

Số: 960 /QĐ-UBND

Kiên Hải, ngày 05 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu Trung tâm thương mại An Sơn, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 10.138,3m²

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN HẢI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/20219/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Kiên Hải về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thương mại An Sơn, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 10.138,3m²;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế hạ tầng - Tài nguyên và Môi trường huyện Kiên Hải tại Tờ trình số 163/TTr-KTHT-TN&MT ngày 03 tháng 10 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy định quản lý quy hoạch theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu Trung tâm thương mại An Sơn, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 10.138,3m² (tài liệu kèm theo Quyết định này là thuyết minh Quy định quản lý quy hoạch theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu Trung tâm thương mại An Sơn, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 10.138,3m²).

Điều 2. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Phòng Kinh tế hạ tầng - Tài nguyên và Môi trường huyện Kiên Hải, Ủy ban nhân dân xã An Sơn, các đơn vị và tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận: *lưu*

- Như Điều 2;
- CT và các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT-TN&MT.



CHỦ TỊCH

[Signature]
Nguyễn Quốc Tuấn



Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang
34 Trần Phú – Phường Vĩnh Thanh – TP Rạch Giá – Tỉnh Kiên Giang

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI AN SƠN, XÃ AN SƠN,
HUYỆN KIÊN HẢI, TỈNH KIÊN GIANG, TỶ LỆ 1/500**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ AN SƠN, HUYỆN KIÊN HẢI, TỈNH KIÊN GIANG



Rạch Giá, năm 2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----oOo-----

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI AN SƠN, XÃ AN SƠN,
HUYỆN KIÊN HẢI, TỈNH KIÊN GIANG, TỶ LỆ 1/500**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ AN SƠN, HUYỆN KIÊN HẢI, TỈNH KIÊN GIANG

Ngày 05 tháng 10 năm 2023

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN KIÊN HẢI**



CHỦ TỊCH

Nguyễn Quốc Tuấn

Ngày 25 tháng 9 năm 2023

**CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ AN SƠN**

CHỦ TỊCH



Võ Hoàng Hận

Ngày 03 tháng 10 năm 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH



Huỳnh Văn Lữ

Ngày 25 tháng 9 năm 2023

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CTY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG
CIC KIÊN GIANG**

PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Văn Năm

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN KIÊN HẢI**

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

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thương mại
An Sơn, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500**
(Kèm theo Quyết định số 960/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2023
của Ủy ban nhân dân Huyện Kiên Hải)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Đối tượng áp dụng

Quy định này bắt buộc áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động quản lý đầu tư xây dựng trong ranh giới đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thương mại An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Huyện Kiên Hải phê duyệt tại Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2023.

2. Phân công thực hiện đồ án quy hoạch chi tiết

- Ban quản lý dự án ĐTXD huyện Kiên Hải tham mưu UBND huyện thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với hoạt động đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; cấp giấy phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ và quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định này.

- Các chủ đầu tư và chủ sở hữu công trình có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định của Quy định này. Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện những quy định không phù hợp thì kịp thời báo cáo Ban quản lý dự án ĐTXD huyện Kiên Hải và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét điều chỉnh, bổ sung.

- Khuyến khích và tạo điều kiện để cho các hội nghề nghiệp có liên quan và cộng đồng dân cư tham gia tư vấn, phản biện về quy hoạch – kiến trúc trên cơ sở những quy định của Quy định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch

1. Ranh giới: Là phần lấn biển về phía Đông của Hòn Lớn, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Giáp đất nhà nước quản lý
- Phía Tây giáp: Giáp đất nhà nước quản lý.

- Phía Đông giáp: Biển.

- Phía Nam giáp: Biển

2. Quy mô diện tích: 10.138,3 m².

3. Tính chất: Là khu Trung tâm thương mại của xã, bố trí các khu chức năng như: Trung tâm thương mại, chợ đêm, đất ở (kiot bán hàng), Khách sạn, chợ nông hải sản, bến bãi.

4. Quy mô dân số: khoảng 116 người.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất

Khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng sau:

Bảng 01: Bảng cân bằng đất đai

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà ở	1.426,2	14,07
1.1	Đất nhà ở liền kề	795,4	7,85
1.2	Đất nhà ở liền kề	280,2	2,76
1.3	Đất nhà ở liền kề	350,6	3,46
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	1.288,4	12,71
2.1	Công viên cây xanh	191,9	1,89
2.2	Công viên cây xanh	262,6	2,59
2.3	Đất thương mại dịch vụ	833,9	8,23
3	Đất công trình dịch vụ	2.793,1	27,55
3.1	Chợ đêm	1.025,1	10,11
3.2	Khách sạn	938,6	9,26
3.3	Khu chợ nông hải sản	234,0	2,31
3.4	Nhà hàng ăn uống	595,4	5,87
4	Đất giao thông, thông hành địa dịch	4.205,1	41,48
4.1	Đất giao thông vỉa hè	4.014,5	39,60
4.2	Đất thông hành địa dịch	190,6	1,88
5	Bãi đỗ xe	319,1	3,15
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	106,4	1,05
	Khu xử lý nước thải, vệ sinh công cộng	106,4	1,05
	Tổng cộng	10.138,3	100,00

Điều 4. Quy định chung về hạ tầng xã hội

Định hướng về các công trình hạ tầng xã hội cơ bản trong sự phát triển của cho khu vực quy hoạch như sau:

Bảng 02: Định hướng quản lý công trình

STT	Các chức năng	Đặc trưng
1	Thương mại, dịch vụ	Công trình nhà hàng, khách sạn, dịch vụ tiện ích, dịch vụ du lịch phục vụ cho người dân trong khu vực huyện Kiên Hải và người dân đến tham quan du lịch biển.

2	Nhà ở	Nhà liên kế phục vụ cho những đối tượng người dân có nhu cầu về đất ở và kết hợp kinh doanh. Các lô đất cần được bố trí ở các vị trí thuận lợi cho sinh hoạt, buôn bán và sản xuất.
3	Cây xanh	Kết hợp cây xanh đường phố, khu ở tạo vẻ mỹ quan và cải tạo môi trường khí hậu, thuận lợi cho người dân tiếp cận, sử dụng vào mục đích luyện tập thể dục thể thao, nghỉ ngơi, thư giãn...

Điều 5. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị

1. Giao thông

1.1. Đường chính tiếp cận bên ngoài vào khu quy hoạch: Đường số 1 (lộ giới 7,1m) và đường số 2 (lộ giới 7,5 m).

1.2. Đường nhánh nối từ các trục đường chính vào các nhóm ở: Đường số 3 (lộ giới 6 m), đường số 4 và đường số 5 (lộ giới 7m).

1.3. Các đường hẻm nội bộ: có hẻm giới 4m dùng cho giao thông nội bộ, thoát hiểm và bố trí đường ống kỹ thuật.

2. San nền, thoát nước mưa

2.1. San nền:

- Cao độ xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chung của khu vực.
- Đề xuất không chế các cao độ như sau:
- Cote cao độ đỉnh đường: +1,25 m.
- + Cao độ xây dựng : $\geq 1,25$ m.
- Cao độ thiết kế công trình giao thông phải phù hợp với cao độ Đường số 1 giáp kè chắn sóng.
- Cao độ xây dựng công trình: tùy thuộc vào kiến trúc cảnh quan khu vực nhưng không thấp hơn cốt vỉa hè sau khi hoàn thiện.

2.2. Thoát nước mưa

- Tổ chức hệ thống thoát riêng nước thải sinh hoạt và nước mưa, hệ thống thoát nước mưa được phân chia thành 02 lưu vực chính.

- Trong khu quy hoạch, nước mưa được thu gom vào các hố ga tự chảy theo hệ thống hố ga, cống trên tuyến nhánh sau đó dẫn đến tuyến cống chính dẫn khu hạ tầng kỹ thuật.

- Sử dụng cống BTCT D400 bố trí dọc theo các tuyến đường (nằm dưới vỉa hè). Độ sâu chôn cống (tính đến đỉnh cống) nhỏ nhất xác định theo tính toán, tùy thuộc vào vật liệu làm cống, điều kiện địa chất, phương pháp thi công... nhưng tối thiểu là 0,3 m ở chỗ không có xe cơ giới qua lại và ngược lại là $\geq 0,5$ m kèm theo biện pháp bảo vệ ống; độ dốc toàn tuyến tối thiểu ($i \geq 1/D$) đảm bảo đủ khả năng tự làm sạch cống.

3. Cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị

3.1. Cấp điện

- Tổng công suất trạm hạ thế khoảng: 1.141,70 kVA.
- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ trụ điện trung thế hiện hữu của Đường số 1 (giáp đất bãi xe).
- Hệ thống cáp ngầm cấp điện trung hạ thế cho khu quy hoạch.
- Trên cơ sở các trạm hạ thế 22kV (0,4kV) được bố trí trong khu quy hoạch, từ các trạm này bố trí hệ thống cáp ngầm cấp điện chiếu sáng.

3.2. Chiếu sáng đô thị

- Dọc vỉa hè sử dụng đèn STK cao 9,5m, độ vươn 2m, bóng đèn đơn led 120W ánh sáng vàng. Đèn chiếu sáng được bố trí dọc 1 bên đường theo vỉa hè theo tiêu chuẩn ngành điện.
- Các đèn được bố trí dọc theo bên mép vỉa hè của đường một bên hoặc 2 bên tùy theo chiều rộng lòng đường đảm bảo yêu cầu chiếu sáng theo quy định.
- Khoảng cách trung bình giữa các đèn cao áp là 30 m – 40m , từ mép vỉa hè đến tim cột đèn là 0,5 m ÷ 0,8 m. Tại các khu vực cây xanh, giải phân cách, công viên vườn hoa bố trí thêm các loại đèn trang trí cảnh quan.

4. Cấp nước

- Nguồn nước dự kiến lấy từ nguồn cấp nước hiện hữu của huyện Kiên Hải, cấp nước cho toàn khu quy hoạch

- Chọn đường kính ống đầu nối với mạng chính PVC đường kính D110 (mm) và ống nhánh PVC có đường kính từ D63(mm) – D90(mm) để đầu nối và chuyển tải nước chung cho khu quy hoạch, sau đó phân phối đến các khu vực tiêu thụ; mạng phân phối được bố trí theo mạng cụt, khép kín đảm bảo về chất lượng, áp lực, khả năng cấp nước liên tục, phục vụ đầy đủ cho nhu cầu sinh hoạt, tưới cây, phòng cháy chữa cháy... Tại những điểm đầu nối với đường ống phân phối, có van khóa để thuận lợi cho quản lý, vận hành hệ thống.

- Bố trí các trụ cứu hỏa tại các góc đường giao thông chính để đảm bảo việc phòng cháy chữa cháy, khoảng cách giữa các trụ tối đa là 150 m.

- Tổng lưu lượng nước sử dụng cho toàn khu: 55,31 m³/ngày.

5. Thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường

5.1. Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải trung bình khu vực thiết kế là 49,30 m³/ngày.
- Hệ thống cống thoát nước thải được xây mới hoàn toàn ống nhựa HDPE, tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Nước thải sinh hoạt từ các căn hộ được đầu nối vào hố ga. Ống sử dụng để đầu nối nước thải từ nhà dân vào hệ thống cống là ống PVC. Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống thu gom phải cho qua các hầm, bể tự hoại gia đình để xử lý sơ bộ giảm ô nhiễm môi trường, tránh tắc nghẽn hệ thống cống

dẫn.

- Độ sâu chôn cống (tính đến đỉnh cống) nhỏ nhất xác định theo tính toán, tùy thuộc vào vật liệu làm cống, điều kiện địa chất, phương pháp thi công... nhưng tối thiểu là 0,3 m ở chỗ không có xe cơ giới qua lại và ngược lại là $\geq 0,7$ m kèm theo biện pháp bảo vệ cống; độ dốc toàn tuyến tối thiểu ($i \geq 1/D$) đảm bảo đủ khả năng tự làm sạch cống.

5.2. Chất thải rắn (CTR) và vệ sinh môi trường

- CTR thông thường sẽ được xử lý theo sơ đồ dưới đây:

CTR Phát sinh $\rightarrow$ thu gom $\rightarrow$ vận chuyển (xử lý trung gian $\rightarrow$ vận chuyển) $\rightarrow$ khu xử lý sau cùng.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt cần xử lý: 163,2 kg/ngày.

- Rác thải được phân loại thành rác vô cơ và rác hữu cơ từ từng hộ dân tại các điểm thu gom (khoảng 100 m đặt 2 thùng chứa rác: 1 vô cơ và 1 hữu cơ), đưa đi xử lý bằng xe chuyên dụng đến bãi rác tập trung của thành phố.

6. Thông tin liên lạc

- Nguồn tín hiệu chính sẽ được kết nối từ Bưu điện huyện Kiên Hải.

- Trong khu vực quy hoạch, các tuyến cáp điện thoại, cáp quang được bố trí trên giá đỡ đặt trong mương cáp điện hoặc đi trong ống nhựa riêng biệt.

- Các tủ phân phối chính MDF sẽ đặt ở các vị trí trung tâm khu vực để đảm bảo tính tối ưu về mặt kinh tế kỹ thuật.

7. Tổng hợp đường dây đường ống

Bố trí tổng hợp đường dây đường ống nhằm đảm bảo sự hợp lý về mặt bằng và mặt đứng giữa các loại đường ống với nhau, tránh chồng chéo không đảm bảo kỹ thuật khi thi công, mặt khác dùng làm tài liệu tổng hợp để theo dõi và quản lý. Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi (nếu thấy cần thiết) trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án), tuy nhiên phải đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành và có sự thống nhất của các ngành chức năng.

Điều 6. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường

1. Phát triển đô thị bền vững trên cơ sở hài hòa 3 yếu tố: kinh tế, môi trường, xã hội, cụ thể:

- Khai thác hiệu quả các yếu tố tự nhiên, vị trí địa lý, giao thông, tiết kiệm đất xây dựng. Xây dựng đô thị đồng bộ, có bản sắc, tránh đầu tư nhỏ lẻ.

- Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Thực hiện đồng bộ cao độ nền xây dựng và hệ thống thoát nước, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp. Đưa vào sử dụng cột đèn năng lượng mặt trời, bình nước nóng dùng năng lượng mặt trời... Tích cực sử dụng các nguồn năng lượng sạch, năng lượng thiên nhiên (năng lượng mặt trời, năng lượng gió) vào trong đời sống, xây dựng các khu ở đón gió mát vào nhà.

+ Thiết kế quy hoạch giao thông có mạng lưới đường theo cấp hạng đúng quy chuẩn, đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật và nhu cầu sử dụng về giao thông và bãi đỗ, tạo điều kiện giao thông thuận lợi, thông suốt, làm giảm tiếng ồn và khói bụi từ các phương tiện giao thông gây ra.

Lắp đặt các biển báo và tín hiệu giao thông phù hợp để điều phối lưu thông phù hợp đặc biệt ở các nút giao lộ, đường dẫn vào khu dân cư để tránh gây ùn tắc giao thông, vốn là nguyên nhân gây ô nhiễm không khí cục bộ.

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước trên cơ sở điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường, đảm bảo các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và môi trường, các chức năng thoát nước đô thị theo quy chuẩn, thoát nước nhanh chóng không gây ngập úng, giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất, nước ngầm và nước mặt.

Nước thải sinh hoạt xử lý theo hai bước: bước 1 được xử lý cục bộ trong bể tự hoại thiết kế đúng tiêu chuẩn quy định. Bước 2 được xử lý tại hệ thống xử lý nước chung đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

+ Hệ thống cấp điện được nối với hệ thống cấp điện Quốc gia, đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện của đô thị cho hiện tại và sau 10 năm.

+ Hệ thống cấp nước phù hợp với sơ đồ cấp nước của quy hoạch vùng, đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước về chất lượng và nhu cầu theo quy chuẩn.

+ Trồng nhiều cây xanh có tán rộng bên trong khu dân cư, đường giao thông, bờ kênh, công viên cây xanh và xen kẽ trong các công trình công cộng nhằm hạn chế ô nhiễm không khí nhờ quá trình quang hợp của cây. Đồng thời tạo sự thoáng mát và không khí trong lành cho khu vực.

+ Xử lý rác thải: chủ yếu là rác thải sinh hoạt phát sinh hằng ngày do nhu cầu sinh hoạt của người dân. Rác thải phải được phân loại tại nguồn và thu gom tập trung hằng ngày, sau đó đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng đến bãi rác theo quy hoạch chung của Huyện Kiên Hải.

- Giải quyết vấn đề chuyển đổi kinh tế sang dịch vụ thương mại là chủ yếu: Xây dựng các cơ sở dịch vụ, thương mại, văn phòng, giải quyết việc làm, đào tạo chuyển đổi nghề, ổn định đời sống dân cư hiện có. Xây dựng các cơ sở dịch vụ hạ tầng xã hội: Văn hóa, giáo dục, y tế, hành chính đáp ứng quy mô chỉ tiêu, chất lượng phục vụ.

2. Lựa chọn đúng đắn các dự án ưu tiên, nhà đầu tư có năng lực thực sự. Phân chia các giai đoạn xây dựng theo nguyên tắc ưu tiên cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội, cơ sở kinh tế, nhà ở, khả năng đầu tư thuận lợi.

3. Nghiêm cấm xây dựng lấn chiếm không gian, lấn chiếm hành lang xanh, phá vỡ cảnh quan.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Quy định khu đất ở

Bảng 03: Các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý xây dựng khu ở

STT	LOẠI	KÝ HIỆU	QUY MÔ (M2)	DTXD	DT SÀN	MĐ XD	TẦNG CAO (TẦNG)		HS SDD	CHỈ TIÊU (m2/ng)
	ĐẤT						TỐI THIỂU	TỐI ĐA		
1	Khách sạn	KS	938,6	563,2	3.942,1	60	3	7	4,20	
2	Đất ở 1	ĐO 1	795,4	795,4	3.977,0	100	2	5	5,00	49,71
		1	42,5							
		2	50,5							
		3	50,5							
		4	50,5							
		5	50,5							
		6	50,5							
		7	50,3							
		8	50,0							
		9	42,3							
		10	62,3							
		11	50,6							
		12	50,6							
		13	50,6							
		14	50,6							
		15	50,6							
		16	42,5							
3	Đất ở 2	ĐO 2	280,2	280,2	1.401,0	100	2	5	5,00	14,01
		1	81,0							
		2	51,8							
		3	51,8							
		4	51,8							
		5	43,8							
4	Đất ở 3	ĐO 3	350,6	350,6	1.753,0	100	2	5	5,00	10,96
		1	54,7							
		2	40,0							
		3	40,0							
		4	55,9							
		5	40,0							
		6	40,0							
		7	40,0							
		8	40,0							

2. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc nhà ở liên kế

- Chiều cao tầng: Chiều cao của tầng trệt là 3,9 m, các tầng lầu: 3,6 m; Tầng mái, sân thượng là 3,3m.

- Cao độ nền tầng trệt: Cao hơn so với cốt nền vỉa hè là 0,3 m; trường hợp chừa sân trước chiều cao không quá 0,45 m.

- Các bộ phận công trình được phép vượt quá lộ giới (trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ):

Công trình không được vi phạm ranh giới:

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

+ Không được xả nước mưa, nước thải các loại, khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

+ Không nên sử dụng nhiều màu sắc và nhiều vật liệu trang trí lên bề mặt ngôi nhà. Phải hoàn thiện ngoại thất cho từng căn nhà sao cho hài hòa và đồng nhất cho toàn dãy nhà phố liên kế. Khi hoàn thiện phải thống nhất các chi tiết cụ thể, màu sắc và vật liệu xây dựng cho tất cả các loại nhà.

+ Mái nhà phải lợp màu theo từng nhóm hoặc từng khu vực theo quy hoạch quy định. Không được đặt tượng trang trí trên mái nhà. Không cho phép gắn các loại hình tượng trang trí trên ban công. Không được bố trí sân phơi quần áo ở mặt tiền ngôi nhà.

+ Cửa đi, cửa sổ phải được sử dụng chất liệu thống nhất cho một khu, một tuyến đường phố hoặc một đoạn phố theo quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với ngoại thất, tất cả các loại nhà phải sử dụng màu sắc tạo sự phối hợp nhẹ nhàng. Bảng màu cho ngoại thất sẽ được đưa ra cho từng khu vực cụ thể (trong thiết kế đô thị cho từng khu vực).

+ Mặt tiền ngoại thất không được dùng màu sắc có độ tương phản cao với sọc ngang hoặc dọc trên khu cửa sổ và tường lửng. Màu trắng có thể dùng cho bất kỳ công trình xây dựng nào. Mặt tiền ngôi nhà không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

+ Chi tiết góc cạnh hoặc chi tiết trang trí của công trình không vượt quá 5% diện tích bề mặt công trình.

+ Tường rào xây kín phải dùng chung màu với màu nhà hoặc màu trắng. Các thanh sắt, thanh nhôm của hàng rào phải dùng màu phù hợp với màu nhà.

+ Các loại cửa đi, cửa sổ, tủ quần áo hàng hoặc bộ phận trang trí kiến trúc ở độ cao 3 m trở xuống đều không được phép dùng kính tráng thủy ngăn phản xạ.

+ Hàng rào: phải có hình thức thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực.

. Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng.

. Chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi khi mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới với ngõ, hẻm từ 2,4 m trở lên.

. Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, hẻm nhỏ hơn 2,4 m chỉ được xây hàng rào nhẹ thoáng, có chiều cao không quá 1,2 m hoặc có thể xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới.

- Vĩa hè: phía trước khu đất lát gạch, đánh độ dốc 2% từ công trình ra đỉnh gờ bó vỉa. Không xây bậc tam cấp trong phạm vi vỉa hè.

3. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường

- Hệ thống cấp nước

+ Đường ống cấp nước vào nhà được nối với đường ống cấp nước chung của khu ở.

+ Cần có bể chứa nước ngầm trong từng nhà để đảm bảo cấp nước thường xuyên cho sinh hoạt và nước phòng cháy khi cần thiết.

- Hệ thống thoát nước

+ Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải theo hệ thống cống, ống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước chung khu vực.

+ Toàn bộ hệ thống thoát nước thải phải đặt ngầm. Mỗi nhà phải xây dựng bể tự hoại để xử lý sơ bộ nước thải sinh hoạt trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung đô thị.

+ Hệ thống thoát nước mưa trên mái được thu gom qua các phễu thu chảy đến các ống đứng, nối vào hệ thống thoát nước của nhà. Ống thoát nước mưa, máng xối không được xả nước sang rãnh đất kế cận.

- Hệ thống cấp điện

+ Sử dụng hệ thống cấp điện chung của khu vực.

+ Các đường dây cấp điện dẫn đến khuôn viên của mỗi căn nhà phải được lắp đặt đúng tiêu chuẩn và phải đảm bảo dễ dàng thay thế, sửa chữa khi cần thiết. Hệ thống chiếu sáng được bảo vệ bằng aptomat. Các công tắc điều khiển được đặt ở độ cao 1,2 m.

+ Để an toàn, tất cả các công tắc nối với nguồn điện phải dùng công tắc có cầu chì và phải được bảo vệ bằng bộ phận ngắt dòng tiếp đất.

- Vệ sinh môi trường

+ Rác thải: được phân loại và thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dùng đến bãi rác theo quy hoạch chung của Huyện Kiên Hải.

+ Nước thải khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định.

+ Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát, betonite vào hệ thống thoát

nước chung, phải liên hệ với cơ quan chức năng để xin đổ phế thải đúng nơi quy định.

+ Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, cống sau nhà, đường phố hay các lô đất kế cận mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước đô thị. Nước thải sản xuất và hoạt động dịch vụ phải được xử lý cục bộ đạt yêu cầu quy định trước khi xả vào hệ thống cống chung.

- *Hệ thống kỹ thuật khác*

+ Không được thường xuyên xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân chung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.

+ Đặt máy lạnh: Máy lạnh nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè đường phố.

Điều 8. Khu chợ, nhà hàng

1.1. Khu Chợ đêm (*ký hiệu: CD*), có diện tích: 1.025,1 m²

Các thông số kỹ thuật quản lý chính:

- Tầng cao: 1 tầng.
- Mật độ XD: tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào 3m từ chỉ giới đường đỏ.

1.2. Khu chợ nông hải sản (*ký hiệu: CTS*) có diện tích: 234,0 m².

Các thông số kỹ thuật quản lý chính:

- Tầng cao: 1 tầng.
- Mật độ XD: tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào 3m từ chỉ giới đường đỏ.

1.3. Khu Khách sạn (*ký hiệu: KS*), có diện tích: 938,6 m²

Các thông số kỹ thuật quản lý chính:

- Tầng cao: 3-7 tầng.
- Mật độ XD: 40-60%.
- Hệ số sử dụng đất: 4,2 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào 3m từ chỉ giới đường đỏ.

1.4. Khu nhà hàng ăn uống (*ký hiệu: NH*) có diện tích: 595,4 m².

Các thông số kỹ thuật quản lý chính:

- Tầng cao: 1-3 tầng.
- Mật độ XD: tối đa 40-60%.
- Hệ số sử dụng đất: 1,8 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào 3m từ chỉ giới đường đỏ.

1.5. Diện tích sàn: tùy theo dự án cụ thể.

1.6. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc

- Phong cách đặc trưng cho loại công trình thương mại và hài hòa cảnh quan thiên nhiên.

- Màu sắc công trình: mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

- Yêu cầu về cổng ra vào, sân, chỗ đậu xe

+ Tránh mở cổng chính trực tiếp ra trên trục đường giao thông chính, có đông người qua lại.

+ Có diện tích tập kết người và xe trước cổng: cổng và phần hàng rào giáp 2 bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 3m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

+ Sân bãi: có đủ diện tích sân, bãi cho một số người ra vào (gồm người trong cơ quan và khách vãng lai) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn.

- Sân vườn: kết hợp bố trí cây xanh bóng mát trong khu vực sân bãi đậu xe để cải tạo vi khí hậu cho khu vực.

1.7. Yêu cầu mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường

- Sử dụng chung mạng lưới hạ tầng kỹ thuật do địa phương cung cấp trên các trục đường chung quanh.

+ Rác thải: được phân loại và thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dùng đến bãi rác theo quy hoạch chung của Huyện Kiên Hải.

+ Nước thải khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định.

+ Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát, betonite vào hệ thống thoát nước chung, phải liên hệ với cơ quan chức năng để xin đổ phế thải đúng nơi quy định.

+ Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, cổng sau nhà, đường phố hay các lô đất kề cận mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước đô thị. Nước thải sản xuất và hoạt động dịch vụ phải được xử lý cục bộ đạt yêu cầu quy định trước khi xả vào hệ thống cống chung.

Điều 9: Khu đất trung tâm thương mại

1.1. Khu trung tâm thương mại (ký hiệu: TM), có diện tích: 833,9 m²

Các thông số kỹ thuật quản lý chính:

- Tầng cao: 3-7 tầng.

- Mật độ XD: 40-60%.

- Hệ số sử dụng đất: 4,2 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào 3m từ chỉ giới đường đỏ.

1.2. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc

- Hình thức kiến trúc: phải có đường nét đặc trưng của khu vực đồng bằng sông Cửu Long với không gian sinh động thoáng đãng nhẹ nhàng, không nặng nề bùng bít.

- Màu sắc công trình: mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

- Yêu cầu về cổng ra vào, sân, chỗ đậu xe

- + Tránh mở cổng chính trực tiếp ra trên trục đường giao thông chính, có đông người qua lại.

- + Có diện tích tập kết người và xe trước cổng: Cổng và phần hàng rào giáp 2 bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 3m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

- + Sân bãi: có đủ diện tích sân, bãi cho một số người ra vào (gồm người trong cơ quan và khách vãng lai) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn.

- Sân vườn: kết hợp bố trí cây xanh bóng mát trong khu vực sân bãi đậu xe để cải tạo vi khí hậu cho khu vực.

1.8. Yêu cầu mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường

- Sử dụng chung mạng lưới hạ tầng kỹ thuật do địa phương cung cấp trên các trục đường xung quanh.

- Rác thải: được phân loại, xử lý và thu gom vận chuyển đến bãi rác theo quy hoạch chung của Huyện Kiên Hải.

- + Nước thải khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định.

- + Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, cổng sau nhà, đường phố hay các lô đất kế cận mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước đô thị. Nước thải sản xuất và hoạt động dịch vụ phải được xử lý cục bộ đạt yêu cầu quy định trước khi xả vào hệ thống cống chung.

Điều 10. Các khu cây xanh công viên (ký hiệu CX1, CX2)

1. Diện tích đất: 454,5 m². Trong đó CX1: 191,9 m²; CX2: 262,6 m².

2. Tính chất, chức năng

- Tính chất: cây xanh sử dụng công cộng

- Chức năng: Công viên cây xanh công cộng được bố trí tập trung và xen cài trong các khu dân cư sẽ là những không gian xanh - mở giúp người dân đô thị dạo chơi, nghỉ ngơi, giải trí, thư giãn, luyện tập TDTT,... tổ chức mảng xanh

kết hợp mặt nước tạo cảnh quan môi trường, không gian thoáng mát và đảm bảo việc điều tiết nước cho khu quy hoạch.

3. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường

- Sử dụng chung mạng lưới hạ tầng kỹ thuật do địa phương cung cấp trên các trục đường chung quanh như: cấp điện, cấp nước, thoát nước.

+ Rác thải: bố trí các thùng rác công cộng dọc theo các lối đi. Rác sinh hoạt và lá cây được thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dùng đến bãi rác theo quy hoạch chung của huyện Kiên Hải.

+ Riêng nước thải sinh hoạt từ các nhà vệ sinh phải có bể xử lý lắng lọc đúng tiêu chuẩn trước khi thải ra hệ thống công chung.

4. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc

4.1. Hình thức tổ chức cây xanh sân vườn

- Cây xanh đường phố:

+ Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý, phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu vùng biển.

+ Chọn loại cây trồng ngoài các tiêu chuẩn cây xanh đô thị còn căn cứ trên quan điểm đặc trưng khu vực, cụ thể:

. Tỷ lệ đẹp giữa chiều cao cây và chiều cao công trình kiến trúc.

. Khu dân cư cần chống ồn, chống bụi và tạo nhiều bóng mát cho đường phố.

. Theo quan điểm đa dạng sinh học để tăng giá trị khoa học, cây xanh đường phố, đồng thời để tránh hậu quả khi có dịch sâu bệnh nhưng phải đồng nhất để tránh hỗn loạn.

. Trồng cùng một loài, cùng giai đoạn tuổi trên cùng đoạn đường sẽ tạo được đồng nhất về mỹ quan, hoạt động bảo dưỡng dễ dàng.

+ Cây xanh đường phố phải căn cứ phân cấp tầng bậc và tính chất các loại đường mà bố trí cây trồng: (1) hàng trên vỉa hè, (2) hàng trên dải phân cách, (3) hàng rào và cây bụi, (4) kiểu vườn hoa. Quy định về kích thước cho dải cây xanh đường phố được quy định như sau:

Kích thước dải cây xanh đường phố

Stt	Cách bố trí	Chiều rộng tối thiểu (m)
1	Cây trồng một hàng	2 – 4
2	Cây trồng hai hàng	5 – 6
3	Dải cây bụi và bãi cỏ	1
4	Vườn trước nhà 1 tầng	4 + kết hợp cây bụi
5	Vườn cây trước nhà nhiều tầng	6 + kết hợp cây bụi, mảng hoa, mảng cỏ

+ Kích thước chỗ trồng cây được qui định như sau: cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình vuông: tối thiểu 1,2m x 1,2m; hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m.

+ Một số quy cách khác đối với cây xanh trồng trên vỉa hè:

. Cây có thân thẳng, gỗ dai để phòng bị giòn gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao.

. Lá cây có bản rộng để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.

. Hoa quả (hoặc không có quả) không hấp dẫn ruồi nhặng làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

. Tuổi thọ cây phải dài (50 năm trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bọ, mối mọt phá hoại.

. Cây phải có hoa đẹp, có những biểu hiện đặc trưng cho các mùa.

- Cây xanh trong công viên:

+ Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau:

. Cây xanh phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu vùng biển.

. Cây thân đẹp, dáng đẹp.

. Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi.

. Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp.

. Không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi.

. Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu.

. Có bố cục phù hợp với quy hoạch được duyệt.

+ Về phối kết nên:

. Nhiều loại cây, loại hoa.

. Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa.

. Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước, tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc.

. Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hòa, lại vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

4.2. Tường rào, đèn chiếu sáng

- Công viên phải là công viên mở, không bị bao bọc bởi hàng rào để tạo cảm giác gần gũi cho người dân.

- Đèn chiếu sáng: nguồn điện vào được cấp từ nguồn điện chung của thành phố trên các trụ điện hạ thế. Bố trí các trụ đèn cao áp dọc theo đường giao thông và đèn trang trí trong vườn hoa để phục vụ chiếu sáng công cộng và trang trí cho toàn công trình. Tòa bộ hệ thống điện trong các khu công viên được đi

ngầm để đảm bảo tính thẩm mỹ.

4.3. Vật liệu sử dụng: ưu tiên sử dụng các vật liệu truyền thống có xuất xứ từ địa phương để tạo vẻ đẹp tự nhiên, bình dị kết hợp đan xen với vật liệu hiện đại giúp không gian thư giãn hài hòa và lý tưởng hơn.

Điều 11. Khu xử lý nước thải, vệ sinh công cộng

1. Diện tích đất (ký hiệu: XLNT): 106,4 m²;
2. Các thông số kỹ thuật quản lý chính:
 - Tầng cao: 1 tầng.
 - Mật độ: XD: tối đa 40%.
 - Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.
 - Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.
3. Chức năng: Thu gom, xử lý nước thải cho khu vực quy hoạch trước khi thải ra hệ thống công chung.
4. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường
 - Sử dụng chung mạng lưới hạ tầng kỹ thuật do địa phương cung cấp trên các trục đường chung quanh như: cấp điện, cấp nước, thoát nước.
 - Vệ sinh môi trường: Bố trí các thùng rác công cộng dọc theo các lối đi. Rác sinh hoạt và lá cây được thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dùng đến bãi rác theo quy hoạch chung của Huyện Kiên Hải.

Điều 12. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của từng tuyến đường, khoảng lùi của các công trình xây dựng thể hiện cụ thể tại bảng sau:

Thông kê hệ thống giao thông

Ký hiệu mặt cắt	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ		Chỉ giới xây dựng		Khoảng lùi	
			Lề đường	Mặt đường	Lề đường		Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải
1-1	Đường số 4,5	124,90	2,00	3,00	2,00	7,00	3,50	3,50	6,50	3,50	3	0
2-2	Đường số 2	129,20	2,00	3,50	2,00	7,50	3,75	3,75	3,75	6,75	0	3
3-3	Đường số 1	207,90	2,00	3,50	1,60	7,10	3,75	3,35	6,75	3,35	3	0
4-4	Đường số 3	52,10	2,00	3,00	1,00	6,00	3,50	2,50	6,50	2,50	3,00	0
5-5	Đường số 2	52,10	1,00	3,50	2,00	6,50	2,75	3,75	2,75	6,75	0	3,00
6-6	Đường số	33,40	2,00	3,00		5,00	5,00	0	5,00	0	0	0

2. Cốt xây dựng

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ: chiều cao cốt nền phụ thuộc phương án thiết kế kiến trúc cụ thể trong quá trình thực hiện dự án.
- Đối với nhà ở liên kế, nhà ở thương mại dịch vụ: cốt nền cao 0,2 -0,3m so với cốt vỉa hè.

3. Các yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường

- Bán kính cong của bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố tối

thiếu phải đảm bảo:

- + Đường phố cấp khu vực $\geq 12,0$ m.
- + Đường phố cấp nội bộ $\geq 8,0$ m.
- Tầm nhìn: công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu điều khiển giao thông.
- Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như ki-ốt, bến chờ phương tiện giao thông công cộng, biển quảng cáo, cây xanh phải không được làm ảnh hưởng tới sự thông suốt và an toàn của giao thông.

- Góc vát tại các nơi đường giao nhau:

Để đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố, tại các ngã đường giao nhau, các công trình phải được cắt vát theo quy định của quy hoạch khu vực. Căn cứ vào tốc độ xe quy định trên đường và quy chuẩn xây dựng đường bộ, tầm nhìn tối thiểu phải đảm bảo ≥ 20 m. Trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ hoặc việc xây dựng công trình theo chỉ giới xây dựng, mặc dù đã có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ nhưng vẫn chưa đảm bảo yêu cầu về tầm nhìn tối thiểu thì mặt tiền ngôi nhà cũng cần được cắt vát để đảm bảo tầm nhìn tối thiểu.

- Hè và đường đi bộ:

- + Chiều rộng đường đi bộ qua mặt đường xe chạy ở cùng độ cao phải đảm bảo lớn hơn 3 m đối với đường chính và đường khu vực.
- + Khoảng cách giữa 2 đường đi bộ qua đường xe chạy ở cùng độ cao phải lớn hơn 300 m đối với đường chính và lớn hơn 200 m đối với đường khu vực.

4. Các vùng cấm xây dựng

- Khu vực trong phạm vi lộ giới các đường chỉ bố trí hạ tầng kỹ thuật, không cho phép bố trí công trình kiến trúc kiên cố, có tính chất lâu dài như nhà ở, công trình công cộng.

- Hành lang an toàn bờ sông, bờ kênh, hành lang an toàn đầu cầu.

- Góc giao lộ để đảm bảo tầm nhìn.

Điều 13. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

Khoảng cách giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuynen hoặc hào kỹ thuật tuân thủ theo quy định chung.

Điều 14. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

1. Các trục không gian chính

- Khuyến khích xây dựng công trình thương mại cao tầng hoặc nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại hiện đại, đẹp để tạo không gian đẹp và hiện đại cho trục chính.

- Hình khối và mặt đứng của công trình phải hòa nhập được với khung cảnh thiên nhiên và môi trường kiến trúc chung quanh, phải thể hiện trung thực được cơ cấu mặt bằng, tổ hợp không gian bên trong của công trình, tránh phô trương, hình thức, giả dối, ... đồng thời phải chú ý đến những điều kiện khác như: đặc thù kiến trúc, phong tục tập quán, quan niệm thẩm mỹ của địa phương, nơi xây dựng công trình.

- Ngoài trừ điểm nhấn chủ yếu là khu thương mại dịch vụ, các công trình kiến trúc còn lại của khu quy hoạch có độ cao vừa phải, hòa hợp với thiên nhiên, tạo nên bức tranh đô thị hài hòa và độc đáo.

2. Các khu vực không gian mở

- Hình thức kiến trúc: phải có đường nét đặc trưng của khu vực đồng bằng sông Cửu Long với không gian sinh động thoáng đãng nhẹ nhàng, không nặng nề bung bít, bố trí cảnh quan đẹp, yên tĩnh, độc đáo. Đường nét hình khối kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các hình thức cầu kỳ, rườm rà. Đảm bảo các tiêu chí công năng - thích dụng - kinh tế - mỹ quan.

- Màu sắc công trình: sử dụng các màu tươi mát và sáng, có cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và cả dãy nhà đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm. Khi cần thiết dùng đến sắc độ tối, sẫm cần có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

- Sân vườn: mật độ cây xanh trong các khu công trình công cộng tối thiểu 30%. Không trồng các loại cây có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi. Cần trồng các loại cây cao, bóng mát và các loại cây tạo cảnh để tăng vẻ đẹp khuôn viên công trình.

- Khoảng lùi công trình: trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Hàng rào: hàng rào phải có hình thức thoáng nhẹ. Chiều cao hàng rào tối đa 2,5 m.

- Các khu công viên cây xanh được bố trí tập trung và xen cài trong các khu dân cư sẽ là những không gian xanh - mở giúp con người nghỉ ngơi, thư giãn.

3. Công viên cây xanh

- Công viên mở: công viên phải là công viên mở, không bị bao bọc bởi hàng rào để tạo cảm giác gần gũi cho người dân.

- Phòng chống tội phạm: trong công viên không được để những chỗ có thể tạo thành góc khuất để phòng chống tội phạm.

- Tỷ lệ phủ xanh: công viên là yếu tố tự nhiên trong đô thị, có chức năng hình thành điểm mát, chống nóng cho đô thị vào mùa hè nóng bức. Vì vậy, trong công viên phải đảm bảo tỷ lệ phủ xanh từ 70% trở lên.

- Cây trồng: cây trồng trong công viên phải có chiều cao từ 5 m trở lên, trung bình cứ 10 m² diện tích đất công viên thì phải trồng 2 cây trở lên.

- Phòng chống tai nạn: công viên là không gian mở, sẽ trở thành điểm phòng chống thiên tai, ví dụ sẽ là nơi sơ tán tạm thời cho người dân khi có cháy lớn xảy ra.

Cần quy định cho công viên cả chức năng làm nơi lánh nạn tạm thời khi có cháy quy mô lớn. Cổng vào công viên nội bộ khu ở có thể tính đến tăng cường chức năng phòng cháy chữa cháy bằng việc lắp đặt cổng vòi hoa sen (phun nước từ trên cao khi có cháy) để bảo vệ người lánh nạn khỏi lửa cháy.

- Đồng bộ với đường: ở những nơi công viên và đường tiếp giáp với nhau cần phải có thiết kế không gian vỉa hè sao cho công viên và đường thành một thể thống nhất, đồng bộ với nhau.

- Phối hợp mạng lưới người đi bộ: cần phải xây dựng không gian quảng trường tại những chỗ đóng vai trò là đầu mối của mạng lưới người đi bộ để tăng cường tính liên tục của mạng lưới người đi bộ.

- Không gian nghỉ ngơi thư giãn và không gian vui chơi: trong công viên cần có không gian dành cho người già nghỉ ngơi thư giãn và không gian động dành cho trẻ em vui chơi. Khi quy hoạch công viên, cần phải hết sức chú ý không để các không gian này lẫn vào nhau, đảm bảo sao cho chúng tách rời thành từng không gian riêng biệt.

- Công viên được người dân giữ gìn: thông qua việc xây dựng trong công viên không gian dành cho lễ hội sự kiện, các vườn hoa do người dân tham gia chăm sóc... sẽ tạo dựng nên mối liên hệ cộng đồng gắn bó người dân. Công viên cần phải là nơi có thể cho phép nhiều hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn đa dạng của người dân.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 15. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ban quản lý dự án ĐTXD kiểm tra, đóng dấu xác nhận vào hồ sơ kèm theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch theo quy định tại khoản 2, Điều 34, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

2. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án quy

hoạch chi tiết và quy định này để có các hướng dẫn cụ thể thực hiện quy định này.

3. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định đều bị xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thương mại An Sơn được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để phối hợp thực hiện: Sở Xây dựng Kiên Giang, Ủy ban nhân dân Huyện Kiên Hải, Ban quản lý dự án ĐTXD Huyện Kiên Hải, Ủy ban nhân dân xã An Sơn.

5. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành. Những quy định trước đây trái với Quy định này đều bãi bỏ. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh cần phản ánh kịp thời về cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét, giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN HẢI