ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG MỸ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Nông thôn mới Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số:4692/QĐ-UBND ngày26 tháng 12 năm 2023 của UBND huyện Long Mỹ)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng mới, cải tạo và sử dụng các công trình, cảnh quan trong Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Nông thôn mới Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ phê duyệt.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng các công trình hạ tầng, kỹ thuật, công trình công cộng, nhà ở dân cư nằm trong khu quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

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

1. Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị trong khu vực này. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm trực tiếp quản lý việc đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đúng theo Quy định này; đồng thời hướng dẫn cho các tổ chức, đơn vị và cá nhân có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện việc đầu tư xây dựng đúng quy định. Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo cho phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Long Mỹ xử lý khi các tổ chức, đơn vị, cá nhân xây dựng không đúng quy định.

2. Phòng Kinh tế và Hạ Tầng huyện Long Mỹ là cơ quan chuyên môn tham mưu Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ hướng dẫn việc quản lý xây dựng đô thị đúng Quyết định đã phê duyệt.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn ấp 4, xã Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Phạm vi khu đất lập quy hoạch nằm trong tổng thể đồ án quy hoạch chung đô thị Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang đến năm 2030, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: giáp đường số 1 (theo quy hoạch chung).
- Phía Tây: giáp đường số 14 (theo quy hoạch chung).
- Phía Nam: giáp kênh Long Mỹ 2.

- Phía Bắc: giáp đường số 6 (theo quy hoạch chung).

2. Quy mô

- Quy mô diện tích khu đất: Khu vực quy hoạch có tổng diện tích khoảng 58.000m^2, tương đương 5,8ha.

- Quy mô dân số: Quy mô dân số dự kiến khoảng: 1.200 người.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

1. Quy định về sử dụng đất

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 5,8ha, bao gồm các khu chức năng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M^2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở mật độ cao (nhà liền kề)	Dành bố trí các lô nền liền kề nhau, cho phép xây dựng nhà ở.	22.726,7	39,18
2	Đất thương mại dịch vụ (TMDV)	Dành bố trí công trình thương mại, dịch vụ, chợ…nhằm phục vụ nhu cầu kinh doanh, mua bán của người dân và tiện ích cho đô thị.	4.110,0	7,09
3	Đất cây xanh	Dành bố trí thảm xanh, công viên, vườn hoa.	3.596,6	6,20
4	Đất khu xử lý nước thải	Dành bố trí xây dựng công trình xử lý nước thải tập trung của dự án trong khu quy hoạch.	616,0	1,06
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (hẻm kỹ thuật)	Bố trí hẻm kỹ thuật	2.557,0	4,41
6	Đất giao thông	Bao gồm mặt đường, vỉa hè và các công trình giao thông khác trong đô thị.	24.393,7	42,06
Tổng cộng			**58.000**	**100,0**

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

- Trong quá trình đầu tư xây dựng phải phù hợp với chức năng từng loại công trình và theo đúng mục đích sử dụng đất của quy hoạch được phê duyệt.

- Việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị phải đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể từng tuyến phố; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên khu vực. Đồng thời tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương, phát huy giá trị kiến trúc truyền thống của địa phương nhằm giữ gìn bản sắc của từng vùng cảnh quan trong đô thị. Hình thức kiến trúc hiện đại, màu

sắc công trình hài hòa, cây xanh sân vườn phải phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình cụ thể.

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị, do đó phải có trách nhiệm duy tu, bảo vệ trong quá trình khai thác, sử dụng nhằm bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo sửa chữa, chỉnh trang cần phá bỏ vật thể kiến trúc hoặc cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình mà có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị thì phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Các công trình công cộng khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng thuận tiện cho người bị khuyết tật.

- Đối với công viên, vườn hoa, cây xanh: không xây dựng công trình quy mô, chỉ trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư khu vực. Hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch. Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng...để tăng cường hiệu quả sử dụng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn, bố trí lối ra vào thuận tiện.

- Hình dáng kích thước các công trình trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan chỉ mang tính chất minh họa ý đồ chung, thiết kế cụ thể sẽ được triển khai trong giai đoạn lập dự án đầu tư và các công trình này phải tuân thủ theo ý đồ của đồ án quy hoạch.

- Khi thiết kế dự án công trình cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực

1. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ thiết kế san nền của khu vực là ≥ + 1.55 m (hệ cao độ Nhà nước). Thiết kế cao độ san nền này chỉ là thiết kế sơ bộ để tạo mặt bằng thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết theo công trình.

- Trong quá trình đầu tư hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân theo quy hoạch đô thị được phê duyệt và kết nối phù hợp với khu vực lân cận.

- Các công trình xây dựng không được lấn chiếm hành lan bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và làm hư hại đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

2. Hệ thống giao thông

- Tên các đường nội khu được đặt theo số thứ tự tương đương trong đồ án

quy hoạch chi tiết được duyệt trước đó.

- Cao độ đỉnh gờ bó vỉa: ≥ + 1.75 m (hệ cao độ Nhà nước).

- Bán kính gờ bó vỉa chọn Rmin = 8m - 12m cho các đường khu vực và đường chính khu vực. Vát góc các khu đất 4mx4m tại các ngã giao nhau đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi ra vào nút.

- Độ dốc mặt đường là 2%, Kết cấu mặt đường thảm nhựa 2 lớp trên móng đá dăm cấp phối.

- Đường nội bộ, khu nhà ở: từ 02 ÷ 04 làn xe và chiều rộng mỗi làn xe: 3,5 ÷ 3,75m.

- Vỉa hè lát gạch bê tông tự chèn, trồng cây xanh bồn cây, có độ dốc mặt 1,5%. Trên vỉa hè trồng cây xanh, khoảng cách từ 8m/cây đến 12m/cây và giữa ranh hai lô nền, kích thước cây xanh được trồng phải bảo đảm chiều cao tối thiểu là 3m và đường kính thân cây > 6cm.

- Mặt cắt chi tiết quy định thiết kế cho các đường được thống kê theo bảng sau:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

Stt	TÊN ĐƯỜNG	ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (M)	LỘ GIỚI (M)	BỀ RỘNG ĐƯỜNG (m)			DIỆN TÍCH (m^2)	
							MẶT ĐƯỜNG	DẢY PHÂN CÁCH	VỈA HÈ	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ
1	Đường D1	Đ9	Đ13	1 – 1	209,0	15,0	7	0	4 + 4	1.463,0	1.672,0
2	Đường D2	Đ14	Đ15	2 - 2	188,0	15,0	7	0	4 + 4	1.316,0	1.504,0
3	Đường D3	Đ3	Đ10	3 – 3	148,0	15,0	7	0	4 + 4	1.036,0	1.184,0
4	Đường D4	Đ4	Đ11	3 - 3	148,0	15,0	7	0	4 + 4	1.036,0	1.184,0
5	Đường D5	Đ5	Đ12	3 – 3	148,0	15,0	7	0	4 + 4	1.036,0	1.184,0
6	Đường D6	Đ18	Đ22	4 – 4	125,0	19,0	7	0	6 + 6	875,0	1.500,0
7	Đường số 6 (theo QHC)	Đ1	Đ7	5 – 5	235,0	24,0	14	0	5 + 5	3.290,0	2.350,0
8	Đường số 14 (theo QHC)	Đ2	Đ17	6 – 6	292,0	17,0	7,5	0	5 + 5	2.190,0	2.920,0
9	Đường tỉnh 930 (theo QHC)	Đ16	Đ19	7 – 7	251,0	18,0	7,5	0	5 + 5	1.882,5	2.510,0
10	Đường số 1 (theo QHC)	Đ6	Đ21	8 - 8	83,0	30,0	7,5 + 7,5	3	6 + 6	1.245,0	996,0
TỔNG CỘNG					**1.827,0**					**15.369,5**	**17.004,0**

3. Quy hoạch cấp điện

- Cấp điện:

+ Tuyến trung thế 22KV đề xuất đi ngầm, đấu nối với lưới điện Quốc gia tuyến trung thế 03 pha (hiện đang có dự án đi dọc đường số 14), vị trí đề xuất gần nút giao đường số 14 và đường số 6 để cấp nguồn cho Trạm biến áp trong dự án.

+ Tuyến hạ thế 0.4kV đề xuất đi ngầm, sử dụng dây cáp lõi đồng có lớp cách điện phù hợp với điều kiện đặt ngầm. Dây được đặt nằm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường trong các ống bảo vệ hoặc đặt trong các hào cáp, được chôn sâu trong đất từ 0,7 - 1m so với mặt đường, phía trên cáp cần có lớp bảo vệ cáp và báo hiệu cáp ngầm. Tại các vị trí đấu nối cáp cần sử dụng các đầu nối cáp đảm bảo an toàn điện.

- Chiếu sáng đường phố:

+ Tuyến chiếu sáng 0.4kV đề xuất đi ngầm, đèn chiếu sáng sử dụng dạng led thân thiện với môi trường và con người, có công suất từ 100 - 150W. Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo độ rọi tối thiểu trên mặt đường lớn hơn hoặc bằng 5(lux) và độ rọi trên vỉa hè lớn hơn hoặc bằng 3(lux).

+ Các đèn chiếu sáng được đặt trên trụ thép có độ cao 6-9m và được bố trí dọc theo các tuyến đường. Trụ đèn được đặt sát mép trong gờ bó vỉa, có khoảng cách trung bình các trụ đèn chiếu sáng từ 30-40m (tùy theo bề rộng mặt đường mà bố trí khoảng cách giữa các trụ cho phù hợp).

+ Đèn chiếu sáng được sử dụng hoạt động theo hai chế độ đóng ngắt 50% vào giờ cao điểm hoặc có thể điều chỉnh theo mùa.

+ Nguồn điện cấp cho các tủ điều khiển chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ ra trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp gần nhất.

- Trạm biến áp:

+ Trong khu vực quy hoạch bố trí 01 trạm biến áp, đảm bảo phục vụ nhu cầu sử dụng điện trong toàn bộ dự án; Cấp điện áp của trạm hạ thế phân phối được lựa chọn là 22/0,4kV. Trạm hạ thế 22/0,4kV sử dụng loại trạm trụ ngồi hoặc trạm giàn, được bố trí đặt gần với trung tâm phụ tải ở những nơi thích hợp, tránh gây cản trở giao thông và gây nguy hiểm cho người, đảm bảo tính mỹ quan đô thị.

+ Bảo vệ trạm phía trung thế bằng máy cắt hoặc LBFCO, phía hạ thế bằng aptomát. Trạm phải được nối đất an toàn với điện trở nối đất $\leq 4\Omega$.

+ Công suất trạm dự kiến: 01 trạm 400kVA.

- Thông tin liên lạc:

+ Tuyến thông tin liên lạc đề xuất đi ngầm, ghép nối với hệ thống chung khu vực quy hoạch; hệ thống thông tin nội bộ sẽ là một mạng cáp quang đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực dự án.

4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước được lấy từ Nhà máy nước Xà Phiên (theo quy hoạch chung đô thị Xà Phiên). Trong giai đoạn ngắn hạn, khi địa phương chưa đầu tư hoàn chỉnh đường ống cấp nước chung cho đô thị Xà Phiên thì có thể xem xét đấu nối với nguồn nước được cấp từ Nhà máy nước Vĩnh Viễn có công suất thiết kế 2.400m^3/ngày.đêm (hiện đang có tuyến ống D168 đi dọc đường số 14) để phục vụ nhu cầu sử dụng nước cho dự án trong khu quy hoạch.

- Tuyến ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông, nằm phía trước các lô đất để thuận tiện cho việc cung cấp nước. Đặt các tuyến cấp nước theo quy hoạch và mạng vòng cấp nước khép kín, để nước có thể cấp nước theo hai chiều.

- Ống cấp nước đề xuất sử dụng loại ống nhựa HDPE hoặc PVC có đường kính Ø60, Ø114 và Ø200.

- Trên mạng cấp nước có bố trí các trụ cứu hoả đặt tại ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy. Khoảng cách bình quân khoảng <=150m/trụ đảm bảo theo quy định.

5. Quy hoạch thoát nước mưa và thoát nước thải sinh hoạt

Hệ thống thoát nước bao gồm tuyến thoát nước mưa và tuyến thoát nước thải sinh hoạt vận hành độc lập.

- Thoát nước mưa:

+ Quy hoạch thoát nước mưa được thực hiện trên cơ sở xác định lưu vực, phân chia lưu vực tiêu thoát chính; quy hoạch hệ thống, mạng lưới tuyến cống thu gom và thoát nước mưa; xác định vị trí các cửa xả hoặc điểm đấu nối với hệ thống thoát nước mưa chung của đô thị.

+ Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt vận hành độc lập hoàn toàn. Khu vực thiết kế được chia thành nhiều lưu vực nhỏ với tuyến ngắn để thoát nước nhanh, tiết diện nhỏ, giảm độ sâu chôn cống.

+ Hình thức thoát nước mưa là nước mưa được vận chuyển trong hệ thống cống kín bê tông cốt thép (BTCT) ly tâm, bố trí dọc theo trục đường giao thông nằm dưới vỉa hè. Riêng các hẻm kỹ thuật sử dụng tuyến mương hở kết cấu BTCT đổ tại chỗ hoặc xây gạch thẻ.

+ Cống thoát nước đề xuất sử dụng loại cống BTCT ly tâm có đường kính Ø600, Ø800…

+ Mương hở có chiều rộng B = 400mm.

+ Trên từng tuyến cống có đặt những hố ga dùng để thu nước trong lưu vực tính toán, khoảng cách các hố ga 20m ÷ 40m.

- Thoát nước thải:

+ Quy hoạch thoát nước thải sinh hoạt được thực hiện trên cơ sở xác định lưu vực, quy hoạch hệ thống, mạng lưới tuyến cống thu gom và thoát nước thải; xác định vị trí trạm xử lý nước thải hoặc các điểm đấu nối với hệ thống thoát

nước thải chung của đô thị hoặc giải pháp xử lý nước thải tạm thời trong giai đoạn ngắn hạn.

+ Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống. Ống thoát nước nhánh bố trí nằm trong hẽm kỹ thuật và các tuyến ống chính bố trí nằm dưới vỉa hè dọc theo trục đường giao thông.

+ Ống thoát nước thải đề xuất sử dụng ống nhựa HDPE hoặc PVC đường kính Ø300, Ø400…

+ Trên từng tuyến ống có đặt những hố thăm dùng lắng cặn và điểm đấu nối từ hầm tự hoại của hộ gia đình, khoảng cách các hố thăm 20m ÷ 30m.

Điều 5. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị

- Khi tiến hành lập dự án đầu tư phải đánh giá chi tiết các tác động môi trường đảm bảo theo quy định. Cần nghiên cứu giải pháp cụ thể đối với từng nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường nước và không khí trong khu vực, từ đó đề ra giải pháp khắc phục.

- Trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và vận hành dự án phải có kiểm tra, giám sát của các cơ quan quản lý về môi trường để có biện pháp xử lý kịp thời, nhằm hạn chế ô nhiễm môi trường và làm cho môi trường sống tốt hơn.

Điều 6. Tóm tắt một số đặc điểm về tính chất, hệ thống phân lô nền

1. Tính chất: Phân chia khu vực theo chức năng sử dụng một cách rõ ràng và khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có hợp lý. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thông thoáng, uyển chuyển phù hợp lối sống, tập quán, văn hóa người dân địa phương; phân chia bố trí các lô đất ở kết hợp hệ thống các đường giao thông trục chính, trục phụ, hệ thống công viên cây xanh công viên, tận dụng mặt nước các kênh, hồ; đảm bảo công năng liên hoàn giữa các khu trong toàn khu quy hoạch. Bố cục về chiều cao các công trình điểm nhấn và các điểm nhấn cảnh quan trong khu vực quy hoạch đảm bảo tầm nhìn theo nhiều hướng khác nhau. Khi được hình thành đây sẽ là động lực phát triển kinh tế - xã hội của khu vực

2. Hệ thống phân lô nền

- Đối với các lô đất chức năng đất ở mật độ cao (nhà liền kề): được bố trí tại các lô ký hiệu LK1, LK2, LK3, LK4 và LK5 với tổng diện tích là 22.726,7m², được phân chia thành gồm 252 nền lẻ.

- Đối với lô đất chức năng đất thương mại dịch vụ: có ký hiệu TMDV, dự kiến bố trí công trình thương mại dịch vụ (TMDV), như: trung tâm mua sắm, chợ, siêu thị…nhằm phục vụ nhu cầu kinh doanh, mua bán của người dân và tiện ích cho đô thị với tổng diện tích là 4.110m².

- Đối với các lô đất chức năng cây xanh: có ký hiệu CX1, CX2 và CX3, dự kiến bố trí thảm xanh, công viên, vườn hoa…nhằm hình thành các khu vực thư giản, vui chơi, giải trí, sinh hoạt công cộng phục vụ dân cư trong khu vực quy hoạch với tổng diện tích 3.596,6m².

- Đối với các lô đất chức năng xử lý nước thải: có ký hiệu XLNT, bố trí xây dựng công trình xử lý nước thải tập trung của dự án, phục vụ trong giai đoạn đầu khi chưa có hệ thống xử lý nước thải chung của đô thị với tổng diện tích 616,0m².

- Đối với đất hạ tầng kỹ thuật (hẻm kỹ thuật): dành bố trí hẻm kỹ thuật có chiều rộng từ 2 ÷ 4m, đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD với tổng diện tích 2.557,0m².

- Đối với giao thông: bao gồm mặt đường, vỉa hè và các công trình giao thông khác trong đô thị với tổng diện tích 24.393,7m².

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Quy định xây dựng nhà ở liền kề

- Tổng diện tích các lô: 22.726,7m².

- Mật độ xây dựng: từ 80 ÷ 95,0%.

- Tầng cao xây dựng 1÷5 tầng *(chiều cao tầng trệt cao 4,2m, tầng lầu cao 3,6m)*. Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện > 0,45m so với cao độ vỉa hè.

- Chỉ giới xây dựng: là chỉ giới được phép xây dựng.

+ Đối với trước nhà (tiếp giáp với các trục đường giao thông): chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các trục đường tiếp giáp.

+ Đối với sau nhà (tiếp giáp với các hẻm kỹ thuật): chỉ giới xây dựng lùi vào 1÷ 2,5m so với ranh giới giữa phần đất ở và phần đất hẻm kỹ thuật *(xem chi tiết chỉ giới xây dựng tại bản đồ quy hoạch giao thông)*.

- Bố trí ban công ở tầng trệt và ô văng, mái đua ở các tầng bên trên với khoảng nhô ra cho phép 1,2m so với chỉ giới xây dựng công trình.

- Tại các lô có phần hành lang kỹ thuật sau nhà hoặc bên hông nhà (nếu có) là hành lang chung nên không được xây dựng các bộ phận kiến trúc trong phạm vi này, ngoại trừ ô văng và sê nô thì có thể đưa nhô ra khỏi ranh đất 0,4m.

- Ống khói và ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà kế bên.

- Không bố trí sân phơi quần áo phía trước mặt tiền nhà. Các bộ phận trang trí, bảng hiệu mặt tiền sử dụng vật liệu có độ phản quang nhỏ hơn 70%.

- Đối với các lô nền có mặt tiền nhà tiếp giáp với trục đường số 14 và đường D1 (xác định là trục chính), khi triển khai thực hiện đầu tư dự án, cần thực hiện xây dựng nhà mẫu, đảm bảo đồng bộ, mỹ quan, đáp ứng các yêu cầu quản lý kiến trúc, kỹ thuật theo quy định.

Điều 8. Quy định xây dựng công trình công cộng TMDV

- Tổng diện tích: 4.110m².

- Mật độ xây dựng: ≤ 70%.

- Tầng cao xây dựng 1÷3 tầng *(chiều cao tầng trệt từ 4,5 ÷ 4,8m, các tầng lầu cao từ 3,6 ÷ 3,8m)*. Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện > 0,75m so với cao độ vỉa hè.

- Chỉ giới xây dựng: là chỉ giới được phép xây dựng, có khoảng cách 4m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường tiếp giáp.

- Bố trí ban công ở tầng trệt và ô văng, mái đua ở các tầng bên trên với khoảng nhô ra cho phép 1,2m so với chỉ giới xây dựng công trình.

- Ống khói và ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

- Các bộ phận trang trí, bảng hiệu mặt tiền sử dụng vật liệu có độ phản quang nhỏ hơn 70%.

Điều 9. Quy định xây dựng khu công viên, cây xanh

- Tổng diện tích: 3.596,6m².

- Mật độ xây dựng: ≤ 5%.

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.

- Đối với khu vực dọc theo mép kênh Long Mỹ 2, khi thực hiện dự án cần tính toán giải pháp sử dụng kè để chống sạc lở và để đảm bảo mỹ quan đô thị.

Điều 10. Quy định xây dựng khu xử lý nước thải.

- Tổng diện tích: 616,0m².

- Mật độ xây dựng: ≤ 60%.

- Tầng cao xây dựng: theo đặt thù của công trình.

Điều 11. Quy định xây dựng đất giao thông.

- Tổng diện tích: 24.393,7m²

- Các thông số về chiều rộng vỉa hè, mặt đường, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các chỉ tiêu kỹ thuật khác được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông.

Điều 12. Các Quy định chi tiết về xây dựng công trình kiến trúc

1. Hình thức kiến trúc xây dựng

- Hình khối kiến trúc phải lạo lập nên các mặt đứng kiến trúc công trình hài hòa với không gian chung của khu vực. Kết hợp giữa kiến trúc truyền thống và kiến trúc hiện đại nhằm đạt được mỹ quan đô thị tốt nhất.

- Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá bám vào công trình chính như ghép thêm mái hiên, tường rào (không theo quy định); Làm kiến trúc tạm phía trên sân thượng, ban công, lô gia.

- Các trang thiết bị gắn bên ngoài nhà hoặc trên mái nhà như bồn chứa nước, máy lạnh... phải đặt khuất về phía sau công trình hay phía bên trong mái.

2. Trang trí mặt ngoài nhà: Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không được sơn quét màu và trang trí các chi tiết kém mỹ quan. Độ phản quang không được lớn hơn 70%. Mặt chính và mặt bên công trình không được bố trí sân phơi quần áo lộ ra phía đường phố.

3. Vật liệu xây dựng: Công trình xây dựng sử dụng vật liệu có độ bền cao và khả năng chịu lực, chịu lửa tốt. Kết cấu chịu lực khung bê tông cốt thép, xây tường gạch bao che, có thể ốp các vật liệu trang trí mặt ngoài, ưu tiên sử dụng các vật liệu sẵn có tại địa phương.

4. Cốt xây dựng: Cốt ± 0.000 (tính từ mặt nền nhà, công trình đã hoàn thiện).

5. Bộ phận công trình được phép nhô ra

- Trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Các bộ phận cố định của công trình: Các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m. Mọi bộ phận ngầm của công trình dưới mặt đất không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Phần ban công vươn ra không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng kín.

+ Các bộ phận nhô ra không cố định: Cửa đi và cửa sổ trong quá trình đóng, mở không có vị trí nào vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ:

Không có bộ phận nào của công trình vượt quá chỉ giới đường đỏ. Các bộ phận của công trình được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau: Bậc thềm, ram dốc dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón, móng.

6. Hàng rào và cổng (đối với công trình có khoảng lùi)

Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, tạo được vẻ mỹ quan và tuân thủ các yêu cầu sau:

- Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới (kể cả móng) chiều cao tối đa của tường rào là 2,4m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng).

- Phần tường rào giáp với đường phố từ độ cao 0,8m trở lên phải thiết kế trống thoáng, phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% mặt phẳng đứng của tường rào.

- Cổng vào công trình: không được phép mở cửa ra ngoài phía chỉ giới đường đỏ.

7. Quan hệ với nhà bên cạnh

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống) được vượt quá sang ranh giới lô đất nhà bên cạnh.

- 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.

Điều 13. Quy định quản lý về vật thể kiến trúc và các tiện ích công cộng trong đô thị

1. Các bộ phận kiến trúc: Không bộ phận nào của công trình kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được phép vượt quá ranh giới đất cho phép sử dụng.

2. Đường phố, vỉa hè

- Lòng đường thảm bê tông nhựa nóng, trên mặt có sơn các dấu hiệu hướng dẫn giao thông cần thiết theo quy định như vạch phân luồng giao thông, vạch dành cho người đi bộ qua đường...Phải tạo ram dốc dẫn lối dành cho người khuyết tật.

- Vỉa hè lát gạch Block tự chèn (có màu sắc họa tiết đơn giản). Các ô trồng cây trên vỉa hè có cao độ bằng mặt nền, không xây thành chắn bao quanh để tạo điều kiện cho nước mưa có thể chảy vào tự thấm.

3. Thùng rác công cộng: Bố trí các thùng dựng rác công cộng dọc theo các tuyến đường với khoảng cách từ 150m đến 200m. Vị trí đặt phải phù hợp (gần các gốc cây...) và phải đảm bảo không cản trở lưu thông. Thùng rác phải có nắp đậy kín, hình dáng màu sắc phải tạo được thẩm mỹ.

4. Ghế nghỉ chân: Thiết kế đơn giản, tiện dụng, vật liệu thiết kế phải phù hợp với tính năng sử dụng, kiểu dáng thẩm mỹ và bền với điều kiện thời tiết tại địa phương. Bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường, chọn vị trí có bóng râm, khoảng cách trung bình 50m bố trí 01 cụm ghế và đảm bảo không cản trở lưu thông. Ngoài ra cần ưu tiên bố trí theo đường dạo trong các công viên hoặc các mảng cây xanh cách ly.

5. Biển quảng cáo, chỉ dẫn, biểu ngữ: Thiết kế và lắp đặt theo các tiêu chuẩn chuyên ngành và phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo, cần phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Biển quảng cáo: Hình ảnh quảng cáo dễ hiểu, nội dụng phù hợp, kiểu chữ đơn giản dễ đọc, kích thước bảng gọn đảm bảo không chen chắn tầm nhìn lưu thông, không lấn chiếm lòng lề đường. Từ độ cao ≥ 2,4m được lắp đặt các bảng hiệu như (tên cửa hiệu, tên doanh nghiệp...).

- Biển chỉ dẫn giao thông: Hướng dẫn hướng tuyến giao thông cho xe cơ giới, xe đạp và cho người đi bộ. Đặt dọc theo các tuyến đường giao thông và đặt tại vị trí phù hợp dễ nhìn thấy và dễ nhận biết nhưng phải đảm bảo không cản trở lưu thông.

- Biển báo: Dùng các ký hiệu theo quy ước quốc gia hay quốc tế nhằm cảnh báo cho người lưu thông bằng xe cơ giới, người đi xe đạp và người đi bộ nhận biết và thực hiện đúng theo quy định chỉ dẫn khi tham gia lưu thông. Vị trí đặt biển báo nơi dễ nhìn thấy và dễ nhận biết nhưng phải đảm bảo không cản trở lưu thông.

- Biển tên đường: chọn chiều cao và khoảng lùi đặt biển tên đường sao cho dễ nhìn thấy và dễ nhận biết. Vị trí đặt tại góc các giao lộ nhưng phải đảm bảo không cản trở lưu thông.

6. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố

- Cây xanh đường phố: Trồng loại cây lâu năm, tán cây tạo bóng mát, có thân cao thẳng, có gỗ chắc ít giòn gãy, không tạo phân nhánh ở tầng thấp, rễ cọc ăn sâu vào lòng đất nhằm hạn chế việc phá hoại hệ thống lòng lề đường và đường ống kỹ thuật hoặc ngã đổ. Vị trí trồng chọn tại ranh giao giữa các lô nhà,

hạn chế trồng ngay trước lối vào các công trình hay trước lối vào các đường hẻm gây cản trở lưu thông. Dưới gốc cây có thể trồng cây bụi thấp và cỏ như (cỏ Nhung Nhật, Xuyến Chi, cỏ Lá gừng, Trầu Bà Khía, Hoàng Lạc, Lan Ý, Bạch Tring Biển...).

- Cây xanh cảnh quan trong công viên, dọc kè kênh: chọn các loại cây đặc trưng vùng Tây Nam Bộ và ưu tiên các loại cây đặc trưng của địa phương, trồng xen kẽ kết hợp các chủng loại cây khác nhau nhằm tạo hiệu quả cảnh quan đẹp nhất như: Chuông Vàng, Lộc Vừng, Bằng Lăng Tím, Chà Là…

Điều 14. Vệ sinh đô thị

1. Thải nước

- Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, mặt đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ công trình chảy vào hệ thống thoát nước đô thị.

- Nước thải của khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi thải vào hệ thống cống thoát nước đô thị.

- Nước thải máy lạnh không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố

2. Thải khói, khí: Không được xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân xung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

Điều 15. Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Đối với các trục đường có vỉa hè rộng 4,0m, khoảng cách trung bình của các tuyến hạ tầng kỹ thuật được xác định như sau:

- Hệ thống điện chiếu sáng (đi ngầm) bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 0,5m.
- Hệ thống thoát nước mưa bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 1,1m.
- Hệ thống cây xanh bố trí từ chân gờ bó vỉa vào từ 2m - 2,5m.
- Hệ thống điện sinh hoạt (đi ngầm) bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 3,0m.
- Hệ thống cáp thông tin liên lạc (đi ngầm) cách gờ bó vỉa vào 2,5m.
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 3,5m.

Đối với các trục đường có vỉa hè rộng 5,0m, khoảng cách trung bình của các tuyến hạ tầng kỹ thuật được xác định như sau:

- Hệ thống điện chiếu sáng (đi ngầm) bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 0,5m.
- Hệ thống thoát nước mưa bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 1,1 – 1,5m.
- Hệ thống cây xanh bố trí từ chân gờ bó vỉa vào từ 2m - 2,5m.
- Hệ thống điện sinh hoạt (đi ngầm) bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 4m.
- Hệ thống cáp thông tin liên lạc (đi ngầm) cách gờ bó vỉa vào 3,5m.
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 4,5m.

Đối với các trục đường có vỉa hè rộng 6,0m:

- Hệ thống điện chiếu sáng (đi ngầm) bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 0,5m.
- Hệ thống thoát nước mưa bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 1,1 – 1,5 m.
- Hệ thống cây xanh bố trí từ chân gờ bó vỉa vào từ 2m - 3m.
- Hệ thống điện sinh hoạt (đi ngầm) bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 5,0m.
- Hệ thống cáp thông tin liên lạc (đi ngầm) cách gờ bó vỉa vào 4,5m.
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 5,5m.

Chương III

CÁC ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành Quyết định. Mọi Quy định trước đây trái với Quy định này đều bị bãi bỏ. Mọi hành vi vi phạm các Điều, Khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 17. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Long Mỹ, Chủ tịch UBND xã Xà Phiên, Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức quản lý xây dựng theo đúng đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và đúng với Quy định này. Trong quá trình thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc thì yêu cầu phải báo cáo với UBND huyện Long Mỹ và Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang để xem xét và giải quyết kịp thời.

Điều 18. Quy định hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng mới, sử dụng các công trình, cảnh quan trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Nông thôn mới Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang được phát hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây.

1. Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang.
2. Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ.
3. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Long Mỹ.
4. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Mỹ.
5. Ban QLDA ĐTXD huyện Long Mỹ.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Vũ Trường