

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

Số: 677 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bạc Liêu, ngày 13 tháng 5 năm 2015

SỞ XÂY DỰNG BẠC LIÊU

Số: 2015/244

ĐẾN Ngày: 14.05.2015

huyền: C.N.P.

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu đến năm 2020, 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 59/TTr-SXD ngày 27/4/2015 của Sở Xây dựng, kèm theo Kết quả thẩm định số 92/TĐQH-SXD ngày 27/4/2015 và các hồ sơ liên quan,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 - tỷ lệ 1/2000 và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung với nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- Địa điểm quy hoạch: Xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.
- Dự kiến Quy mô dân số quy mô đất đai:
 - Quy mô đất đai (năm 2020): Theo chỉ tiêu cho đô thị loại V, diện tích đất lập quy hoạch khoảng 139 ha, bình quân khoảng $\leq 50 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - Quy mô dân số (năm 2020): 8.000 dân.
- Phạm vi ranh giới quy hoạch:
 - Phía Đông: Giáp tỉnh Sóc Trăng.
 - Phía Tây: Giáp xã Ninh Hòa, huyện Hồng Dân.
 - Phía Nam: Giáp xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long.
 - Phía Bắc: Giáp xã Ninh Quới huyện Hồng Dân.

2. Mục tiêu và quan điểm:

- Cụ thể hóa 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 Hồng Dân, 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.

- Quy hoạch nâng cấp trung tâm xã Ninh Quới A thành đô thị Ninh Quới A theo tiêu chí đô thị loại V trên cơ sở phù hợp với Nghị định 42/2009/NĐ-CP của Chính phủ về phân loại đô thị, kết hợp với thị trấn Phước Long hình thành thị xã trong tương lai (*theo định hướng quy hoạch vùng tỉnh Bạc Liêu*).

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

3. Tính chất:

Là đơn vị hành chính, trung tâm kinh tế - văn hóa - xã hội của khu vực; là trung tâm về thương mại - dịch vụ - công nghiệp của huyện Hồng Dân.

4. Nội dung nghiên cứu:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1.1. Cơ cấu tổ chức quy hoạch sử dụng đất:

Cơ cấu sử dụng đất bao gồm các loại đất với chức năng sau:

- Đất xây dựng khu trung tâm hành chính.
- Đất xây dựng các công trình dịch vụ, chợ.
- Đất xây dựng công trình công cộng: trường học, trường dân tộc nội trú, công trình Văn hóa, thể dục thể thao, trạm y tế, trường Mầm non..
- Đất xây dựng khu dân cư.
- Đất sử dụng hỗn hợp.
- Đất cây xanh công cộng.
- Đất mặt nước công cộng.
- Đất giao thông đối nội và đối ngoại.
- Đất xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

4.1.2. Tổng hợp sử dụng đất theo từng giai đoạn quy hoạch:

a) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2015:

Diện tích 80ha. Dự kiến dân số đô thị khoảng 6.000 dân.

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	60,46	75,58
1	Đất dân cư	25,54	31,92
	Đất dân cư mật độ cao.	6,6	8,25
	Đất ở tự cải tạo.	4,44	5,55
	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại.	11,40	14,25
	Đất sử dụng hỗn hợp (<i>nhà ở, thương mại - dịch vụ, TTCN không gây độc hại, kho...</i>).	3,1	3,87

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
2	Đất công trình công cộng	7,21	9,01
	Đất trung tâm hành chính.	1,01	1,26
	Đất y tế.	0,62	0,77
	Đất công trình dịch vụ.	4,91	6,14
	Đất công trình tôn giáo.	0,67	0,84
3	Đất giáo dục	4,09	5,11
	Trường mầm non.	1,09	1,36
	Trường tiểu học.	0,23	0,29
	Trường THPT.	2,77	3,46
4	Đất công viên, cây xanh	5,57	6,96
5	Bến xe - bến bãi	0,3	0,37
6	Đất giao thông đối nội	17,75	22,19
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	19,54	24,42
1	Đất dân cư mật độ thấp (<i>nhà vườn</i>).	0,72	0,90
2	Đất cây xanh, sản xuất nông nghiệp (<i>hành lang sinh thái</i>).	4,79	5,99
3	Kênh, rạch.	8,93	11,16
4	Đường giao thông đối ngoại.	4,90	6,12
5	Đất công trình kỹ thuật.	0,2	0,25
	Tổng cộng	80	100

b) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020:

Diện tích 139ha. Dự kiến dân số đô thị khoảng 8.000 dân.

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	92,53	53,80
1	Đất dân cư	33,36	19,40
	Đất dân cư mật độ cao.	8,7	5,06
	Đất ở tự cải tạo.	10,16	5,91
	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại.	11,40	6,63
	Đất sử dụng hỗn hợp (<i>nhà ở, thương mại - dịch vụ, TTCN không gây độc hại, kho...</i>).	3,1	1,80
2	Đất công trình công cộng	9,30	5,41
	Đất trung tâm hành chính.	1,01	0,59
	Đất trạm y tế.	0,62	0,36
	Đất công trình dịch vụ.	7,0	4,07
	Đất công trình tôn giáo.	0,67	0,39
3	Đất giáo dục	11,16	6,49
	Trường mầm non.	2,24	1,30
	Trường tiểu học.	0,23	0,13
	Trường THPT.	2,77	1,61
	Trường THCS dân tộc nội trú.	2,62	1,52
	Trường đào tạo nghề.	3,30	1,92
4	Đất công viên, cây xanh, TDTT	14,11	8,20

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
5	Bến xe - bến bãi	0,7	0,41
6	Đất giao thông đối nội	23,9	13,90
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	79,47	46,20
1	Khu tiêu thụ công nghiệp.	4,37	2,54
2	Đất dân cư mật độ thấp (<i>nhà vườn</i>).	9,3	6,69
3	Đất cây xanh, sản xuất nông nghiệp (<i>hành lang sinh thái</i>).	41,93	24,38
4	Kênh, rạch.	17,65	10,26
5	Đường giao thông đối ngoại.	11,82	6,87
6	Đất công trình kỹ thuật.	0,6	0,35
	Tổng cộng	139	100

4.2. Định hướng tổ chức không gian:

a) Hướng phát triển đô thị:

- Phát triển Đô thị Ninh Quới A phù hợp với định hướng phát triển hệ thống đô thị của huyện Hồng Dân và của tỉnh Bạc Liêu.

- Xây dựng khu trung tâm hành chính tại ngã giao kênh Phụng Hiệp - Cà Mau và kênh Cầu Sập - Ngan Dừa, phía Nam của xã Ninh Quới A, trong khu trung tâm hành chính có công trình nhà văn hóa, chợ, ...

- Hướng phát triển của đô thị: Từ trung tâm hành chính, đô thị phát triển theo các hướng:

+ Dọc theo đường huyện ĐH.09 (*kênh Phụng Hiệp - Cà Mau*) về hướng huyện Phước Long,

+ Dọc đường tỉnh ĐT.978 (*kênh Ngan Dừa- Cầu Sập*) về thị trấn Ngan Dừa,

+ Theo hướng kênh Cầu Sập về thành phố Bạc Liêu.

b) Các khu chức năng của đô thị:

- Khu hành chính:

Gồm trụ sở làm việc Đảng ủy - UBND - HĐND và nhà văn hóa nằm ở phía Nam nút giao kênh Phụng Hiệp - Cà Mau và kênh Ngan Dừa - Cầu Sập.

- Khu dịch vụ:

+ Khu dịch vụ tập trung được xây dựng lại tại khu chợ Vĩnh Phú hiện hữu (*gần khu hành chính*).

+ Khu ở kết hợp dịch vụ bao gồm khu dân cư hiện hữu cặp kênh xáng Phụng Hiệp - Cà Mau, khu nhà liên kế quanh chợ và nhà liên kế dọc kênh Ngan Dừa - Cầu Sập.

- Khu Thể dục thể thao, công viên cây xanh:

+ Khu thể dục thể thao bố trí phía Tây Bắc khu đất quy hoạch.

+ Công viên bố trí đan xen trong khu dân cư và dọc 2 tuyến kênh Phụng Hiệp, Ngan Dừa.

- Công trình Y tế:

Xây dựng Trạm y tế cấp đường tỉnh ĐT.978, phía trước trường THPT Ninh Quới. Trong giai đoạn trước mắt đến năm 2015 vẫn tiếp tục sử dụng Trạm y tế hiện hữu nằm gần Khu công nghiệp Ninh Quới.

- Hệ thống trường học:

+ Trường Mầm non được xây dựng trong từng cụm dân cư.

+ Trường tiểu học, Trường THCS và Trường THPT hiện hữu được nâng cấp, mở rộng đạt chuẩn. Diện tích tối thiểu cho 1 học sinh là 15m².

- Khu dân cư:

Tổ chức nhiều dạng nhà ở nhằm mục đích đa dạng hóa nhà ở, phù hợp với nhu cầu sử dụng. Nhà ở được tổ chức thành các loại sau:

+ Khu phố chợ là loại nhà ở liên kế, chiều cao từ 2 tầng trở lên, tầng trệt dùng để kinh doanh, các tầng lầu để ở.

+ Khu dân cư mật độ cao là loại nhà liên kế, phía trước có sân.

+ Khu dân cư mật độ thấp (*khu nhà vườn hoặc biệt thự*) là loại nhà ở có diện tích khuôn viên tối thiểu là 120m².

+ Khu đất sử dụng hỗn hợp bao gồm đất xây dựng nhà ở, đất xây dựng công trình dịch vụ, kho, đất xây dựng các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp không gây độc hại...

+ Trong khu quy hoạch có khu dân cư hiện hữu tự cải tạo gần khu chợ Vĩnh Phú, tuyến dân cư dọc kênh Phụng Hiệp, tuyến dân cư dọc đường tỉnh ĐT.978.

- Trạm cấp nước, khu xử lý nước thải, trạm trung chuyển rác:

+ Trạm cấp nước cung cấp cho thị trấn được bố trí cạnh kênh xáng Ngan Dừa. Nước được lấy từ nguồn nước ngầm, qua xử lý đạt tiêu chuẩn nước sạch để cung cấp cho các hộ dân.

+ Hồ sinh học xử lý nước thải có 5 trạm (*XL1, XL2, XL3, XL4, XL5*), bố trí theo từng khu vực, sau quá trình lắng lọc, nước thải được chảy trực tiếp ra kênh rạch xung quanh.

+ Trạm trung chuyển rác: bố trí cạnh các khu xử lý nước thải. Ngoài ra, trong khu chợ có bố trí bãi rác để tập trung rác và chuyển đi trong ngày.

- Bến xe, tàu:

+ Bến xe nằm cấp ĐT.978 đi thành phố Bạc Liêu.

+ Bến tàu bố trí gần khu Chợ, nằm trên kênh xáng Ngan Dừa - Cầu Sập (*vị trí ở đầu vàm, ngoài cống ngăn mặn*).

- Nghĩa trang:

Đất xây dựng nghĩa trang của thị trấn Ninh Quới A nằm ngoài khu quy hoạch, dự kiến được quy hoạch với quy mô khoảng 3 ha cặp đường tỉnh ĐT.978, hướng đi Cầu Sập.

- *Khu xử lý rác:*

Khu xử lý rác được quy hoạch cặp đường huyện ĐH.09, đoạn giữa thị trấn Phước Long và Ninh Quới A, nằm ngoài khu quy hoạch (*thuộc dự án xây dựng khu xử lý rác của huyện Hồng Dân*), cách trung tâm Ninh Quới A 2,5km, diện tích 7.000m².

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đường bộ:

● **Giao thông đối ngoại:**

- Đường huyện ĐH.09 đi huyện Phước Long.

- Đường tỉnh ĐT.978 đi thị trấn Ngan Dừa và thành phố Bạc Liêu.

● **Giao thông đối nội:**

- Trục đường trước khu hành chính có lộ giới 22,0m, lòng đường 8,0m: $(3,75+0,25) \times 2$, lề đường phía có trụ điện cao thế rộng 9,0m, lề còn lại rộng 5,0m.

- Đường liên hệ các khu ở lộ giới: 15,5m (*lòng đường 7,5m, lề đường 4mx2*).

- Một số các tuyến đường quan trọng tập trung đông người và đi qua các khu vực thương mại dịch vụ (*có lòng đường rộng 9 - 10m*) như đường: 15A, 2B, 1C, 6C, 1D... nhằm đảm bảo xe 2 bánh và 4 bánh cùng lưu thông.

b) **Giao thông thủy:**

Gồm kênh xáng Phụng Hiệp - Cà Mau và kênh xáng Ngan Dừa - Cầu Sập, đoạn đi qua trung tâm thị trấn được nạo vét và mở rộng 50 mét. Đây là 02 tuyến kênh quan trọng để liên hệ bằng đường thủy với các vùng lân cận.

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Đối với khu vực trung tâm (*hành chính, văn hóa, dịch vụ, trường học...*), các khu dân cư xây dựng tập trung ven sông, kênh, rạch, mạng lưới đường xá, khu tiểu thủ công nghiệp... cốt san lấp + 1,60m (*cao độ Hòn Dấu*).

- Đối với khu dân cư hiện hữu giữ nguyên cao độ hiện hữu, từng bước cải tạo nâng cấp hạ tầng hiện hữu và kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xây dựng mới.

- Các khu vực khác còn lại thì bám sát địa hình tự nhiên, cân bằng đào đắp tại chỗ tạo độ dốc thoát nước tốt, song cần đảm bảo hướng dốc cho toàn đô thị.

- Cao trình sân nền hoàn thiện công trình xây dựng (*tuong đương với mặt via hè đường giao thông*) là $\geq +2,0$ (*cao độ Hòn Dấu*).

4.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Dự báo nhu cầu dùng nước:

Nước dùng trong sinh hoạt, ăn uống cho người dân sống trong các điểm dân cư bao gồm nước dùng cho:

- Công trình phục vụ công cộng như nhà trẻ, trường học, trạm y tế, nhà văn hóa, trụ sở cơ quan ban ngành.

- Nước dùng cho các cơ sở sản xuất chế biến nông sản và các công nghiệp khác.

Tổng diện tích quy hoạch: 139ha, tổng lưu lượng dự kiến nước tính toán để cấp cho khoảng 8.000 người.

- Nguồn nước:

Nguồn nước cung cấp cho thị trấn lấy từ nước ngầm, có công suất 1.200 m³/ngày.đêm. Nước được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng áp lực yêu cầu theo đúng qui định hiện hành.

- Xác định lưu lượng cấp nước:

- Lưu lượng cấp nước sinh hoạt:

$$q_c = q_x N x K_{ngd} / 1000 (\text{lít/ người/ngày đêm})$$

$K_{ngd} = 0,8$: Hệ số dùng nước không điều hoà ngày đêm

$$Q_c = 720 (\text{m}^3/\text{ngày đêm})$$

- Lưu lượng nước công trình công cộng, dịch vụ:

$$q_{cc} = 10\% \times q_{sh} = 72 (\text{m}^3/\text{ngày đêm})$$

- Lưu lượng nước tưới cây, rửa đường:

$$q_t = 8\% \times q_{sh} = 58 (\text{m}^3/\text{ngày đêm})$$

- Lưu lượng nước rò rỉ, dự phòng:

$$q_r = 25\% \times q_{sh} = 180 (\text{m}^3/\text{ngày đêm})$$

Tổng lưu lượng nước Q_t : 1.030 (m³/ngày đêm)

- Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy: $q_{cc} = (15 \text{ lít/s} \times 1 \text{ đám cháy} \times 3 \text{ giờ})$:

$$q_{cc} = 162 \text{ m}^3.$$

- Thiết kế cấp nước phải bảo đảm tiêu chuẩn về cung cấp nước sạch đã qua xử lý và nhằm phát triển tương lai.

4.3.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường:

a) Hệ thống thoát nước:

- Đối với khu dân cư đan xen với khu sản xuất: Giải pháp thoát nước sử dụng ao, mương để chứa một phần nước mưa để sử dụng, một phần nước mưa chảy tràn thấm vào lòng đất và kênh mương tự nhiên.

- Đối với khu dân cư tập trung: Hệ thống thoát nước được bố trí dọc dưới các vỉa hè đường giao thông công cộng và có độ dốc hướng về hố tách dòng.

- Hình thức đường ống là hệ thống ống kín. loại ống được sử dụng: Ống bê tông cốt thép đúc sẵn bao gồm các loại: P400, P500, P600, P800

b) Vệ sinh môi trường:

Rác thải của khu đô thị được tập trung về trạm trung chuyển rác trước khi đưa về bãi rác tập trung nằm trên đường huyện ĐH.09 đi huyện Phước Long.

4.3.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện được cấp từ lưới trung thế hiện có dọc đường tỉnh ĐT.978.

- Lưới điện: Theo hướng phát triển chung của khu vực, để đảm bảo mỹ quan và an toàn, tuyến trung thế 22 KV được thiết kế đi ngầm trong hào kỹ thuật. Xuất tuyến được bố trí dọc theo trục đường giao thông. Đảm bảo hành lang an toàn tuyến và tuân thủ các quy chuẩn ngành. Xây dựng thêm 0,6 km cáp ngầm 22 KV. Loại dây: cáp ngầm 95mm² 24KV.

- Tuyến hạ thế: Tủ bảng điện hạ thế trong trạm biến áp phân phối, tuyến hạ thế được thiết kế đi ngầm cung cấp đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực. Trong quá trình thiết kế kỹ thuật và thi công tuân thủ theo các qui chuẩn ngành và khoảng cách an toàn. Xây dựng mới thêm 19 km cáp ngầm 0,4 KV. Loại dây chính: cáp ngầm hạ thế 3x240+180, 3x185+120, 3x 95+50.

- Giải pháp thiết kế chiếu sáng: Nguồn điện cung cấp cho hệ thống chiếu sáng công cộng: Cấp từ tủ điện hạ thế. Lưới đèn chiếu sáng công cộng được lắp trên trụ sắt tráng kẽm độc lập. Loại dây cáp 11mm² đến 22mm². Lưới điện chiếu sáng công cộng được lắp chung trên trụ hạ thế. Loại dây cáp 11mm² đến 22mm². Lưới đèn chiếu sáng được xây dựng mới bằng đèn thế hệ mới, tiết kiệm điện. Khoảng cách bình quân giữa hai đèn từ 35m đến 40m. Độ cao treo đèn từ 8m đến 10m. Hệ thống chiếu sáng hoạt động tự động theo các chế độ tiết kiệm điện (*có thể điều chỉnh theo các yêu cầu chiếu sáng cụ thể...*). Tủ điều khiển hệ thống đèn chiếu sáng có hệ thống bảo vệ quá áp và quá dòng.

- Trạm biến áp: Dọc theo tuyến trung thế đặt các trạm biến áp phân phối, trạm được đặt tại trung tâm phụ tải. Tổng trạm có dung lượng: 3.400KVA (*công suất theo yêu cầu là 3.027kW*).

4.3.6. Hệ thống thông tin - liên lạc:

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

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

- Thuê bao điện thoại cố định và di động đến năm 2020 là 145 máy/100 dân.

- Mật độ thuê bao dịch vụ Internet 15 thuê bao/100 dân năm 2015 và 20 thuê bao/100 dân năm 2020.

4.3.7. Tuyến kè:

Xây dựng kè dọc kênh Ngan Dừa và Phụng Hiệp đoạn qua khu trung tâm thị trấn Ninh Quới A.

- Kè phía bờ Tây Bắc từ Khu quy hoạch tiểu thủ công nghiệp đến kênh 1000 (1.760m),
- Kè phía bờ Tây Nam từ cầu Ninh Quới đến khu vực bến xe theo quy hoạch (1.220m),
- Kè phía bờ Đông Bắc từ kênh 1000 đến hết ranh quy hoạch (857m),
- Kè phía bờ Đông Nam từ ranh khu công nghiệp đến hết khu dân cư cấp khu công nghiệp Ninh Quới (1.396m).

4.3.8. Cây xanh:

Ngoài hệ thống công viên cây xanh tập trung trong khu trung tâm hành chính và các khu ở, cây xanh tự nhiên ven kênh rạch, vườn cây ăn trái..., đô thị Ninh Quới A cũng cần quy hoạch trồng cây xanh hai bên các tuyến đường theo quy hoạch.

4.3.9. Các quy định đối 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. Việc quy định về dấu hiệu nhận biết các loại đường dây, cáp và đường ống trong công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung được quy định theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và đồ án quy hoạch này.

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

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

Điều 2. Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân 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 Hồng Dân; 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: *M*

- TT Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (báo cáo);
- Như Điều 3;
- CT; các PCT;
- TT Huyện ủy Hồng Dân;
- CVP; các PCVP: TB, TH;
- Lưu VT, T (QH12).

KT. CHỦ TỊCH
ĐẠI BIỂU CHỦ TỊCH



Lê Thanh Dũng

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG TL:1/2000
ĐÔ THỊ NINH QUỚI A,
HUYỆN HỒNG DÂN, TỈNH BẠC LIÊU.
(ban hành kèm theo Quyết định số: 677/QĐ-UBND ngày 13/5/2015
của UBND tỉnh Bạc Liêu)

Phần I: QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý:

Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2000 Đô thị Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu được quản lý xây dựng theo đúng quy định về việc sử dụng đất đai, xây dựng hạ tầng xã hội, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc trong ranh giới quy hoạch đã được phê duyệt.

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 đúng với Quy định này.

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

Đến năm 2020: Quy mô diện tích là 139 ha; dân số là 8.000 dân.

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

Xây dựng khu trung tâm hành chính của xã Ninh Quới A tại ngã giao kênh Phụng Hiệp – Cà mau và kênh Cầu Sập – Ngan Dừa, về phía Nam của xã Ninh Quới A. Trong khu trung tâm hành chính có các công trình: UBND xã, nhà Văn hóa, chợ, bưu điện, trạm y tế, trường Mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT...

Hướng phát triển của đô thị: từ trung tâm hành chính, đô thị phát triển theo hướng,

- Dọc theo đường huyện ĐH.9 (kênh Phụng Hiệp – Cà Mau) về hướng huyện Phước Long khoảng 1km (cách cầu Ninh Quới 600m).

- Dọc theo đường tỉnh ĐT.978 (kênh Ngan Dừa- Cầu Sập) về thị trấn Ngan Dừa khoảng 0,7km (đến kênh 1.000),

- Theo hướng kênh Cầu Sập về thành phố Bạc Liêu.

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

Hệ thống công trình phục vụ công cộng trong đô thị phải được tính toán và bố trí theo cơ cấu quy hoạch và tổ chức hành chính đô thị

Đảm bảo các chỉ tiêu thiết kế các công trình công cộng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Quy mô công trình phải tính đến số lượng khách vãng lai 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.

Dành đất dự trữ cho các trường học, trạm y tế để mở rộng trong các giai đoạn sau (tương ứng với việc tăng dân số).

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.

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 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 hệ thống kỹ thuật chung của khu Đô thị Ninh Quới A.

6. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị:

Để kiểm soát và bảo vệ môi trường đối với hệ sinh thái tự nhiên (*kênh rạch, cây xanh, ...*), cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn.... Cần có biện pháp quản lý trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án trong khu vực quy hoạch.

Phần II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Vị trí, quy mô diện tích, các khu chức năng:

1.1. Quy mô diện tích và vị trí:

Khu vực quy hoạch Đô thị Ninh Quới A có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: giáp tỉnh Sóc Trăng.
- Phía Tây: giáp xã Ninh Hòa, huyện Hồng Dân.
- Phía Nam: giáp xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long.
- Phía Bắc: giáp xã Ninh Quới huyện Hồng Dân.

1.2. Các khu chức năng của đô thị:

Đô thị Ninh Quới A được tổ chức phân khu chức năng đô thị như sau:

- Đất xây dựng khu trung tâm hành chính xã.
- Đất xây dựng các công trình thương mại-dịch vụ, chợ.
- Đất xây dựng công trình công cộng: trường học, trường dân tộc nội trú, công trình Văn hóa, TDTT, trạm y tế, trường Mầm non...
- Đất xây dựng khu dân cư.
- Đất sử dụng hỗn hợp.
- Đất cây xanh công cộng.
- Đất mặt nước công cộng.
- Đất giao thông đối nội và đối ngoại.
- Đất xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

Quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

1.3. Quy định sử dụng đất:

a) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2015:

Diện tích 80ha. Dự kiến dân số đô thị khoảng 6.000 dân.

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích	Tỉ lệ

		(ha)	(%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	60,46	75,58
1	Đất dân cư	25,54	31,92
	Đất dân cư mật độ cao.	6,6	8,25
	Đất ở tự cải tạo.	4,44	5,55
	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại.	11,40	14,25
	Đất sử dụng hỗn hợp (nhà ở, thương mại – dịch vụ, TTCN không gây độc hại, kho...).	3,1	3,87
2	Đất công trình công cộng	7,21	9,01
	Đất trung tâm hành chính.	1,01	1,26
	Đất y tế.	0,62	0,77
	Đất công trình dịch vụ.	4,91	6,14
	Đất công trình tôn giáo.	0,67	0,84
3	Đất giáo dục	4,09	5,11
	Trường mầm non.	1,09	1,36
	Trường tiểu học.	0,23	0,29
	Trường THPT.	2,77	3,46
4	Đất công viên, cây xanh	5,57	6,96
5	Bến xe - bến bãi	0,3	0,37
6	Đất giao thông đối nội	17,75	22,19
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	19,54	24,42
1	Đất dân cư mật độ thấp (nhà vườn).	0,72	0,90
2	Đất cây xanh, sản xuất nông nghiệp (hành lang sinh thái).	4,79	5,99
3	Kênh, rạch.	8,93	11,16
4	Đường giao thông đối ngoại.	4,90	6,12
5	Đất công trình kỹ thuật.	0,2	0,25
	Tổng cộng	80	100

b) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020:
Diện tích 139ha. Dự kiến dân số đô thị khoảng 8.000 dân.

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	92,53	53,80
1	Đất dân cư	33,36	19,40
	Đất dân cư mật độ cao.	8,7	5,06
	Đất ở tự cải tạo.	10,16	5,91
	Đất ở kết hợp dịch vụ thương mại.	11,40	6,63
	Đất sử dụng hỗn hợp (nhà ở, thương mại – dịch vụ)	3,1	1,80

	<i>vụ, TTCN không gây độc hại, kho...).</i>		
2	Đất công trình công cộng	9,30	5,41
	Đất trung tâm hành chính.	1,01	0,59
	Đất trạm y tế.	0,62	0,36
	Đất công trình dịch vụ.	7	4,07
	Đất công trình tôn giáo.	0,67	0,39
3	Đất giáo dục	11,16	6,49
	Trường mầm non.	2,24	1,30
	Trường tiểu học.	0,23	0,13
	Trường THPT.	2,77	1,61
	Trường THCS dân tộc nội trú.	2,62	1,52
	Trường đào tạo nghề.	3,30	1,92
4	Đất công viên, cây xanh, TDTT	14,11	8,20
5	Bến xe - bến bãi	0,7	0,41
6	Đất giao thông đối nội	23,9	13,90
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	79,47	46,20
1	Khu tiêu thụ công nghiệp.	4,37	2,54
2	Đất dân cư mật độ thấp (nhà vườn).	9,3	6,69
3	Đất cây xanh, sản xuất nông nghiệp (hành lang sinh thái).	41,93	24,38
4	Kênh, rạch.	17,65	10,26
5	Đường giao thông đối ngoại.	11,82	6,87
6	Đất công trình kỹ thuật.	0,6	0,35
	Tổng cộng	139	100

2. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

2.1.1. Đất dân cư (33,36 ha, chiếm 19,40%):

Đất khu dân cư xây dựng nhà ở bao gồm các loại hình cư trú chính: đất xây dựng nhà ở mật độ cao, đất ở kết hợp dịch vụ thương mại, đất dân cư hiện hữu tự cải tạo, đất sử dụng hỗn hợp.

Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
Đất dân cư mật độ cao	8,70	26,08
Đất ở tự cải tạo	10,16	30,46
Đất ở kết hợp dịch vụ, thương mại	11,40	34,17
Đất sử dụng hỗn hợp (nhà ở, thương mại – dịch vụ, TTCN không gây độc hại, kho...)	3,10	9,29
Tổng cộng	33,36	100

* **Đất xây dựng nhà ở mật độ cao (nhà ở liên kế)** và ở kết hợp dịch vụ, thương mại (20,10ha, chiếm 11,69%): Nằm tại khu trung tâm hành chính, dịch vụ thương mại và các trục chính đô thị (đọc kênh Phụng Hiệp, Cầu Sập và trục đường đường tỉnh ĐT.978); bao gồm nhà ở dạng chia lô liên kế và ở kết hợp làm dịch vụ, thương mại. Đối với các các lô đất tại khu thương mại, dịch vụ tập trung khuyến khích hợp khối để tạo công trình có kiến trúc khối lớn tạo điểm nhấn cho đô thị; Những trường hợp này tầng cao công trình sẽ được thỏa thuận với cơ quan chức năng.

- Tầng cao tối đa: 05 tầng,

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế, riêng lẻ được quy định trong **bảng 1**

Bảng 1: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)

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

- Khoảng lùi tối thiểu từ 0 - 2m so với chỉ giới đường đỏ.

* **Đất sử dụng hỗn hợp (3,10ha, chiếm 1,80%)**: Là đất xây dựng nhà ở, thương mại dịch vụ, kho bãi, sản xuất không gây độc hại... Tùy theo yêu cầu cụ thể từng công trình mà có quy định riêng về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng cách tối giữa các dãy nhà, khoảng lùi công trình. Các quy định căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

* **Đất xây dựng nhà ở mật độ thấp (4,37ha, chiếm 2,54%)**: Nhà ở được xây dựng trong khuôn viên đất vườn, đất sản xuất nông nghiệp. Đây là khu nhà ở dạng biệt thự, nhà vườn nằm tại khu vực vùng đệm giữa trung tâm đô thị và đất sản xuất nông nghiệp, tạo nên không gian mở và hình thành hành lang sinh thái cho đô thị.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Khoảng lùi ≥ 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở được quy định trong **bảng 1**

1

* **Đất khu dân cư hiện hữu tự cải tạo (10,16ha, chiếm 5,91%)**:

Quy hoạch cải tạo các khu vực cũ trong đô thị cần đảm bảo:

- Phù hợp với điều kiện hiện trạng cũng như quy hoạch xây dựng của các khu vực lân cận và các khu vực có liên quan về: mật độ và tầng cao xây dựng; cảnh quan đô thị, hệ thống hạ tầng xã hội và các chức năng sử dụng đất khác;

- Phù hợp với giá trị lịch sử, giá trị kiến trúc và chất lượng của các công trình hiện có;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần được cải tạo đồng bộ, lộ giới đường giao thông trong nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo phải đảm bảo ≥4m, đường cụt một làn xe không được dài quá 150m và phải có điểm quay xe;

- Đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, bãi đỗ xe, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác, vệ sinh môi trường...

* **Đối với nhà ở:**

- Tầng cao tối đa: 03 tầng,
- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế, riêng lẻ được quy định trong **bảng 1**

- Khoảng lùi tối thiểu từ 0 - 2m so với chỉ giới đường đỏ.

2.1.2. Đất công trình công cộng, giáo dục (20,46ha, chiếm 11,90%):

Đất xây dựng công trình công cộng, giáo dục có tổng diện tích **11,90ha**, bao gồm 2 cấp độ: công trình công cộng cấp xã (*thị trấn tương lai*) và công trình công cộng nhóm ở. 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.

Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
Đất công trình công cộng	9,30	45,45
Đất trung tâm hành chính	1,01	4,94
Đất y tế	0,62	3,03
Đất công trình dịch vụ, thương mại	7,00	34,21
Đất công trình tôn giáo	0,67	3,27
Đất giáo dục	11,16	54,55
Trường mầm non	2,24	10,95
Trường tiểu học	0,23	1,12
Trường THPT	2,77	13,54
Trường THCS dân tộc nội trú	2,62	12,81
Trường đào tạo nghề	3,30	16,13
Tổng cộng:	20,46	100

- **Công trình công cộng** có tổng diện tích **9,30 ha**, bao gồm:

* Đất xây dựng các công trình: Gồm Đảng ủy - HĐND - UBND, nhà văn hóa, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT, chợ, trạm y tế... trong các khu vực xây mới.

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng,

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%,

+ Khoảng lùi $\geq 3m$ so với chỉ giới đường đỏ.

* Đất công trình thương mại dịch vụ: phục vụ các dịch vụ tiện ích và nhu cầu mua sắm của cư dân. Tùy theo yêu cầu từng công trình cụ thể mà có quy định riêng về tầng cao và mật độ xây dựng.

- **Công trình công cộng nhóm ở** có tổng diện tích **2,24ha**, gồm đất xây dựng các trường Mầm non phục vụ cho nhu cầu gởi trẻ của cư dân trong khu vực. Được xây dựng trong từng nhóm nhà ở.

- + Tầng cao tối đa: 02 tầng,
- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- + Khoảng lùi $\geq 3m$ so với chi giới đường đỏ.

2.1.3. Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao (14,11ha, chiếm 8,20%):

Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao bao gồm các loại công viên cây xanh cụm dân cư, công viên dọc kênh rạch, cây xanh công viên - thể dục thể thao. Cách thức tổ chức hàng lang sinh thái bằng giải pháp kết hợp giữa công viên khu ở, công viên dọc kênh rạch, cây xanh trồng trên vỉa hè dọc các tuyến đường tạo nên mạng lưới không gian xanh phủ khắp không gian đô thị. Trong công viên cây xanh có thể xây dựng đan xen công trình dịch vụ, chòi nghỉ chân...

Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh công viên, thể dục thể thao: 14,0 m²/người.

- + Mật độ xây dựng : 5%
- + Tầng cao tối đa : 1 tầng
- + Riêng đối với khu thể dục thể thao, mật độ xây dựng tối đa là 10%, tầng cao tối đa 3 tầng.

2.1.4. Đất bên xe, bên bãi:(0,70ha, chiếm 0,41%).

Bên xe được xây dựng cấp đường tỉnh ĐT.978 hướng đi tp. Bạc Liêu.

- + Mật độ xây dựng : 40%
- + Tầng cao tối đa : 2 tầng

2.1.5. Đất giao thông: (35,72 ha, chiếm 20,77%).

Bao gồm các loại đất giao thông đối nội trong khu ở và giao thông đối ngoại (trục đường tỉnh ĐT.978, đường huyện ĐH.09 và các tuyến vành đai theo quy hoạch).

Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
Đất giao thông đối nội	23,90	66,91
Đất giao thông đối ngoại	11,82	33,09
Tổng cộng	35,72	100,0

2.1.6. Đất tiểu thủ công nghiệp: (3,10ha, chiếm 1,80%):

Đất cho tiểu thủ công nghiệp là 3,10ha, đây là khu vực dành để di dời và bố trí các xí nghiệp công nghiệp nằm trong khu dân cư, nhằm thuận lợi kiểm soát về môi trường.

- + Tầng cao tối đa là 4 tầng,
- + Mật độ xây dựng tối đa 70%.

2.1.7. Đất mặt nước (kênh, rạch) (17,62 ha, chiếm 10,26%):

Quan điểm quy hoạch là giữ gìn sông nước như một đặc trưng hình ảnh đô thị và nhằm bảo vệ môi trường sinh thái ít bị tác động bởi môi trường xây dựng. Giữ toàn bộ và nạo vét các tuyến kênh rạch chính trong khu đô thị với tổng diện tích là 16,40ha.

2.1.8. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (0,60 ha, chiếm 0,35%):

Dành quỹ đất 0,60ha cho việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu đô thị, bao gồm các công trình như trạm điện, trạm cấp nước, trạm xăng, khu xử

lý nước thải, trạm trung chuyển rác.

2.2. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường :

2.2.1. San nền:

- Đối với khu vực trung tâm (*hành chính, văn hóa, dịch vụ, trường học...*), các khu dân cư xây dựng tập trung ven sông, kênh, rạch, mạng lưới đường xá, khu TTCN... cốt san lấp + 1,60m (*cao độ Hòn Dấu*).

- Đối với khu dân cư hiện hữu giữ nguyên cao độ hiện hữu, từng bước cải tạo nâng cấp hạ tầng hiện hữu và kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xây dựng mới.

- Các khu vực khác còn lại cố gắng bám sát địa hình tự nhiên, cân bằng đào đắp tại chỗ tạo độ dốc thoát nước tốt song cần đảm bảo hướng dốc cho toàn đô thị.

- Độ dốc của nền có mặt phủ thấm nước I nền $\geq 0,003$.

- Cao độ tại các ngã giao nhau khác cốt phải đảm bảo tình không giữa 2 đường chui và vượt theo yêu cầu của giao thông đối với từng cấp đường khác nhau.

- Độ dốc dọc của các tuyến đường đắp cho phép lấy $i_d = 0$ nhưng phải thiết kế rãnh biên rãnh cửa để thoát nước tốt.

- Khi san lấp phải đảm bảo quy trình đắp đất và độ đầm nén của đất nền.

- Tại những khu vực quy hoạch công viên, phải giữ lại lớp đất màu và sau đó phủ lên mặt đất nền mới đắp để tạo thảm thực vật bảo vệ tránh bị xói đất nền.

* Quy định chung:

- Cao độ san lấp tối thiểu: +1,6m (*Hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu*).

- Cao độ mép đường bình quân: +1,85m (*Hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu*).

- Cao trình sân nền hoàn thiện công trình xây dựng (trương đương với mặt vỉa hè đường giao thông) là $\geq +2,00$ (*Hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu*).

2.2.2. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường huyện ĐH.9 đi huyện Phước Long.

- Đường tỉnh ĐT.978 đi thị trấn Ngan Dừa và thành phố Bạc Liêu.

b. Giao thông đối nội:

- Trục đường trước khu hành chính có lộ giới 22m, lòng đường 8m: $(3,75+0,25) \times 2$, lề đường phía có trụ điện cao thế rộng 9m, lề còn lại rộng 5m.

Tuyến điện cao thế đi qua đô thị cần nâng cao trụ (*hoặc đi ngầm*) nhằm đảm bảo khoảng cách an toàn lưới điện.

- Đường liên hệ các khu ở lộ giới: 15,5m (*lòng đường 7,5m, lề đường 4mx2*).

- Một số các tuyến đường quan trọng tập trung đông người và đi qua các khu vực thương mại dịch vụ (*có lòng đường rộng 9-10m*) như đường: 15A, 2B, 1C, 6C, 1D... nhằm đảm bảo xe 2 bánh và 4 bánh cùng lưu thông.

2.2.3. Cấp điện:

a. Nguồn điện:

Nguồn điện được cấp từ đường dây trung thế hiện hữu nằm dọc ĐT.978 dẫn vào khu quy hoạch.

b. Hệ thống phân phối:

- Lưới điện:

Theo hướng phát triển chung của khu vực, để đảm bảo mỹ quan và an toàn, tuyến trung thế 22 KV được thiết kế đi ngầm trong hào kỹ thuật. Xuất tuyến được bố trí dọc theo trục đường giao thông. Đảm bảo hành lang an toàn tuyến và tuân thủ các quy chuẩn ngành.

Loại dây: cáp 95mm² 24KV.

- Tuyến hạ thế:

Từ bảng điện hạ thế trong trạm biến áp phân phối, tuyến hạ thế được thiết kế đi ngầm cung cấp đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực. Trong quá trình thiết kế kỹ thuật và thi công tuân thủ theo các qui chuẩn ngành và khoảng cách an toàn.

Loại dây chính: cáp hạ thế 3x240+180, 3x185+120, 3x 95+50

- Chiếu sáng:

Nguồn điện cung cấp cho hệ thống chiếu sáng công cộng: Cấp từ tủ điện hạ thế. Lưới đèn chiếu sáng công cộng được lắp trên trụ sắt tráng kẽm độc lập.

Loại dây: cáp 11mm² đến 22mm².

Lưới đèn chiếu sáng được xây dựng mới bằng đèn thế hệ mới, tiết kiệm điện. Khoảng cách bình quân giữa hai đèn từ 35m đến 40m. Độ cao treo đèn từ 8m đến 10m. Hệ thống chiếu sáng hoạt động tự động theo các chế độ tiết kiệm điện (có thể điều chỉnh theo các yêu cầu chiếu sáng cụ thể...). Tủ điều khiển hệ thống đèn chiếu sáng có hệ thống bảo vệ quá áp và quá dòng.

- Trạm biến áp:

Dọc theo tuyến trung thế đặt các trạm biến áp phân phối, trạm được đặt tại trung tâm phụ tải.

2.2.4. Cấp nước:

a. Nguồn nước:

Nguồn nước cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ nước ngầm, có công suất 1.200 m³/ngđ. Nước được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng áp lực yêu cầu theo đúng qui định hiện hành.

b. Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước bao gồm các đường ống: PVC D250, D150, D100.
- Trên mạng bố trí trạm cứu hoả khoảng cách 120-150m/trụ.

2.2.5. Hệ thống thoát nước:

Căn cứ đặc điểm địa hình, căn cứ theo sự phân bố dân cư và sự gia tăng dân cư theo định hướng của đô thị Ninh Quới A, từ đó chọn giải pháp thoát nước chung cho nước mưa và nước thải sinh hoạt.

* Đối với khu dân cư mật độ xây dựng thấp đan xen sản xuất nông nghiệp: giải pháp thoát nước là vẫn giữ lại hệ thống ao, muông để chứa một phần nước mưa, một phần nước mưa chảy tràn thấm vào lòng đất và kênh muông tự nhiên.

* Đối với khu dân cư tập trung: hệ thống thoát nước được bố trí dọc dưới các vỉa hè đường giao thông công cộng và có độ dốc hướng về hố tách dòng.

Trên từng tuyến ống có đặt những hố ga có khoảng cách giữa các hố ga 25m - 40m nhằm thu hết nước bề mặt và nước sinh hoạt.

Hình thức đường ống là hệ thống ống kín.

Loại ống: ống bê tông cốt thép đúc sẵn P400, P500, P600, P800.

2.2.6. Phòng cháy chữa cháy:

- Bảo đảm hành lang an toàn có lối đi thông thoáng .
- Hệ thống giao thông đồng bộ của khu vực đảm bảo cho xe cứu hỏa có thể hoạt động được thuận tiện khi xảy ra sự cố cháy nổ .
- Trên hệ thống cấp nước có các họng nước cứu hỏa đặt ở vị trí thuận lợi bảo đảm cung cấp đủ nước khi có sự cố xảy ra .
- Khi xây dựng nhà ở trong khu dân cư không sử dụng vật liệu dễ cháy.
- Phòng chống cháy nổ được thực hiện trong thiết kế là chính và có kết hợp trong tổ chức phòng chống cháy khi công trình đưa vào sử dụng.

2.2.7. Hệ thống thông tin - liên lạc:

- Cấp thông tin liên lạc được bố trí dưới vỉa hè.
- 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 quy hoạch.
- Thuê bao điện thoại cố định và di động đến năm 2020 là 145 máy/100 dân.
- Mật độ thuê bao dịch vụ Internet 15 thuê bao/100 dân năm 2015 và 20 thuê bao/100 dân năm 2020.

3. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc các khu chức năng:

Nhằm đảm bảo mỹ cho không gian đô thị, cần tuân thủ các quy định xây dựng sau:

3.1. Vệ sinh đô thị.

- **Thải nước:** Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước đô thị.
- **Thải khói, khí:** Không được thường xuyên xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân xung quanh. Miệng xả ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.
- **Đặt máy lạnh (*máy điều hòa nhiệt độ không khí*):** Máy lạnh đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải cao trên 2,7m và không được xả nước trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

3.2. Mỹ quan đô thị:

- Không được xây dựng các kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (*tranh, tre, nứa, lá*) trong khu vực dự án, trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan quản lý xây dựng địa phương (*có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng*).
- Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá vào kiến trúc chính, xây dựng kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công...làm ảnh hưởng đến mỹ quan tuyến phố.
- Dọc các đường phố chính, ở mặt tiền các ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.
- Hàng rào: Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan.

3.3. Quan hệ với các công trình bên cạnh.

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (*móng, đường ống*), được vượt qua ranh giới đất sử dụng.
- 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.

4. Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính:

4.1. Chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính:

- Trục đường trước khu hành chính có lộ giới 22m. Lòng đường 8m: $(3,75+0,25) \times 2$, lề đường phía có trụ điện cao thế rộng 9m, lề còn lại rộng 5m.
 - Trục đường tỉnh ĐT.978 đoạn đi qua trung tâm đô thị có lộ giới 24m. Lòng đường mỗi bên rộng 6m ($3m \times 2$), dây phân cách 2m, lề mỗi bên rộng 5m.
- Tuyến điện cao thế đi qua đô thị cần đi ngầm nhằm đảm bảo an toàn lưới điện.

4.2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính:

4.2.1. Phạm vi bảo vệ đường bộ:

- Đối với quốc lộ, tỉnh lộ: Theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của ngành giao thông.
- Đoạn đi qua trung tâm đô thị, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng áp dụng theo quy hoạch đô thị được duyệt.

4.2.2. Hành lang bảo vệ an toàn đường dây cao áp trên không:

- Hành lang bảo vệ đối với đường dây K 6-10KV là: 2m.
- Hành lang bảo vệ đối với đường dây K 35KV là: 3m.
- Hành lang bảo vệ đối với đường dây K 110KV là: 4m.

4.2.3. Hành lang bảo vệ cáp ngầm:

- Đất không ổn định là: 3m.
- Đất ổn định là: 1m.

4.2.4 Phạm vi bảo vệ trạm điện:

- Hành lang bảo vệ trạm không có tường bao:
 - + Đối với trạm K 6-10KV là: 2m.
 - + Đối với trạm K 35KV là: 3m.
- Hành lang bảo vệ trạm không kín:
 - + Đối với trạm K 6-10KV là: 2m.
 - + Đối với trạm K 35KV là: 3m.

4.2.5. Các quy định đối 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.

Quy định về dấu hiệu nhận biết các loại đường dây, cáp và đường ống trong công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung:

- Dấu hiệu nhận biết các loại đường dây, cáp và đường ống là các thông tin cơ bản được thể hiện thống nhất bằng các ký hiệu, màu sắc theo quy định để nhận biết, phân biệt được từng loại đường dây, cáp và đường ống lắp đặt vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung.

- Thông tin cơ bản của dấu hiệu nhận biết bao gồm chủ sở hữu; tính chất và chủng loại đường dây, cáp và đường ống.

- Đơn vị có các đường dây, cáp và đường ống lắp đặt vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung chịu trách nhiệm đánh dấu dấu hiệu nhận biết theo quy định.

Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuyen-nen hoặc hào kỹ thuật được quy định trong **bảng 2**.

Bảng 2: Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuyen-nen hoặc hào kỹ thuật (m)

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Công thoát nước thải	Công thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin	Kênh mương thoát nước, tuyen-nen
Khoảng cách theo chiều ngang						
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5	1,5
Công thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Công thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	2,0
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	1,0
Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1	-
Khoảng cách theo chiều đứng						
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5	
Công thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5	
Công thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5	
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	

Phần III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. 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.

2. Trách nhiệm thực hiện:

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.