

SỞ XÂY DỰNG BẠC LIÊU	
ĐẾN	Số: 3160.....
	Ngày: 21/10/2015.....
Chuyển:.....	

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng
đô thị Phó Sinh, huyện Phước Long, 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 134/TTr-SXD ngày 29/9/2015 của Sở Xây dựng, kèm theo Kết quả thẩm định số 203/TĐQH-SXD ngày 29/9/2015 và các hồ sơ liên quan,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phó Sinh, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu đến năm 2020, 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 Phước Thành, Phước Thọ và Phước Tân, xã Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

b) Phạm vi ranh giới quy hoạch:

+ Đông Bắc giáp đất nông nghiệp;

+ Đông Nam giáp kênh Phụng Hiệp;

+ Tây Nam giáp xã Phong Thạnh Tây A;

+ Tây Bắc giáp kênh 1000.

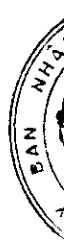
c) Dự kiến Quy mô dân số quy mô đất đai:

- Dự báo về quy mô phát triển dân số toàn đô thị

+ Năm 2020 là 5.100 người.

+ Năm 2030 là 6.000 người.

HLA
VCH



- Dự báo quy mô đất xây dựng đô thị :
- + Năm 2020: Đất xây dựng đô thị 127,5ha (chỉ tiêu 250m²/người).
- + Năm 2030: Đất xây dựng đô thị 150,0 ha (chỉ tiêu 250m²/người).

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bạc Liêu, quy hoạch và chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bạc Liêu và huyện Phước Long.

- Tạo tiền đề thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng cuộc sống. Phát triển mọi mặt về kinh tế - xã hội, xây dựng đô thị - hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật ... nhằm đưa đô thị Phó Sinh trở thành một bộ phận không thể tách rời trong không gian phát triển vùng huyện và tỉnh.

- Định hướng xây dựng không gian vùng huyện đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, hình thành hệ thống không gian liên hoàn kết nối đô thị, nông thôn, kết nối không gian sinh hoạt, không gian sản xuất và đời sống một cách hài hòa.

- Làm cơ sở lập các chương trình đầu tư, hoạch định các chính sách phát triển; làm công cụ quản lý đô thị và các điểm dân cư nông thôn, các khu du lịch, làng nghề và hệ thống các công trình chuyên ngành đảm bảo phát triển hài hòa và bền vững. Tạo cơ hội thu hút đầu tư.

3. Tính chất:

- Là đô thị chuyên ngành kinh tế của huyện, phối hợp với đô thị Chủ Chí hỗ trợ cho thị trấn Phước Long trong vùng kinh tế huyện.

- Là đô thị loại V, có giá trị chiến lược về kinh tế, văn hóa, an ninh - quốc phòng của tiểu vùng phía Tây tỉnh Bạc Liêu.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1.1. Tổng hợp quỹ đất xây dựng đô thị (giai đoạn 2020):

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Đất đô thị (I+II)	200,00		
I	Đất xây dựng đô thị	127,50	100,00	250,00
1	Đất ở	73,03	57,28	143,20
2	Đất cơ quan, CTCC đô thị	7,08	5,55	-
3	Đất thương mại dịch vụ	8,00	6,27	-
	3.1 Trung tâm Dịch vụ - Tài chính ngân hàng	7,50	-	-
	3.2 Chợ Phó Sinh	0,30	-	-
	3.3 Cửa hàng xăng dầu	0,20	-	-
4	Đất cây xanh	5,26	4,13	10,31
	+ Cây xanh cấp đô thị	3,10	-	5,17
	+ Cây xanh nhóm nhà ở	2,16	-	3,60

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
5	Đất văn hóa	2,56	2,01	-
6	Đất thể dục – thể thao	3,70	2,90	-
7	Đất giao thông	26,89	21,09	-
	+ Giao thông đối ngoại	3,70	-	-
	+ Giao thông đô thị	20,99	-	-
	+ Công trình đầu mối giao thông (bến, bãi đỗ xe, quảng trường giao thông...)	2,20	-	-
8	Đất tôn giáo	0,98	0,77	-
II	Đất khác (ngoài đất xây dựng đô thị)	72,50	-	-
1	Đất giữ nguyên hiện trạng	45,30	-	-
2	Đất chưa phát triển	22,50	-	-
3	Sông, suối, ao, hồ	4,70	-	-

4.1.2. Tổng hợp quỹ đất xây dựng đô thị (giai đoạn 2030):

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Đất đô thị (I+II)	200,00		
I	Đất xây dựng đô thị	150,00	100,00	250,00
1	Đất ở	95,53	63,69	159,22
2	Đất cơ quan, CTCC đô thị	7,08	4,72	-
3	Đất thương mại dịch vụ	8,00	5,33	-
	3.1 Trung tâm Dịch vụ - Tài chính ngân hàng	7,50	-	-
	3.2 Chợ Phó Sinh	0,30	-	-
	3.3 Cửa hàng xăng dầu	0,20	-	-
4	Đất cây xanh	5,26	3,51	8,77
	+ Cây xanh cấp đô thị	3,10	-	5,17
	+ Cây xanh nhóm nhà ở	2,16	-	3,60
5	Đất văn hóa	2,56	1,71	-
6	Đất thể dục – thể thao	3,70	2,47	-
7	Đất giao thông	26,89	17,93	-
	+ Giao thông đối ngoại	3,70	-	-
	+ Giao thông đô thị	20,99	-	-
	+ Công trình đầu mối giao thông (bến, bãi đỗ xe, quảng trường giao thông...)	2,20	-	-
8	Đất tôn giáo	0,98	0,65	-
II	Đất khác (ngoài đất xây dựng đô thị)	50,00	-	-

1	Đất giữ nguyên hiện trạng	45,30	-	-
2	Sông, suối, ao, hồ	4,70	-	-

4.2. Định hướng tổ chức không gian:

a) Các khu vực cửa ngõ:

- Khu cửa ngõ phía Đông Nam: Cầu Phó Sinh 2 ngang kênh Phụng Hiệp thuộc tuyến đường tỉnh ĐT.980 Giá Rai - Cạnh Đền là điểm bắt đầu của đô thị, mở ra không gian kinh tế, thương mại, tài chính, dịch vụ tập trung của đô thị, kết hợp mô hình hộ cá thể vừa ở vừa hoạt động dịch vụ hộ cao cấp.

- Khu cửa ngõ phía Đông Bắc: Theo tuyến đường Phước Long - Phong Thạnh Tây B từ thị trấn Phước Long về Phó Sinh, đến đoạn cách kênh Phó Sinh - Cạnh Đền 600m sẽ mở ra không gian văn hóa - tôn giáo tín ngưỡng, y tế - giáo dục kết hợp mô hình thương mại - dịch vụ truyền thống bao gồm chợ hiện hữu, chợ bách hóa tổng hợp xây dựng mới, các mô hình hộ cá thể kinh doanh hỗn hợp kết hợp ở gia đình, tạo không gian nhộn nhịp trong sinh hoạt và giao thương hàng hóa.

b) Các điểm nhấn và trục không gian chủ đạo:

Không gian đô thị Phó Sinh được tổ chức với điểm nhấn là cầu Phó Sinh 2 trên kênh Phụng Hiệp và trung tâm Dịch vụ - Tài chính ngân hàng. Trục không gian chủ đạo là đường tỉnh ĐT.980.

c) Không gian cảnh quan bờ kênh khu vực trung tâm đô thị:

Xây dựng hệ thống kè bảo vệ bờ kênh để chống sạt lở thêm, giữ nguyên hiện trạng công trình vật kiến trúc trên khu vực này, chỉ cho phép sửa chữa theo hiện trạng để ở, không phát triển thêm công trình xây dựng mới. Khi có điều kiện giải tỏa để tạo cảnh quan khu vực bờ kênh.

d) Vùng cây xanh cảnh quan trung tâm đô thị:

Hình thành 3 khu vực công viên cây xanh, cảnh quan chính cho toàn đô thị bao gồm: Khu vực cấp tuyến đường Phước Long - Phong Thạnh Tây B mở mới, tránh qua khu thương mại hiện hữu của đô thị; khu công viên cảnh quan thuộc 02 khu Trung tâm chính của đô thị, trong đó cho phép khai thác một số dịch vụ hỗ trợ cho các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa - thể thao. Ngoài ra, còn có một số công viên, vườn hoa với quy mô nhỏ nằm rải rác trong các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ không quá 300m cho các hoạt động vui chơi và tập luyện hàng ngày trong các khu ở.

đ) Các quảng trường, vị trí tượng đài, các điểm nhấn trong đô thị:

Quảng trường giao thông tại khu trung tâm thương mại dịch vụ - tài chính ngân hàng; quảng trường thương mại tại khu bách hóa tổng hợp đô thị.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) Quy hoạch chiều cao đất xây dựng:

- Khống chế cao độ san nền toàn đô thị +1,60 (*hệ cao độ Hòn Dấu*) với độ dốc san lấp từ 0,001 đến 0,003.

- Cao trình sân nền hoàn thiện công trình xây dựng (*tương đương với mặt nền vỉa hè đường giao thông*) là +2,00 (*hệ cao độ Hòn Dấu*).

- Khu vực hiện hữu đã xây dựng giữ nguyên địa hình hiện trạng, chủ yếu là giải quyết việc thoát nước mặt cho các khu vực này.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải sinh hoạt. Hướng thoát nước mưa xây dựng mới được tính toán phù hợp với địa hình tự nhiên.

4.3.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đường bộ:

- Giao thông đối ngoại

Đường tỉnh ĐT.980: Đoạn trong ranh đô thị lộ giới là 45m.

- Giao thông đô thị.

- Đường chính khu vực và đường khu vực (*đường cấp khu vực*):

+ Đường huyện Phước Long – Phong Thạnh Tây B: Đoạn trong ranh đô thị lộ giới dự kiến là 19,5m.

+ Đường số 2: lộ giới dự kiến 17m.

- Đường phân khu vực (*đường cấp nội bộ*):

+ Đường số 3: Lộ giới dự kiến 13m.

+ Đường số 4: lộ giới dự kiến 8m.

b) Giao thông thủy:

- Kênh Quản Lộ - Phụng Hiệp đi Cần Thơ, Cà Mau: Kênh cấp III, đoạn ngang qua đô thị có chiều dài 10.500m.

- Kênh Giá Rai - Phó Sinh - Cạnh Đèn: Đi Bạc Liêu, Cà Mau, Kiên Giang. Đoạn Phó Sinh - Cạnh Đèn: Kênh cấp V, lưu thông các loại ghe tàu có tải trọng nhỏ đến dưới 50 tấn. Đoạn qua đô thị có chiều dài 6.000m.

4.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nước từ nguồn nước ngầm.

- Giải pháp:

- Xây dựng tuyến ống từ trạm cấp nước đến các khu vực của đô thị: Từ các trạm cấp nước, nước dẫn về tuyến ống chính cấp nước cho đô thị được xây dựng mới Ø 114, từ tuyến này bố trí các tuyến phân phối theo các tuyến đường Ø 90, Ø 60 kết hợp với các tuyến hiện trạng tạo thành các mạng vòng cấp nước an toàn.



- Hình thức bố trí:

Hệ thống đường ống cấp nước được sử dụng chung trong hào kỹ thuật tại các trục đường, tuyến phố của đô thị từ cấp đường phân khu vực trở lên.

4.3.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nâng cấp đường dây trung thế 110KV chạy dọc theo đường số 1 là tuyến đường chính nội đô thị Phó Sinh với thị trấn Phước Long, cung cấp điện cho khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới điện: Trong khu vực hiện trạng đã ổn định, trước mắt trong giai đoạn đầu đến năm 2020, sử dụng trụ bê tông ly tâm cao 10,4m - 12,4m cho tuyến trung thế. Từ trạm biến áp bố trí mạng lưới điện hạ thế dọc theo các tuyến đường nội bộ bằng trụ bê tông ly tâm cao 8,4m, đặt cách khoảng 40 - 50 m/trụ. Từng bước cải tạo, hạ ngầm các tuyến điện trong khu vực hiện trạng và sử dụng chung trong hào kỹ thuật của đô thị cho các giai đoạn tiếp theo.

- Trạm biến áp: Cải tạo trạm biến áp hiện có và trạm biến áp hạ thế xây mới phải dùng trạm kín với hình dáng đẹp để phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của đô thị.

- Hệ thống chiếu sáng công cộng: Sử dụng các loại đèn tiết kiệm điện, đặt trên các trụ đèn chiếu sáng dọc theo các tuyến đường nội bộ.

4.3.5. Hệ thống thông tin - liên lạc:

Ngầm hóa 50 - 60% hạ tầng mạng ngoại vi đến hệ thống tủ cáp trên địa bàn.

4.3.6. Định hướng hệ thống hào kỹ thuật sử dụng chung trong đô thị:

- Để bảo đảm tính mỹ quan đô thị, tính thống nhất, đồng bộ trong quản lý đầu tư xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật (*bao gồm: Đường dây, cáp viễn thông, điện lực và chiếu sáng công cộng; đường ống cấp nước; đường ống cấp năng lượng đô thị*) được bố trí sử dụng chung trong hào kỹ thuật.

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

4.3.7. Định hướng hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Định hướng hệ thống nước thải:

Theo định hướng quy hoạch thoát nước thải các đô thị, tại các khu vực xây dựng mới phải xây dựng hai hệ thống thoát nước riêng: Nước mưa chảy thẳng ra sông rạch, nước bẩn đưa về khu xử lý, làm sạch trước khi xả ra ngoài.

- Trạm xử lý nước thải:

- Xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu vực quy hoạch có công suất 1.000m³/ngày đêm. Vị trí trạm xử lý đặt ở tại khu vực bờ Tây tỉnh lộ 980, đoạn giữa kênh 2000 - 3000, cách tỉnh lộ tối thiểu 500m, cách đô thị Phó Sinh 1.500m.

- Nước thải từ các khu nhà được đưa về trạm xử lý đạt Quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường mới được thải ra ngoài môi trường.

• Mạng lưới thu gom nước thải:

- Thiết kế cống tự chảy đi qua tất cả các khu nhà ở và lợi dụng độ dốc địa hình để thiết kế cống, đảm bảo cống không chôn quá sâu.

- Vật liệu cống: Dùng cống bê tông cốt thép chịu tải trọng H10 cho loại cống đặt trên vỉa hè, những đoạn cống qua đường sử dụng cống H30.

b) Vệ sinh môi trường:

- Tất cả các công trình đều phải có bể tự hoại 3 ngăn xây đúng quy cách 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 của QCVN 14:2008/BTNMT.

- Rác được tập trung trong các thùng 0,33m³ đặt tại các góc đường trong khu dân cư, tại bến xe và các khu dịch vụ thương mại, sau đó được Công ty quản lý Công trình công cộng đến thu gom và đưa đến khu xử lý rác tập trung.

- Chất thải rắn độc hại bệnh viện được xử lý bằng lò đốt.

c) Bãi rác, nghĩa trang nhân dân: Xây dựng mới ngoài ranh quy hoạch của đô thị.

4.3.8. Định hướng phát triển cây xanh đường phố:

Cây xanh đường phố phải có tác dụng che nắng, đón gió mát, cản khói ngăn bụi; cây đảm bảo bốn mùa có hoa lá xanh tươi, có dáng đẹp; tận dụng chọn giống cây địa phương để dễ dàng thích nghi với điều kiện sống; tăng cường thảm xanh vỉa hè bằng các dải xanh trồng cỏ, hoa, kiểng thấp; cây trồng đường phố phải đảm bảo an toàn giao thông; đảm bảo các quy định về tầm nhìn tại các giao lộ, các đầu dải phân cách giao thông...v.v.

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 Phước Long 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 Phước Long; 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 Phước Long;
- CVP; PCVP TH;
- Lưu VT, T (QH20).



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
ĐÔ THỊ PHỐ SINH - HUYỆN PHƯỚC LONG - TỈNH BẠC LIÊU
ĐẾN NĂM 2020, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2030 TỶ LỆ 1/2000
(Ban hành kèm theo quyết định số : 4839/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2015
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu)

PHẦN I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng:

Quy định này được áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn đô thị Phố Sinh, đảm bảo đúng với đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Sinh đã được phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị, và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ, đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các quy hoạch chuyên ngành trong tất cả các khu vực của đô thị tuân thủ định hướng quy hoạch chung.

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

a) Quy mô diện tích:

Tổng diện tích đất quy hoạch đô thị Phố Sinh là 200 ha.

- Năm 2020: Đất xây dựng đô thị 127,5ha (chỉ tiêu 250m²/người).

- Năm 2030: Đất xây dựng đô thị 150,0 ha (chỉ tiêu 250m²/người).

b) Quy mô dân số:

- Năm 2020 là 5.100 người.

- Năm 2030 là 6.000 người.

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

a) Tổng thể chung toàn đô thị:

- Hình thái của thị trấn phát triển theo cấu trúc đơn vị ở. Trong đó, tổ chức dân cư và các trung tâm chức năng chính phụ của đô thị thành các đơn vị tập hợp xung quanh trung tâm đô thị. Từ đó định hình và phát triển các khu vực hành chính, thương mại, giáo dục - y tế, văn hóa - thể dục thể thao, dịch vụ, các đơn vị ở.

- Phát triển mạng lưới khung giao thông trên cơ sở kế thừa hệ thống giao thông chính hiện hữu, các tuyến giao thông chính được xác định theo quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã 1/500 kết hợp với các tuyến giao thông thủy theo hệ thống kênh rạch và mương thủy lợi nhằm tạo mối liên hoàn phát triển đồng bộ các khu chức năng của thị trấn với nét đặc trưng riêng, hướng tới mục tiêu hình thành đô thị loại V.

b) Các trục không gian chính:

- Khu đô thị kinh tế thương mại - dịch vụ tổng hợp, y tế, giáo dục dọc trục đường huyện Phước Long - Phong Thạnh Tây B.

- Khu đô thị hành chính, tài chính - ngân hàng thuộc tuyến đường tỉnh ĐT.980 và đường huyện Phước Long - Phong Thạnh Tây B.

c) Các khu vực đặc thù, các khu vực hạn chế phát triển, khu vực không được phép xây dựng:

- Vùng công viên, hồ cảnh quan trung tâm đô thị.

- Khu vực cảnh quan cặp bờ kênh rạch.

- Các quảng trường, vị trí tượng đài, các điểm nhấn trong đô thị

- Vùng giữ nguyên hiện trạng và vành đai xanh đô thị.

4. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

a.1. Giao thông đường bộ:

* Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Đường tỉnh ĐT.980: Đoạn trong ranh thị trấn lộ giới là 45m. Mặt đường 21m, dải phân cách 2m, vỉa hè $10m \times 2 = 20m$.

- Đường huyện Phước Long – Phong Thạnh Tây B: Đoạn trong ranh đô thị lộ giới là 19,5m, mặt đường $3,5m \times 2 = 7m$, vỉa hè $6,25m \times 2 = 12,5m$.

* Hệ thống giao thông đối nội:

- Các đường khu vực và đường phân khu vực có lộ giới từ 13 – 17m.

a.2 Giao thông đường thủy:

- Kênh Quản Lộ - Phụng Hiệp đi Cần Thơ, Cà Mau: Kênh Cấp III, đoạn ngang qua đô thị có chiều dài 10.500m, chiều rộng đáy 30 - 40m, chiều sâu nước 2,5 - 03m.

- Kênh Giá Rai - Phó Sinh - Cạnh Đèn: Đi Bạc Liêu, Cà Mau, Kiên Giang. Đoạn Phó Sinh - Cạnh Đèn là kênh cấp V, lưu thông các loại ghe tàu có tải trọng nhỏ đến dưới 50 tấn. Đoạn qua đô thị có chiều dài 6.000m; có chiều rộng đáy 10 - 20m, chiều sâu nước 1,2 - 2,0m.

b. Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng:

* Quy hoạch cao độ xây dựng (*hệ cao độ Hòn Dấu*):

Khống chế Cao độ san nền toàn đô thị +1,60 với độ dốc san lấp từ 0,001 đến 0,003. Cao trình sân nền hoàn thiện công trình xây dựng (*tương đương với mặt nền vỉa hè đường giao thông*) là +2,00.

* Thoát nước:

Xây dựng 2 hệ thống thoát nước riêng: nước mưa chảy thẳng ra sông rạch, nước bẩn đưa về khu xử lý, làm sạch trước khi xả ra ngoài, sử dụng loại cống BTCT đặt ngầm dưới vỉa hè. Độ sâu chôn cống ban đầu $H \geq 0,5m$, độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

* Thông tin liên lạc:

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.

* Rác thải và nghĩa trang nhân dân:

- Rác được tập trung, thu gom và đưa đến khu xử lý rác tập trung của huyện.

- Nghĩa trang nhân dân: xây dựng mới nghĩa trang của thị trấn quy mô 10ha tại khu vực bờ Tây đường tỉnh ĐT.980, đoạn giữa kênh 2000 – 3000, cách đường tỉnh ĐT.980 tối thiểu 500m.

PHẦN II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định về các khu chức năng:

a) Khu đô thị hành chính - tài chính, văn hóa - y tế - giáo dục:

Tính chất, chức năng	- Đô thị cải tạo, nâng cấp và xây mới; - Trung tâm hành chính - tài chính, văn hóa, giáo dục đào tạo, nhà ở.
Vị trí	Phía Tây Nam kênh Phụng Hiệp và kênh Phó Sinh - Cạnh Đền. Phía Đông giáp kênh Phụng Hiệp, phía Nam giáp đất nông nghiệp, phía Tây giáp kênh 1000, phía Bắc giáp kênh Phó Sinh - Cạnh Đền.
Quy mô	Diện tích: 124,5 ha. Dân số: 3.750 người. Mật độ dân số: 3.012 người / km ² .
Chỉ tiêu sử dụng đất	- Đối với công trình công cộng: gồm các cơ quan đảng, chính quyền, công an, quân sự, đoàn thể của thị trấn, trung tâm tài chính - ngân hàng, dịch vụ cao cấp du lịch, bảo hiểm, viễn thông...., và các công trình trường học quy mô 11,69 ha. + Mật độ xây dựng: 30 - 40%. + Hệ số sử dụng đất: 0,9 - 1,2. + Chiều cao xây dựng: 02 - 03 tầng. - Đối với nhà ở: + Mật độ xây dựng: 15 - 100%. + Hệ số sử dụng đất: 0,8 - 2,4. + Chiều cao xây dựng: Tối đa 02 tầng (đối với các khu dân cư nhà vườn mật độ thấp), tối đa 04 tầng (đối với các khu dân cư nhà phố mật độ cao).
Các chỉ tiêu về quy hoạch	- Xây dựng các khu đô thị mới đồng bộ, đa dạng, có tiêu chuẩn cao. - Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b. Khu đô thị thương mại - dịch vụ, văn hóa - y tế - giáo dục :

Tính chất, chức năng	- Đô thị cải tạo và nâng cấp, xây dựng mới. - Trung tâm thương mại, bách hóa tổng hợp, dịch vụ, y tế, giáo dục, nhà ở.
-----------------------------	---

Vị trí	Phía Tây Bắc kênh Phụng Hiệp và kênh Phó sinh - Cạnh Đền. Phía Đông giáp kênh Phụng Hiệp, phía Nam giáp kênh Phó sinh - Cạnh Đền, phía Tây giáp kênh 1000, phía Bắc giáp đất nông nghiệp.
Quy mô	Diện tích: 75,5 ha. Dân số: 2.250 người. Mật độ dân số: 2.980 người / km ² .
Chỉ tiêu sử dụng đất	- Đối với công trình công cộng: gồm trung tâm thương mại, chợ bách hóa tổng hợp, công trình y tế, trường học trung tâm dịch vụ công cộng khu ở quy mô 4,23 ha. + Mật độ xây dựng: 30 - 40%. + Hệ số sử dụng đất: 0,3 - 1,2. + Chiều cao xây dựng: Tối đa 03 tầng - Đối với nhà ở: + Mật độ xây dựng: 15 - 100%. + Hệ số sử dụng đất: 0,8 - 2,4. + Chiều cao xây dựng: Tối đa 02 tầng (đối với các khu dân cư nhà vườn mật độ thấp), tối đa 04 tầng (đối với các khu dân cư nhà phố mật độ cao).
Các chỉ tiêu về quy hoạch	- Xây dựng các khu đô thị mới đồng bộ, đa dạng, có tiêu chuẩn cao. - Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

c) Khu vườn hoa - công viên, cây xanh - thể dục thể thao:

Tính chất, chức năng	- Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao, dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ ngơi của đô thị.
Vị trí	Đặt ở vị trí trung tâm của hai khu vực Phía Tây Nam và Tây Bắc kênh Phụng Hiệp, kênh Phó Sinh - Cạnh Đền và trong các khu ở, nhóm nhà ở.
Quy mô	Diện tích: 11,52 ha
Các chỉ tiêu về quy hoạch	- Khi xây dựng công trình, cần đảm bảo dành khoảng lùi tạo lối đi bộ và trồng cây xanh tạo cảnh quan chung (trừ các công trình phục vụ quản lý như đài quan sát, nhà quản lý bến bãi...); - Tầng cao: Chiều cao các công trình dịch vụ công cộng cao không quá 02 tầng. - Mật độ xây dựng trong khuôn viên công viên - cây xanh: Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. - Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

d) Khu vực hạn chế phát triển của đô thị:

Tính chất, chức năng	- Khu vực cải tạo và hạn chế phát triển xây dựng công trình, nhà ở mới. - Các chức năng chủ yếu: Nhà ở, dịch vụ thương mại, tiện
-----------------------------	---

	ích công cộng...
Vị trí, quy mô	Toàn bộ phạm vi cặp bờ kênh rạch, được giới hạn từ đường giao thông cặp bờ kênh rạch ra tới phạm vi kè bảo vệ bờ kênh rạch.
Các chỉ tiêu về quy hoạch	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao: <ul style="list-style-type: none"> + Cải tạo xây dựng với tầng cao không chế từ 01 - 02 tầng, hạn chế xây dựng nhà ở mới. + Các công trình xây dựng mới có chức năng đặc biệt, giáp với bờ kênh rạch, có thể xây dựng cao hơn trên cơ sở thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch được duyệt. - Mật độ xây dựng trong các khu đất: Theo quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được duyệt, tối đa không quá 80%. - Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

d) Vùng giữ nguyên hiện trạng và vành đai xanh đô thị :

- Đây là các khu vực bảo tồn cảnh quan thiên nhiên sinh thái cũng như các hoạt động canh tác nông nghiệp - thủy hải sản thuần túy quan trọng của đô thị. Với vùng giữ nguyên hiện trạng bên trong giới hạn đất xây dựng đô thị diện tích 45,3 ha chiếm tỷ lệ 22,65% diện tích đất xây dựng đô thị, vùng vành đai xanh bao quanh giới hạn đất xây dựng đô thị diện tích 174,44 ha.

Các thành phần chủ yếu trong vùng giữ nguyên hiện trạng và vành đai xanh đô thị gồm:

- Khu vực phát triển kinh tế nông nghiệp: Duy trì các khu vực canh tác, nuôi trồng thủy sản, dựa trên mô hình khu nông nghiệp công nghệ cao, kết hợp diện tích canh tác hiện có và môi trường tự nhiên.

- Khu vực làng xóm và các di tích văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng: Duy trì các không gian xanh trong các làng xóm, làng nghề và khu vực xung quanh công trình tôn giáo tín ngưỡng để hạn chế các tác động của đô thị hóa.

Tính chất, chức năng	Là vùng lõi, vùng đệm xanh bảo tồn cảnh quan thiên nhiên sinh thái cũng như giới hạn sự phát triển giữa đô thị trung tâm và vùng phụ cận.
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> - Khu vực giữ nguyên hiện trạng: 45,3 ha. - Vành đai xanh: 174,44 ha.
Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính	<ul style="list-style-type: none"> - Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Theo các tiêu chí nông thôn mới và phù hợp với từng khu vực cụ thể trên địa bàn đô thị. - Mật độ xây dựng: Mật độ thấp. Hạn chế tăng mật độ xây dựng hiện có. - Chiều cao xây dựng: Xây dựng thấp tầng.

e) Khu vực làng xóm, điểm dân cư nông thôn:

Từng bước chuyển dịch nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, sản xuất hàng hóa chất lượng cao, cung ứng các sản phẩm cho nhu cầu của đô thị. Bảo tồn được các giá trị cảnh quan, văn hóa lối sống trong vùng nông thôn. Khắc phục được các vấn đề môi trường trong nông thôn hiện nay.

Quản lý phát triển các khu vực nông thôn, cụ thể như sau:

Tính chất, chức năng	- Là khu vực nông thôn thuần túy. - Bao gồm các làng xóm có nghề, các cơ sở, trang trại, làng thuần túy canh tác nuôi trồng nông - thủy - hải sản và các điểm dân cư nông thôn.
Vị trí, quy mô	- Bao gồm toàn bộ các làng xóm, điểm, tuyến dân cư nông thôn trên địa bàn đô thị Phó Sinh, bên ngoài phạm vi đất xây dựng đô thị và vành đai xanh đô thị.
Chỉ tiêu sử dụng đất, kinh tế kỹ thuật chủ yếu	- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Theo các tiêu chí nông thôn mới và phù hợp với từng khu vực cụ thể trên địa bàn đô thị. Phù hợp với từng khu vực cụ thể, đảm bảo tương đối công bằng với khu vực đô thị liền kề. - Mật độ xây dựng: Phù hợp với cấu trúc làng hiện có, mật độ thấp. Hạn chế tăng mật độ xây dựng hiện có, các khu vực xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch được duyệt. - Chiều cao xây dựng: Xây dựng thấp tầng.

2. 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:

a) Chỉ giới đường đỏ:

STT	TÊN ĐƯỜNG	VĨA HỀ (m)	ĐƯỜNG XE THỎ SƠ (m)	DÀI PHÂN CÁCH (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	DÀI PHÂN CÁCH (m)	ĐƯỜNG XE THỎ SƠ (m)	VĨA HỀ (m)	LỘ GIỚI (m)
1	ĐƯỜNG SỐ 1 (ĐƯỜNG TÍNH ĐT.980)	10	3	2	15	2	3	10	45,0
2	ĐƯỜNG SỐ 2	5			7			5	17,0
3	ĐƯỜNG SỐ 3	3			7			3	13,0
4	ĐƯỜNG SỐ 4 (ĐƯỜNG PHƯỚC LONG - PHONG THANH TÂY B & ĐƯỜNG TRÁNH PHÓ SINH)	6,25			7			6,25	19,5
5	ĐƯỜNG SỐ 5	1			6			1	8,0

b) Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình ngầm sử dụng chung trong hào kỹ thuật:

Khoảng cách tối thiểu giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị khi đặt chung trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được quy định trong bảng sau:

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải, nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Đường ống cấp nước	0,8	1,0	0,5	0,5
Cống thoát nước thải, thoát nước mưa	1,0	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,1

c) Hành lang an toàn điện: Theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành của ngành điện lực.

PHẦN III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Ủy ban nhân dân huyện Phước Long:

- rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành phù hợp với quy hoạch chung và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Tổ chức thực hiện triển khai lập các đồ án quy hoạch sau quy hoạch chung đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

- Tổ chức triển khai lập chương trình và kế hoạch phát triển các khu vực đô thị theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

- Quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển cải tạo không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý theo thẩm quyền.

2. Sở Xây dựng Bạc Liêu:

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Phước Long tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định;

- Tổ chức quản lý nhà nước về quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh./: *thyl*