤT			10.002			
04	ĐẤT Y TẾ	17.549	0,43	1.902	0,05	19.451	0,48
	BỆNH VIỆN ĐA KHOA HUYỆN	12.448					

TT	LOẠI ĐẤT	ĐẤT DÂN DỤNG		ĐẤT DỊCH VỤ TỔNG HỢP		TỔNG CỘNG	
		DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
	TRUNG TÂM Y TẾ	4.024					
	TRAM Y TẾ	1.077		1.902			
35	ĐẤT VĂN HÓA	70.102	1,72			70.102	1,72
	THU VIỆN HUYỆN	2.053					
	KHU VUI CHƠI TRẺ EM	5.009					
	NHÀ VĂN HÓA THANH NIÊN, THIÊU NHI	19.587					
	TRUNG TÂM VĂN HÓA TRIỀN LÂM, THƯ VIỆN BẢO TÀNG	43.453					
	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO	82.501	2,02			82.501	2,02
	SÂN THỂ THAO CƠ BẢN	18.469					
	TRUNG TÂM TDTT	64.032					
	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC	162.179	3,99	183.088	4,48	345.267	8,45
	ĐẤT CÂY XANH	35.266		109.417			
	MẶT NƯỚC	126.913		73.671			
	ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	13.267	0,32			13.267	0,32
	CHỢ	8.159					
	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI	5.108					
	ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG NGHỆ	14.707	0,36			14.707	0,36
	ĐẤT KHÁC	30.801	0,75	8.537	0,21	39.338	0,96
	BẾN XE	12.364					
	BẾN TÀU	8.219					
	KHO BÃI HÀNG HÓA	8.501					
	BÃI ĐẬU XE TẢI			8.537			
	CỬA HÀNG XĂNG DẦU	1.717					
	TRẠM KỸ THUẬT	4.047	0,10	9.579	0,23	13.626	0,33
	TRẠM ĐIỆN	1.112					
	TRẠM CẤP NƯỚC	2.935		2.227			
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI, TRẠM TRUNG CHUYÊN RÁC			7.352			
	ĐẤT KHÁC	56.106	1,37	109.573	2,68	165.679	4,05
	ĐẤT TÔN GIÁO	39.458					
	TRƯỜNG DÂN TỘC NỘI TRÚ	16.648					
	NGHĨA TRANG LIỆT SĨ			95.681			
	TRAI GIAM			13.892			
	ĐẤT DỊCH VỤ TỔNG HỢP			1.379.814	33,80	1.379.814	33,80
	ĐẤT GIAO THÔNG	283.873	6,95	372.245	9,12	656.118	16,10
	TỔNG CỘNG	1.999.748	48,99	2.081.936	51,01	4.081.684	100,00

b) Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2020 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030:

ST T	LOẠI ĐẤT	ĐẤT DÀN DỰNG		ĐẤT DỊCH VỤ TỔNG HỢP		TỔNG CỘNG	
		DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
01	ĐẤT Ở	1.719.710	42,13			1.719.710	42,13
	ĐẤT Ở KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐA CHỨC NĂNG	346.268					
	ĐẤT Ở MẬT ĐỘ CAO	770.795					
	ĐẤT Ở MẬT ĐỘ THẤP	602.467					
02	ĐẤT KINH DOANH CHÍNH	72.887	1,78			72.887	1,78
03	ĐẤT CÔNG DỤNG	92.494	2,26			92.494	2,26
	NHÀ TRẺ, MÀM NON, MẪU GIÁO	22.844					
	TRƯỜNG TIỂU HỌC	20.091					
	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	22.995					
	TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC	16.562					
	TRUNG TÂM GIÁO DỤC THỂ CHẤT	10.002					
04	ĐẤT Y TẾ	19.451	0,48			19.451	0,48
	BỆNH VIỆN ĐA KHOA HUYỆN	12.448					
	TRUNG TÂM Y TẾ	4.024					
	TRẠM Y TẾ	2.979					
05	ĐẤT VĂN HÓA	70.102	1,72			70.102	1,72
	THƯ VIỆN HUYỆN	2.053					
	KHU VUI CHƠI TRẺ EM	5.009					
	NHÀ VĂN HÓA THANH NIÊN, THIẾU NHI	19.587					
	TRUNG TÂM VĂN HÓA TRIỂN LÀM, THƯ VIỆN BẢO TÀNG	43.453					
06	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO	82.501	2,02			82.501	2,02
	SÂN THỂ THAO CƠ BẢN	18.469					
	TRUNG TÂM TDTT	64.032					
07	ĐẤT CÂY XANH - MẬT NƯỚC	277.424	6,79	67.843	1,66	345.267	8,45
	ĐẤT CÂY XANH	113.634		31.049			
	MẬT NƯỚC	163.790		36.794			
08	ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	13.267	0,32			13.267	0,32
	CHỢ	8.159					
	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI	5.108					
09	ĐẤT THỦ CÔNG NGHIỆP	14.707	0,36			14.707	0,36
10	ĐẤT BỀN BÀI	39.338	0,96			39.338	0,96
	BẾN XE	12.364					

ST T	LOẠI ĐẤT	ĐẤT DÂN DỤNG		ĐẤT DỊCH VỤ TỔNG HỢP		TỔNG CỘNG	
		DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
	BẾN TÀU	8.219					
	KHO BÀI HÀNG HÓA	8.501					
	BÃI ĐÀU XE TẢI	8.537					
	CỬA HÀNG XĂNG DẦU	1.717					
	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	7.297	0,18	6.329	0,15	13.626	0,33
	TRẠM ĐIỆN	1.112					
	TRẠM CẤP NƯỚC	2.935		2.227			
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI, TRẠM TRUNG CHUYỂN RÁC	3.250		4.102			
	ĐẤT CÔNG VIÊN	165.679	4,05			165.679	4,05
	ĐẤT TÔN GIÁO	39.458					
	TRƯỜNG DÂN TỘC NỘI TRÚ	16.648					
	NGHĨA TRANG LIỆT SĨ	95.681					
	TRẠI GIAM	13.892					
	TỔNG HỢP			777.347	19,04	777.347	19,04
	ĐẤT CÔNG VIÊN	429.449	10,52	226.000	5,55	655.449	16,10
	TỔNG CỘNG	3.003.505	73,59	1.078.179	26,41	4.081.684	100,00

4.2. Định hướng tổ chức không gian:

4.2.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể - các trục không gian chủ đạo:

Các trục không gian chủ đạo của đô thị: Trục Quốc lộ 1A, đường huyện ĐH.17 (Hòa Bình - Minh Diệu - Vĩnh Phú Đông), đường tỉnh 978B (Hòa Bình - Vĩnh Hậu), đường huyện ĐH.43.

4.2.2. Các vùng kiểm soát:

- Bao gồm không gian đặc thù, không gian cảnh quan của khu đô thị, các khu vực có giá trị về lịch sử, văn hóa, xã hội.

- Không gian cảnh quan của thị trấn Hòa Bình chủ yếu là khu vực dọc theo tuyến kênh xáng Bạc Liêu - Cà Mau.

4.2.3. Thiết kế đô thị không gian công cộng và công trình điểm nhấn:

- Không gian công cộng của đô thị bao gồm: Các không gian hành chính - chính trị các cấp, các không gian dịch vụ công cộng cho khu đô thị, các không gian trung tâm chuyên ngành như y tế, giáo dục - đào tạo, các không gian văn hóa - thể dục thể thao, các không gian công trình thương mại - dịch vụ, các không gian công viên vui chơi giải trí, quảng trường.

- Trên các không gian công cộng gắn kết với các trục không gian chủ đạo tại các vùng kiểm soát của đô thị, bố trí các công trình điểm nhấn gồm các công trình dịch vụ công cộng, các công trình hành chính, các công trình thương mại - dịch vụ, các khu vực quảng trường.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cao độ nền thiết kế dự phòng cao hơn cao độ quy định trong quy chuẩn 15 - 20%, duy trì, khai thông hệ thống mặt nước ao hồ trong đô thị nhằm ứng phó với vấn đề biến đổi khí hậu.

- Cao độ san nền: +1,60m (hệ cao độ Hòn Dấu).

4.3.2. Quy hoạch giao thông:

● Cao trình:

- Cao độ mép mặt đường: +1,90m (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Cao độ đỉnh gờ bó vỉa hè: +2,05m (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Cao độ nền sân hoàn thiện: +2,00m (hệ cao độ Hòn Dấu).

● Giao thông đối ngoại:

- Giao thông bộ:

STT	Tên tuyến đường	Lộ giới (m)	Cấp đường
1	Quốc lộ 1A	52,0	II
2	Đường Lê Thị Riêng (ĐT 978B Hòa Bình Vĩnh Hậu)	32,0	III
3	Đường Trần Văn Hộ (ĐH 17 Hòa Bình - Vĩnh Phú Đông)	19,5	VI
4	Đường Trần Thanh Việt (ĐH 45 Hòa Bình - Long Điền Đông A)	19,5	VI
5	ĐH 15 Châu Hưng - Hòa Bình	19,5	VI
6	ĐH 43 Bờ Nam sông Cà Mau-Bạc Liêu	19,5	VI

- Giao thông thủy:

STT	Tên sông kênh	Chiều rộng đáy (m)	Chiều sâu nước (m)	Cấp sông kênh
1	Kênh Cà Mau-Bạc Liêu	30-40	2,5-3,0	III
2	Kênh xáng Chùa Phật	10-20	1,2-2,0	V

● Giao thông đối nội được quy hoạch đến các tuyến đường phân khu vực.

- Đối với khu đô thị cũ, các tuyến giao thông có lộ giới $\geq 4m$.

- Đối với khu đô thị mới, lộ giới các tuyến đường trung bình 17m (5m-7m-5m).

4.3.3. Quy hoạch cấp điện:

● Nguồn điện:

- Nguồn được cấp từ đường dây 110-220kv dọc Quốc lộ 1A hiện hữu.

- Trạm Hòa Bình 110-22kv 25MVA dự kiến đặt tại Vĩnh Hậu truyền về theo tuyến đường tỉnh 978B.

- Lưới điện:

- Tuyến trung áp: Tuyến trung áp mới dự kiến đầu nối vào lưới trung áp hiện hữu; từ nhánh chính rẽ vào các tuyến phụ hoặc các công trình khác.

- Tuyến hạ áp: Tuyến hạ áp đi nối bằng cáp vặn xoắn ABC trên không có trung tính trực tiếp nối đất, sử dụng trụ bê tông ly tâm 8,5m và các phụ kiện kẹp đỡ, kẹp dừng cáp, nguồn cấp đến các hộ bằng các tủ hạ áp 6 đến 9 cực.

- Định hướng: Tuyến trung và hạ áp khu đô thị hiện trạng bố trí nổi. Khi nâng cấp, cải tạo sẽ từng bước thực hiện ngầm hóa; khu vực phát triển mới các tuyến trên bố ngầm hóa.

- Chiếu sáng đường:

Tuyến chiếu sáng được xây mới bằng đèn có hiệu suất phát sáng cao. Sử dụng cần STK lắp trên các trụ BTLT của tuyến trung, hạ áp hiện hữu. 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.

4.3.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước từ trạm cấp nước hiện hữu đặt tại ấp thị trấn B và 01 trạm xây mới đặt tại ấp Cái Tràm.

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

4.3.5. Quy hoạch thoát nước:

- Quy hoạch thoát nước mưa:

Nước mưa được thu vào hệ thống thoát nước mưa, nước mưa góp phần làm sạch lòng ống, tự chảy qua các cửa xả đặt ở vị trí thích hợp sau đó thoát ra kênh xáng Bạc Liêu - Cà Mau.

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.

- Thoát nước sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

Nước sau khi sử dụng sinh hoạt hay sản xuất nhỏ được thu và xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi dẫn ra công chung.

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 chính.

4.3.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Ngầm hóa 50 - 60% hạ tầng mạng ngoại vi đến hệ thống tủ cáp trên địa bàn. Ngầm hóa mạng ngoại vi đến thuê bao, cụm thuê bao tại khu vực các trục đường chính, tuyến phố chính khu vực thị trấn. Cải tạo mạng ngoại vi, ngầm hóa

mạng ngoài vì đến thuê bao tại những khu vực có yêu cầu về mỹ quan. Đối với các khu đô thị mới, ngầm hóa toàn bộ đến các cụm thuê bao.

4.3.7. Quy hoạch hệ thống xử lý chất thải rắn:

Rác được tập trung trong các thùng $0,33m^3$ đặt tại các góc đường trong khu dân cư, bến xe tàu, khu dịch vụ thương mại .v.v., sau đó được thu gom và đưa đến khu xử lý rác tập trung (ấp 14, xã Vĩnh Mỹ B).

Bố trí trạm trung chuyển rác và xử lý nước thải tại Quốc lộ 1A, kênh Cái Tràm; tại điểm trung chuyển rác có chỗ đỗ xe chuyên dụng, hệ thống xịt rửa, vệ sinh xe, có hệ thống thu gom nước thải và xử lý rác sơ bộ. Khoảng cách ly của khu trung chuyển chất thải rắn và xử lý nước thải $\geq 20m$.

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

4.3.8. Quy hoạch nghĩa trang:

- Vị trí quy hoạch nghĩa trang: Tại ấp Chùa Phật (ngoài ranh quy hoạch).
- Nhà tang lễ: Tại ấp Chùa Phật (gần khu nghĩa địa hiện hữu tại ấp Chùa Phật, khu vực này nằm ngoài ranh quy hoạch).

4.3.9. Quy hoạch cây xanh:

- Cây xanh trồng trên vỉa hè, chọn cây đại mộc như: cây Sao, Dầu, Me...
- Cây trồng trên dây phân cách, chọn cây tiểu mộc, cây bụi như: Cây Dương cất tia tạo dáng, Cau vua, Cau bụi, cỏ Lá gừng, cây lá màu...
- Cây xanh cách ly trồng cây Bạch đàn, Tràm bông vàng... mật độ cao.
- Cây xanh trồng lấy bóng mát trong khuôn viên các công trình công cộng, trường học, công viên: Bằng lăng, Phượng, Hoàng hậu, Ngọc lan... Cây tạo cảnh có tầng cao thấp: Sứ, Móng bò, Cau bụi...

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

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

Điều 2. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện 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 (QH06).



Phạm Như Nguyễn

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000
THỊ TRẤN HÒA BÌNH, HUYỆN HÒA BÌNH, TỈNH BẠC LIÊU,
GIAI ĐOẠN 2016 - 2020, TẦM NHÌN ĐẾN 2030**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1569/QĐ-UBND
ngày 20 tháng 9 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu)

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Đối tượng áp dụng:

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

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

2. 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.

PHẦN II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Vị trí quy hoạch xây dựng đô thị

Vị trí quy hoạch thuộc thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu có tứ cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp kinh thủy lợi Hòa Bình 15 và đất nông nghiệp.

- Phía Nam : Giáp đất nông nghiệp.

- Phía Tây : Giáp rạch Địa Chuối và đất nông nghiệp.

- Phía Đông : Giáp rạch Cái Tràm và đất nông nghiệp.

Điều 3. Quy mô diện tích và dân số đô thị.

- Quy mô dân số: 30.000 người.

- Quy mô đất đai: 408,16 ha (4,081,684 m²).

Điều 4. Các quy định cao độ xây dựng.

- Cao độ san nền: +1,60m (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Cao độ mép mặt đường: +1,90m (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Cao độ đỉnh gờ bó vỉa hè: +2,05m (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Cao độ nền sân hoàn thiện: +2,00m (hệ cao độ Hòn Dấu).

Điều 5. Quy định về chỉ giới xây dựng:

STT	Tên đường	Điểm mốc		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối		
01	Quốc lộ 1A	01	02	178	26
		02	02a	185	39
		02a	04a	3.120	52
		04a	04	137	39
		04	05	27	26
02	Đường Trần Văn Hộ	11	08	251	19,5
		08	06	412	6
		06	13	177	10
		13	13a	78	16
		13a	13b	60	6
03	Đường Lê Thị Riêng	13b	14	88	32
		14	17	615	32
04	Đường Trần Thanh Việt	18	20	153	19,5
		20	21	46	10
		21	22	400	19,5
		22	23	46	10
		23	30	1.525	19,5
05	ĐH43 - Đường Bờ Nam kênh xáng Bạc Liêu - Cà Mau	31	33	159	19,5
		33	35	207	12
		35	36	39	10
		36	37	245	12
		38	44	1.422	12
06	Đường Cựu Lâm Út - Chùa Cũ - Láng Giài	07	49	1.776	6
		49	52	556	9
07	Hẻm Chùa Mới - đường Kênh Xáng	53	54	535	4
		57a	64	2.718	4
08	Đường vào chợ Hòa Bình - đường Kênh Xáng	55	57a	228	6
09	Hẻm Hội Chữ Thập Đỏ	57	66	261	6
10	Hẻm Đài truyền thanh	58	68	294	6
11	Hẻm trường Tiểu học Hòa Bình A	59	70	286	6
12	Hẻm 6 Giáo	71	74	484	4
13	Hẻm khu tái định cư	60	72	243	4
14	Đường Lò gạch cũ	118c	118b	105	19,5
		118b	118a	105	19,5
		118a	118	58	9,5
15	Hẻm Xí nghiệp Phương Bắc	62	77	151	4
16	Hẻm Ông Hiệp	63	78	64	4

STT	Tên đường	Điểm mốc		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối		
17	Hẻm Bưu Điện	79	80	409	4
18	Hẻm Chùa Cũ	46	81	233	6
19	Đường Trại Giãm	48	82	208	6
20	Đường Láng Giải	86	49	408	17
		49	83	160	6
21	Đường Láng Giải A	87	88	411	6
		88	89	85	17
22	Đường số 1	90	97	1.339	17
23	Đường số 2	98	100	106	19,5
		100	102	40	10
		102	103	385	19,5
		103	104	54	10
		104	113	1.364	19,5
24	Đường số 3	33	32a	180	19,5
		32a	32b	22	10
		32b	99a	593	19,5
25	Đường số 4	34	114	127	19,5
		114	115	23	10
		115	100	593	19,5
26	Đường số 5	38	115	675	17
27	Đường số 6	91	106	231	17
28	Đường số 7	39	117	578	17
29	Đường số 8	93	108	188	17
30	Đường số 9	40	109	530	17
31	Đường số 10	41	27	201	17
32	Đường số 11	95	110	186	17
33	Đường số 12	118	109	560	19,5
34	Đường số 13	43	120	550	19,5
35	Đường số 14	121	10	582	17
36	Đường số 15	125	08	610	17
		08	129	597	9
		129	131	368	17
37	Đường số 16	132	133	295	17
		133	07	243	9
38	Đường số 17	130	134	88	17
		134	135	21	10
		135	51	1.085	17
39	Đường số 18	129	138	366	17
		138	139	21	10
		139	142	1.140	17
		142	143	20	10
		143	144	404	17
		145	147	176	17

STT	Tên đường	Điểm mốc		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)
		Điểm đầu	Điểm cuối		
40	Đường số 19	148	151	763	17
41	Đường số 20	100	132	553	19,5
		132	152	164	6
42	Đường số 21	122	126	240	17
43	Đường số 22	153	133	478	17
44	Đường số 23	124	128	219	17
45	Đường số 24	154	140	154	17
		140	47	200	6
46	Đường số 25	155	141	153	17
47	Đường số 26	56	69	275	4
48	Đường số 27	73	76a	164	5
		76a	61	134	6
49	Đường số 28	75	76	166	7
50	Đường số 29	64	65	38	6

Điều 6. Quy định về xây dựng công trình:

1. Công trình công cộng:

a) Mật độ xây dựng:

- Khu vực trung tâm, khu phát triển hỗn hợp có mật độ xây dựng cao; Mật độ xây dựng 50 - 80% tập trung tại trung tâm các khu đô thị, khu vực tiếp cận các trục giao thông chính đô thị như các khu phát triển hỗn hợp, thương mại, các dịch vụ công cộng .v.v.

- Khu hành chính, trung tâm chuyên ngành có mật độ xây dựng trung bình; Mật độ xây dựng 30 - 40% tại trung tâm hành chính, trung tâm chuyên ngành.

- Các công viên cây xanh tập trung, thể dục thể thao, công viên cây xanh cảnh quan, công viên khu ở mật độ 5 - 15 %.

b) Đất đường giao thông nội bộ, đất mặt nước, mương rạch công cộng do nhà nước quản lý:

- Hẻm hiện trạng có chiều rộng nhỏ hơn 4m: Quản lý theo hẻm giới 4m, chỉ giới xây dựng cách tim hẻm tối thiểu 2m.

- Hẻm hiện trạng có chiều rộng từ 4m trở lên: Quản lý theo hiện trạng.

2. Đối với các khu dân cư:

a) Mật độ xây dựng:

- Khu dân cư hiện hữu, khu phát triển hỗn hợp có mật độ xây dựng cao; mật độ xây dựng 80 - 90% tập trung tại trung tâm các khu đô thị, khu vực tiếp cận các trục giao thông chính, khu đô thị mới.

- Đất ở phát triển mới ngoài khu vực trung tâm khu đô thị có mật độ xây

dựng trung bình; Mật độ xây dựng 60 - 80% tại đất ở phát triển mới xung quanh trung tâm các khu đô thị.

- Mật độ xây dựng thấp < 40 % bố trí tại các khu ở mật độ thấp, khu nhà vườn, khu sinh thái nằm ngoài trung tâm các khu đô thị.

b) Tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất:

Khu vực trung tâm đô thị bố trí các công trình có tầng cao và hệ số sử dụng đất cao, bố trí công trình cao tầng tạo điểm nhấn; khu vực sinh thái, công viên cây xanh bố trí các công trình có tầng cao và hệ số sử dụng đất thấp. Cụ thể:

- Tầng cao xây dựng 3 - 9 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 5,4 lần, bố trí tại khu trung tâm thị trấn dọc hai bên quốc lộ 1A.

- Tầng cao xây dựng 1 - 6 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần, bố trí tại khu đô thị dọc các trục giao thông xương sống còn lại (*trừ quốc lộ 1A*) của đô thị, các khu dân cư xây dựng mới có hạ tầng kỹ thuật đáp ứng theo quy chuẩn.

- Tầng cao xây dựng 1 - 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần, bố trí tại khu ở mật độ thấp, khu nhà vườn, khu sinh thái.

- Riêng các khu dân cư hiện hữu tại trung tâm đô thị cũ, các quy định thiết kế đô thị được quy định rõ ràng và cụ thể trong bước quy hoạch chi tiết.

c) Khu dân cư hiện hữu:

- Tầng cao xây dựng tối đa là 06 tầng; nhà ở trong các hẻm có tầng cao tối đa là 04 tầng (*kể cả tầng lửng*), không tính mái che cầu thang và mái che sân thượng.

- Chiều cao xây dựng đối với nhà không có tầng lửng:

+ Nền tầng trệt cao hơn vỉa hè: 0,3m.

+ Chiều cao tầng trệt: Tối thiểu 3,6m.

+ Chiều cao các tầng lầu: Tối thiểu 3,3m.

- Chiều cao xây dựng đối với nhà có tầng lửng:

+ Nền tầng trệt cao hơn vỉa hè: 0,3m.

+ Chiều cao tầng trệt: Tối thiểu 2,7m.

+ Chiều cao tầng lửng: Tối thiểu 2,5m.

+ Chiều cao các tầng lầu: Tối thiểu 3,3m.

- Mật độ xây dựng tối đa: 100% đối với nhà có diện tích $\leq 75m^2$; 90% đối với nhà có diện tích $> 75m^2$.

- Độ vươn ban công: Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, đồng thời đảm bảo hành lang an toàn điện (*nếu có*).

d) Khu dân cư xây mới:

- Tầng cao xây dựng: 1 - 6 tầng.
- Chiều cao xây dựng đối với nhà không có tầng lửng:
 - + Nền tầng trệt cao hơn vỉa hè: 0,3m.
 - + Chiều cao tầng trệt: 3,9m.
 - + Chiều cao các tầng lầu: 3,6m.
- Chiều cao xây dựng đối với nhà có tầng lửng:
 - + Nền tầng trệt cao hơn vỉa hè: 0,3m.
 - + Chiều cao tầng trệt: 2,8m.
 - + Chiều cao tầng lửng: 2,8m.
 - + Chiều cao các tầng lầu: 3,6m.
- Mật độ xây dựng tối đa: 100% đối với nhà có diện tích $\leq 75m^2$; 90% đối với nhà có diện tích $> 75m^2$.
- Độ vron ban công: Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, đồng thời đảm bảo hành lang an toàn điện (nếu có).

đ) Công viên cây xanh

- Mật độ xây dựng: Tối đa là 5%.
- Khoảng lùi: Tối thiểu là 6m.

Cây xanh trồng trên vỉa hè, chọn cây đại mộc như: cây Sao, Dầu, Me...; cây trồng trên dây phân cách, chọn cây tiểu mộc, cây bụi như: Cây Dương cắt tia tạo dáng, Cau vua, Cau bụi, cỏ Lá gừng, cây lá màu...; cây xanh cách ly trồng cây Bạch đàn, Tràm bông vàng... mật độ cao.

Cây xanh trồng lấy bóng mát trong khuôn viên các công trình công cộng, trường học, công viên: Bằng lăng, Phượng, Hoàng hậu, Ngọc lan...; cây tạo cảnh có tầng cao thấp: Sứ, Móng bò, Cau bụi...

e) Đường phố, vỉa hè

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 tự chèn (*gạch lỗ, gạch vuông cắt khía, gạch con sâu, gạch lục giác...*) có nhiều màu sắc được lát nhịp điệu, có họa tiết và chủ đề phong phú. Ưu tiên các giải pháp xanh hóa tối đa cho vỉa hè. 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.

Điều 7. Quy định về hạ tầng kỹ thuật:

1. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị

không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật: Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

2. Hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không: Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và Luật Điện lực.

3. Quy định khoảng cách trồng cây xanh:

STT	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)	$\leq 10m$	4m - 8m	0,6m	3m - 5m
2	Cây loại 2 (cây trung mộc)	$>10m - 15m$	8m - 12m	0,8m	Trên 5m
3	Cây loại 3 (cây đại mộc)	$>15m$	12m - 15m	1,0m	Trên 5m

Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè phố trên 5m nên 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 cổng 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.

Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông.

Cây xanh được trồng cách các góc phố 5m - 8m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông.

Cây xanh được trồng cách các hống 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.

Điều 8. Một số quy định cụ thể khác về mỹ quan đô thị

1. Cổng ra vào, sân, chỗ đỗ xe của nhà công cộng, dịch vụ: Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn; có diện tích tập kết người và xe trước cổng; cổng và phân hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

2. Ki-ốt, biển thông báo, quảng cáo, cây xanh: Không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông.

3. Bảng hiệu, bảng chỉ dẫn: Bảng hiệu từng công trình phải được thiết kế gọn đẹp, không quá phô trương lòe loẹt. Thiết kế bảng hiệu về mặt đồ họa phải có sự thống nhất về màu sắc và màu chữ để đảm bảo dễ quan sát.

4. Thùng rác: Bố trí các thùng rác hợp lý, có hình thức đẹp, thiết kế phù hợp để dễ nhận biết, tiện vứt rác và thu gom rác. Có thể sử dụng các loại làm bằng nhựa tổng hợp. Có thể bố trí cạnh các gốc cây, khoảng cách không quá 100m/thùng.

5. Chiếu sáng công cộng: Dùng đèn tiết kiệm điện hiệu suất cao chiếu sáng cho các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch; dùng đèn trang trí ánh sáng vàng và xanh chiếu sáng và trang trí cho sân vườn, các lối đi bộ.

PHẦN III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Hiệu lực thi hành

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

Điều 10. Tổ chức thực hiện:

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

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