

Số: 11/2012/QĐ-UBND

Vị Thanh, ngày 07 tháng 12 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH
Về việc Quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết điều chỉnh
Khu tái định cư phường III (giai đoạn 2), thành phố Vị Thanh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VỊ THANH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh, về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường III (giai đoạn 2), thành phố Vị Thanh;

Xét Tờ trình số 1244/TTr-QLĐT ngày 06 tháng 12 năm 2012 của phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường III (giai đoạn 2), thành phố Vị Thanh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 07 ngày kể từ ngày ký. Các quy định trước đây trái với Quyết định này đều được bãi bỏ.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường III, Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Cát Tường và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Sở Xây dựng;
- Phòng Tư pháp thành phố;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, QLĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tuấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VỊ THANH**

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

QUY ĐỊNH

Về việc Quản lý đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường III (giai đoạn 2), thành phố Vị Thanh,
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2012/QĐ-UBND
ngày tháng năm 2012 của UBND thành phố Vị Thanh)

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 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường III (giai đoạn 2), thành phố Vị Thanh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành.

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.
2. Phòng Quản lý đô thị tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố hướng dẫn việc quản lý kiến trúc đô thị đúng theo quy định tại văn bản này.
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 diện tích khu vực lập quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới: phường III, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc giáp Khu tái định cư phường III, giai đoạn 2 (giáp trục đường số 16 và số 19);
- Phía Đông Nam giáp Võ Văn Kiệt;
- Phía Tây Bắc giáp kênh Trung Đoàn;
- Phía Tây Nam giáp kênh Kho Phân.

2. Quy mô diện tích:

- Diện tích khu đất quy hoạch : 7,432 ha.
- Dân số dự kiến: 1250 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

- Trong quá trình sử dụng đất phải đúng mục đích sử dụng đất và phù hợp với từng loại công trình theo đúng 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 thuộc đô thị; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương, phát huy giá trị truyền thống kiến trúc của địa phương nhằm giữ gìn bản sắc của từng vùng cảnh quan đô thị.

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

- 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 lang bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và làm hư hại đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Bộ phận công trình được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ

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

a) Các bộ phận cố định của công trình

- Các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

- Mọi bộ phận ngàm 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.

b) Các bộ phận nhô ra không cố định

- Mái dù: Được lắp đặt khi vươn ra tối đa là 02m (đối với vỉa hè ≤ 3 m), được vươn ra tối đa là 3m (đối với vỉa hè ≥ 4 m), mép ngoài cùng khi vươn ra của mái dù phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 2,5m.

- Cánh cửa: Trong quá trình đóng, mở không có vị trí nào vượt quá chỉ giới đường đỏ.

2. 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, vệt dặt xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón, móng.

Điều 6. Vệ sinh đô thị

1. Thải nước

- Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, 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 sản xuất và hoạt động dịch vụ phải được xử lý đạt yêu cầu, trước khi xả vào hệ thống cống thoát nước đô thị.

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.

3. Đặt máy lạnh

Máy lạnh nếu đặt ở mặt chính công trình, sát chỉ giới xây dựng phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố.

Điều 7. Mỹ quan đô thị

1. Kiến trúc đô thị

- Không xây dựng kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia.

- Trang thiết bị trên mái (nóc) nhà như bồn chứa nước và các thiết bị khác phải đặt phía sau hay bên trong mái hoặc các loại mái giả tương tự.

- Không được xây thêm các kiến trúc cháp vá bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái bám vào kiến trúc chính, tường rào; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia.

- Các mặt đứng công trình kết hợp giữa kiến trúc truyền thống và kiến trúc hiện đại đảm bảo hài hòa với không gian chung của khu vực.

2. Trang trí mặt ngoài nhà

Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không được sơn quét màu và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật có độ phản quang không được lớn hơn 70%.

3. Mặt chính và mặt bên công trình không được bố trí sân phơi quần áo.

Điều 8. 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 bao che.

Điều 9. Biển quảng cáo

- Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về quảng cáo. Nghiêm cấm việc đặt các bảng quảng cáo không được phép của cơ quan có thẩm quyền.

- Từ độ cao $\geq 2,4\text{m}$ được lắp đặt các bảng hiệu như (tên cửa hiệu, tên doanh nghiệp...)

Điều 10. Cốt xây dựng +/-0.000 (tính từ mặt nền nhà hoàn thiện)

Cao độ hoàn thiện mặt sàn tầng 1 tương đương với cốt +1.90m so với mốc cao độ Nhà nước (quy định cho nhà ở liên kế).

Điều 11. Độ vươn ban công, sê nô, ô văng

Được vươn ra là 1,2m đối với nhà phân lô; nhà ở biệt thự được vươn ra 1,4m (không áp dụng cho sê nô phía sau và bên hông hẻm kỹ thuật).

Điều 12. Hàng rào và cổng (đối với công trình có khoảng lùi)

Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, tạo 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 chỉ giới đường đỏ.

Điều 13. Tóm tắt một số đặt điểm về tính chất, hệ thống phân lô nền và hệ thống giao thông

1. Tính chất

Nhằm phát triển khu dân cư theo quy hoạch, đáp ứng nhu cầu xây dựng khu tái định cư - dân cư mới, tạo lập bộ mặt kiến trúc có trật tự, mỹ quan đô thị với cơ sở hạ tầng đồng bộ, điều kiện sinh hoạt tối ưu, xử lý tốt những tác động của dân cư đến môi trường đô thị.

2. Các lô phố và hệ thống giao thông

a) Hệ thống giao thông

Bảng tổng hợp quy hoạch lộ giới

TT	Tên đường	Mặt cắt			Lộ giới (m)	Chiều dài (m)
		Lề trái (m)	Lòng đường (m)	Lề phải (m)		
1	Đường Nguyễn Công Trứ	6	12	6	22	154
2	Đường số 2	5	7	5	17	154
3	Đường số 3	5	7	5	17	151
4	Đường số 16	5	7	5	17	317
5	Đường số 17A	5	7	5	17	390

TT	Tên đường	Mặt cắt			Lộ giới (m)	Chiều dài (m)
		Lề trái (m)	Lòng đường (m)	Lề phải (m)		
6	Đường số 17B	5	7	5	17	314
7	Đường số 17C	5	7	5	17	310
8	Đường số 19	6	12	6	22	93
9	Đường Võ Văn Kiệt	7	26	7	40	192

b) Hệ thống phân lô

- Lô đất có ký hiệu A có 21 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước cụ thể như sau:

- + 14 nền có kích thước 5m x 16m.
- + 02 nền có kích thước 5m x 18m.
- + 05 nền có kích thước 4,8m x 18m.

- Lô đất có ký hiệu B có 21 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước cụ thể như sau:

- + 14 nền có kích thước 5m x 16m.
- + 02 nền có kích thước 5m x 18m.
- + 05 nền có kích thước 4,8m x 18m.

- Lô đất có ký hiệu C có 21 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước cụ thể như sau:

- + 14 nền có kích thước 5m x 16m.
- + 07 nền có kích thước 5m x 18m.

- Lô đất có ký hiệu D có 07 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước cụ thể như sau:

- + 05 nền có kích thước 4,8m x 19,5m.
- + 02 nền có kích thước 5m x 19,5m.

- Lô đất có ký hiệu E có 07 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước cụ thể như sau:

- + 05 nền có kích thước 4,8m x 19,5m.
- + 02 nền có kích thước 5m x 19,5m.

- Lô đất có ký hiệu F có 07 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước 5m x 19,5m.

- Lô đất có ký hiệu G có 30 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước 5m x 16m.

- Lô đất có ký hiệu H có 30 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước 5m x 16m.

- Lô đất có ký hiệu I có 60 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước 5m x 16m.

- Lô đất có ký hiệu J có 30 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước 5m x 16m.

- Lô đất có ký hiệu K có 30 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước 5m x 17m.

- Lô đất có ký hiệu L có 07 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước cụ thể như sau:

+ 05 nền có kích thước 4,8m x 19,5m.

+ 02 nền có kích thước 5m x 19,5m.

- Lô đất có ký hiệu M có 07 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước cụ thể như sau:

+ 05 nền có kích thước 4,8m x 19,5m.

+ 02 nền có kích thước 5m x 19,5m.

- Lô đất có ký hiệu N có 07 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước 5m x 19,5m.

- Lô đất có ký hiệu O có 18 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước cụ thể như sau:

+ 01 nền có kích thước 6m x 17,5m.

+ 01 nền có kích thước 5m x 17,5m.

+ 04 nền có kích thước 5m x 31m.

+ 05 nền có kích thước 5m x 17,5m.

+ 07 nền có kích thước 4m x 17,5m.

- Lô đất có ký hiệu P có 17 nền, bố trí nhà ở phân lô có kích thước cụ thể như sau:

+ 01 nền có kích thước 6m x 20,5m.

+ 05 nền có kích thước 5m x 20,5m.

+ 11 nền có kích thước 5m x 31m.

- Lô đất có ký hiệu S, T, U, Q, R có 15 nền, bố trí nhà ở biệt thự đơn lập, kích thước mỗi nền nhà phải được phân chia như quy định trong bản vẽ.

Điều 14. Đường Nguyễn Công Trứ và đường Võ Văn Kiệt

1. Chỉ giới xây dựng công trình

- Đối với mặt chính: cách gờ bó vỉa đường Nguyễn Công Trứ vào 14m (khoảng lùi 8m) và cách gờ bó vỉa đường nội bộ vào 8m (khoảng lùi 3m); cách gờ bó vỉa đường Võ Văn Kiệt vào 17m (khoảng lùi 10m) và cách gờ bó vỉa đường nội bộ vào 8m (khoảng lùi 3m).

- Cách ranh lô đất tiếp giáp và hẻm kỹ thuật tối thiểu là 02m.

2. Tầng cao xây dựng: từ 01 - 02 tầng.

3. Chiều cao xây dựng các tầng

- Chiều cao tầng 01: 4,2m.

- Các tầng còn lại là: 3,6m.

4. Chiều cao tối đa công trình tới đỉnh mái không quá 11m.

5. Mật độ xây dựng tối đa: $\leq 55\%$.

Điều 15. Đường số 2, số 3, số 16, số 17A, số 17B, số 17C

1. Chỉ giới xây dựng công trình: cách gờ bó vỉa vào 5m.

2. Tầng cao xây dựng: từ 01 - 04 tầng.

3. Chiều cao các tầng

- Chiều cao tầng 01: 4,2m.

- Chiều cao các tầng còn lại: 3,6m.

- Chiều cao tối đa công trình tới đỉnh mái không quá 17m.

4. Mật độ xây dựng tối đa: 100%.

Điều 16. Đường số 19 (từ đường số 3 đến đường Võ Văn Kiệt)

1. Chỉ giới xây dựng công trình: cách gờ bó vỉa đường số 19 vào 6m.

2. Tầng cao xây dựng tối đa và tối thiểu: từ 01 - 04 tầng.

3. Chiều cao các tầng

- Chiều cao tầng 01: 4,2m (so với cốt +/-0.000).

- Chiều cao các tầng còn lại: 3,6m.

- Chiều cao tối đa công trình tới đỉnh mái không quá 13m.

4. Mật độ xây dựng tối đa: 100%.

Điều 17. Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Đối với đường có vỉa hè 5m

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt được tính từ chân gờ bó vỉa vào 4,5m.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được tính từ chân gờ bó vỉa vào 4,0m.

- Hệ thống điện sinh hoạt được tính từ chân gờ bó vỉa vào 3,1m.

- Hệ thống cây xanh được tính từ chân gờ bó vỉa vào 2,2m.

- Hệ thống cáp thông tin liên lạc được tính từ chân gờ bó vỉa vào 2,7m.

- Hệ thống công thoát nước mưa được tính từ chân gờ bó vỉa vào 0,7-0,9m.
- Hệ thống điện chiếu sáng được tính từ chân gờ bó vỉa vào 0,5m.

2. Đối với đường có vỉa hè 6m

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt được tính từ chân gờ bó vỉa vào 5,5m.
- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được tính từ chân gờ bó vỉa vào 5,0m.
- Hệ thống điện sinh hoạt được tính từ chân gờ bó vỉa vào 4,1m.
- Hệ thống cây xanh được tính từ chân gờ bó vỉa vào 2,2m.
- Hệ thống cáp thông tin liên lạc được tính từ chân gờ bó vỉa vào 3,7m.
- Hệ thống công thoát nước mưa được tính từ chân gờ bó vỉa vào 0,7-0,9m.
- Hệ thống điện chiếu sáng được tính từ chân gờ bó vỉa vào 0,5m.

(Cây xanh, trụ điện chiếu sáng và trụ điện sinh hoạt được trồng ngay ranh giữa hai lô nền; khoảng cách giữa 02 cây xanh từ 8 ÷ 10m/cây; hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tính từ chân gờ bó vỉa đến tim công trình).

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. 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 quy định của pháp luật./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tuấn