

Số: 4940 /QĐ-UBND

Châu Thành, ngày 29 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm
xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, giai đoạn 2021-2025, định
hướng đến 2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH

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 72/2019/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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật
quốc gia 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 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 Công văn số 1194/SXD-QHKTĐT ngày 29 tháng 5 năm 2023 của
Sở Xây dựng về ý kiến đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm
các xã: Giao Long, Phú Túc, Thành Triệu, An Phước và Tường Đa huyện Châu
Thành;

Căn cứ Công văn số 2591/SXD-QHKTĐT ngày 26 tháng 10 năm 2023 của
Sở Xây dựng về ý kiến đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm
các xã: Giao Long, Phú Túc, Thành Triệu, Phú Túc và Tường Đa huyện Châu
Thành (lần 2);

Căn cứ Công văn số 1222/SXD-QHKTĐT ngày 05 tháng 6 năm 2024 của
Sở Xây dựng về việc ý kiến đối với thời gian thực hiện đồ án điều chỉnh quy
hoạch chung xã nông thôn mới và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết trung tâm

xã trên địa bàn huyện Châu Thành;

Căn cứ Quyết định số 7186/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành tỉnh Bến Tre, giai đoạn 2021 – 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành tỉnh Bến Tre, giai đoạn 2021 – 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Kết luận số 684-KL/HU ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Ban Chấp hành Đảng Bộ huyện Khóa XII cho ý kiến điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm các xã: Phú Túc, Thành Triệu, An Phước, Giao Long, Tường Đa (giai đoạn 2021 – 2025, định hướng đến 2030);

Căn cứ Thông báo số 1946-TB/HU ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Ban thường vụ Huyện Ủy cho ý kiến thông qua những nội dung có sai khác so với Kết luận số 684-KL/HU và Thông báo số 1290-TB/HU của Huyện ủy;

Căn cứ Nghị quyết số 08/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân xã Phú Túc về việc thông qua đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành tỉnh Bến Tre giai đoạn 2022 – 2025, định hướng đến năm 2030;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 885/TTr-KTHT ngày 26 tháng 7 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, giai đoạn 2021-2025, định hướng đến 2030, với các nội dung chính như sau:

I. Thông tin chung

- Tên đồ án: Điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, giai đoạn 2021-2025, định hướng đến 2030.
- Địa điểm quy hoạch: xã Phú Túc, huyện Châu Thành.
- Quy mô diện tích: 24,84 ha.
- Tỷ lệ: 1/500.
- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Châu Thành.
- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Trung tâm Tư vấn và Kiểm định xây dựng Bến Tre.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Châu Thành.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành.

II. Nội dung đồ án quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Vị trí quy hoạch nằm tại ngã giao nhau giữa đường QL.57B và ĐA.13, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc cách trục đường QL.57B khoảng 100 m;
 - Phía Nam giáp rạch và đường ĐA.03, cách trục đường QL.57B khoảng 287 m;
 - Phía Tây cách đường ĐA.13 từ 419 m đến 452 m;
 - Phía Đông cách đường ĐA.13 từ 187 m đến 201 m;
- (Ranh giới cụ thể theo hồ sơ đính kèm)

b) Quy mô lập quy hoạch

- Trong đồ án này chỉ quy hoạch khu trung tâm xã, các khu vực định hướng phát triển đô thị sẽ thực hiện theo đồ án quy hoạch đô thị Phú Túc được lập trong giai đoạn sau 2025.

- Quy mô khu đất quy hoạch: diện tích khu trung tâm xã khoảng 24,84 ha.
- Quy mô dân số: dân số khu trung tâm xã khoảng 2.000 người;

2. Tính chất:

Là trung tâm tổng hợp: hành chính - chính trị, kinh tế, văn hóa – xã hội, thương mại – dịch vụ cấp xã; là trung tâm cơ sở phục vụ các hoạt động quản lý nhà nước, các hoạt động kinh tế xã hội và sinh hoạt cộng đồng khác trên địa bàn xã Phú Túc.

3. Quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan

3.1 Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Giai đoạn đến năm 2030, quy hoạch trong phạm vi khu trung tâm xã với diện tích khoảng 24,84 ha. Trong đó:

a. Đất xây dựng:

a1. Đất ở:

- Đất nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại dịch vụ (nhà ở liền kề): ký hiệu từ O1-1 đến O1-10. Bố trí khu vực 2 bên đường quốc lộ, tổng diện tích khoảng 50.784 m².

- Đất nhà ở mật độ thấp (nhà ở biệt thự, nhà ở nông thôn): ký hiệu O2-1 đến O2-13. Bố trí khu vực còn lại, tổng diện tích khoảng 93.753 m².

a2. Đất công cộng gồm:

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan (ký hiệu: TSC): Trên cơ sở Ủy ban nhân dân xã hiện hữu mở rộng đến ranh trường tiểu học có tổng diện tích 4.093 m², xây dựng các công trình sau:

+ Trụ sở làm việc của HĐND, Ủy ban nhân dân, Đảng Ủy, các đoàn thể diện tích 2.175 m².

+ Xây dựng trụ sở quân sự diện tích 730 m².

+ Xây dựng trụ sở công an diện tích 1.000 m².

+ Xây dựng trạm cấp nước phía sau trạm y tế diện tích 188 m².

- Đất xây dựng cơ sở y tế: quy hoạch mở rộng tại vị trí hiện hữu về phía Nam đến hết phần đất của bưu cục vinafone hiện hữu (ký hiệu: YT), diện tích 576 m².

- Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: quy hoạch trường mầm non tại vị trí trường mẫu giáo hiện hữu (ký hiệu: MN1, MN2), tổng diện tích 4.187 m² và trường tiểu học tại vị trí hiện hữu (ký hiệu: TH) diện tích 4.415 m².

- Đất xây dựng cơ sở văn hóa: quy hoạch tại vị trí trung tâm văn hóa và học tập cộng đồng hiện hữu (ký hiệu: VH), diện tích 1.442 m².

- Đất điểm bưu điện xã: quy hoạch tại vị trí hiện hữu (ký hiệu: BD), diện tích 240 m².

a3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, thể dục thể thao:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: quy hoạch 1 khu công viên (ký hiệu: CV1) diện tích 7.670 m² tại vị trí phía nam và phía đông đất văn hóa;

- Đất thể dục thể thao xã quy hoạch phía Nam khu đất TMDV4 (ký hiệu: TDDT), diện tích 5.064 m²

a4. Đất thương mại dịch vụ: có 3 khu vực.

- Khu chợ hiện hữu đầu đường ĐA.13 chuyển đổi thành đất thương mại dịch vụ (ký hiệu: TMDV1, TMDV2) có tổng diện tích là 406 m².

- Quy hoạch khu thương mại dịch vụ mới dọc QL.57B, giữa đường ĐX.05 và ĐA.06 để bố trí các công trình như siêu thị, trung tâm thương mại gắn kết với các công trình dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn (chức năng chuyên kinh doanh buôn bán nông sản và vật tư nông nghiệp) (ký hiệu: TMDV3) diện tích 2.415 m².

- Quy hoạch khu đất thương mại dịch vụ (ký hiệu: TMDV4) đối diện đường vào khu bến phà tạm (ĐX.05) với diện tích 2.078 m².

a5. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông: gồm đất giao thông nội bộ của điểm dân cư và đất giao thông của QL.57B. Tổng diện tích đất giao thông là 65.108 m².

b. Đất khác:

- Đất sông ngòi, kênh rạch: trong khu quy hoạch có diện tích rạch phía nam và rạch phía Bắc, tổng diện tích 4.240 m².

- Dọc rạch hiện hữu từ mép rạch vào mỗi bên 5 m là cây xanh cách ly, tổng diện tích 1.975 m².

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Cơ cấu (%)
A	Đất xây dựng		242.231	97,5
I	Đất ở		144.537	58,18
1	Đất nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại dịch vụ	O1-1 đến O1-10	50.784	20,44
2	Đất nhà ở mật độ thấp	O2-1 đến O2-13	93.753	37,74
II	Đất công cộng		14.953	6,02
1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	4.093	1,65

2	Đất xây dựng cơ sở y tế	YT	576	0,23
3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	TH, MN1, MN2	8.602	3,46
4	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	VH	1.442	0,58
5	Đất điểm bur điện xã	BD	240	0,1
III	Đất cây xanh, thể dục, thể thao		12.734	5,13
1	Đất thể dục thể thao	TDTT	5.064	2,04
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CV1	7.670	3,09
IV	Đất thương mại dịch vụ	TMDV1 đến TMDV4	4.899	1,97
V	Đất giao thông		65.108	26,2
B	Đất khác		6.215	2,5
I	Đất sông ngòi, kênh rạch		4.240	1,71
II	Cây xanh cách ly	CL1 đến CL3	1.975	0,79
Tổng diện tích đất:			248.446	100

Đến năm 2030 sẽ hình thành đô thị Phú Túc với quy mô diện tích khoảng 200 ha. Khu vực dự kiến hình thành đô thị Phú Túc sẽ được quy hoạch trong đồ án quy hoạch đô thị riêng.

3.2 Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Khu vực ở:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
1	Đất nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại dịch vụ (Đất nhà ở liền kề)	O1-1 đến O1-10	80	3	2,4
2	Đất nhà ở mật độ thấp (Đất nhà ở biệt thự, nhà ở nông thôn)	O2-1 đến O2-13	40	2	0,8

b) Khu vực công trình công cộng:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
1	Đất văn hóa	VH	40	2	0,8
2	Đất y tế	YT	35	3	1,05

3	Đất giáo dục	TH, MN1, MN2	40	3	1,2
4	Đất thể dục thể thao	TDTT	20	1	0,2
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CV1	5	1	0,05
6	Đất thương mại dịch vụ	TMDV1 => TMDV4	40	5	2,0
7	Đất cơ quan, trụ sở	TSC	50	3	1,5
8	Đất bưu điện	BD	40	2	0,8
9	Cây xanh cách ly	CL	5	1	0,05

4. Định hướng hình thức kiến trúc các công trình:

4.1 Nhà ở biệt thự, nhà ở nông thôn

- Khai thác đường nét kiến trúc dân tộc, hài hòa với cảnh quan sân vườn;
- Khoảng lùi: theo quy định từng tuyến đường;
- Nên sử dụng mái dốc, lợp ngói truyền thống hoặc tôn giả ngói để tăng mỹ quan cho công trình cũng như thuận tiện trong việc chống thấm, thoát nước mưa, dễ bảo trì sửa chữa.

4.2 Nhà ở liền kề:

- Hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp nét dân tộc, tạo sự thống nhất trên từng tuyến đường, tránh đường nét rườm rà, gây phản cảm.
- Khoảng lùi: theo quy định từng tuyến đường
- Hàng rào có kiến trúc nhẹ nhàng, màu sắc hài hòa với mặt tiền nhà. Chiều cao hàng rào $\leq 2,5$ m.
- Quy định về bảng hiệu, bảng quảng cáo: vị trí đặt từ cao độ +3,5 m trở lên so với nền tầng trệt, không vươn ra quá độ vươn tối đa của ban công.
- Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.
- Sử dụng mái bằng hoặc mái dốc, độ dốc đảm bảo thoát nước. Mái dón, mái hiên phải ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5 m trở lên.

4.3 Các công trình công cộng:

- Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ xây dựng đúng quy định lộ giới theo các tuyến giao thông đi qua công trình.
- Bên trong công trình có bố trí bãi xe, cây xanh phục vụ người dân đến sinh hoạt.
- Công trình hành chính nên sử dụng mái ngói, kiến trúc phù hợp chức năng, vừa mang tính hiện đại vừa mang bản sắc dân tộc.
- Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che chắn nắng, chống mưa hắt.
- Khoảng lùi: theo quy định từng tuyến đường.

5. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

5.1 Hệ thống giao thông:

- Thiết kế các nút giao thông bảo đảm an toàn với bán kính bó vỉa tối thiểu đạt 08 m, góc vạt đủ tầm nhìn quan sát.

- Đường QL.57B, thực hiện theo quy hoạch giao thông thuộc Quy hoạch tỉnh.

- Tuyến đường ĐX.05 được quy hoạch với lòng đường 09m, chỉ giới đường đỏ 28m, khoảng lùi xây dựng mỗi bên 04m.

- Các tuyến đường ĐA.03, ĐA.06, ĐA.13, ĐA.14, ĐC.17, N2, D1 được quy hoạch với lòng đường 06m, chỉ giới đường đỏ 12m, khoảng lùi xây dựng mỗi bên 03m.

- Các tuyến đường N1, N3, D2 là những tuyến nội bộ được quy hoạch với lòng đường 06m, chỉ giới đường đỏ 09m, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi mỗi bên 0m).

BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang đường (m)				Khoảng lùi xây dựng (m)
			Lề trái	Lòng đường	Lề phải	Chỉ giới đường đỏ	
1	Đường QL.57B	649	Theo Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2024 của Thủ tướng Chính phủ				
2	Đường ĐX.05	101	9,5	9	9,5	28	4
3	Đường ĐA.14	280	3	6	3	12	3
4	Đường ĐA.13	302	3	6	3	12	3
5	Đường ĐA.06	101	3	6	3	12	3
6	Đường ĐA.03	511	3	6	3	12	3
7	Đường ĐC.17	103	3	6	3	12	3
8	Đường N1	638	1,5	6	1,5	9	0
9	Đường N2	387	3	6	3	12	3
10	Đường N3	558	1,5	6	1,5	9	0
11	Đường D1	306	3	6	3	12	3
12	Đường D2	160	1,5	6	1,5	9	0

5.2 Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Cao độ xây dựng: $h \geq +2,40$ m (cao độ quốc gia)
- Các khu vực trong phạm vi quy hoạch có hiện trạng cao hơn +2,40 thì vẫn giữ theo hiện trạng. Đối với các khu vực khác sẽ tiến hành san lấp mặt nền theo từng giai đoạn, từng dự án, đảm bảo tuân thủ cao độ xây dựng và hướng dốc mặt nền chung.

b. Thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Nước mưa sẽ được thu gom từ bề mặt vào các giếng thu đặt lưới thu dưới đường, khoảng cách 20 m đến 30 m, các khu vực địa hình khó khăn 40-50m. Mạng lưới sử dụng cống thoát nước bê tông ly

tâm đường kính từ phi 800 mm đến phi 1.500 mm đặt dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch.

- Nguồn tiếp nhận là hệ thống sông rạch hiện hữu của khu vực quy hoạch.
- Tổng hợp ống thoát nước mưa:

Quy cách đường kính (mm)	Chiều dài danh nghĩa(m)
Cống bê tông ly tâm đường kính 1.500 mm	810
Cống bê tông ly tâm đường kính 1.200 mm	2.640
Cống bê tông ly tâm đường kính 1.000 mm	860
Cống bê tông ly tâm đường kính 800 mm	2.365
Cửa xả	9

5.3 Cấp nước:

- Nguồn nước sạch được đầu nối từ mạng lưới cấp nước của nhà máy cấp nước Phú Đức thuộc Trung tâm nước sạch và VSMTNT và kết hợp nước sạch từ nhà máy nước Thành Triệu thuộc doanh nghiệp tư nhân Hoàng Tâm.

- Tổng nhu cầu dùng nước đến năm 2030 là: 404 (m³/ngày.đêm).
- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy được bố trí chung hệ thống với ống cấp nước sinh hoạt. Trụ chữa cháy được bố trí cách nhau từ 100 m đến 150 m.

- Ống cấp nước sử dụng ống cấp nước chuyên ngành HDPE, có đường kính danh nghĩa từ phi 60 mm đến phi 150 mm.

- Tổng hợp ống cấp nước:

Quy cách đường kính (mm)	Chiều dài (m)
150	170
100	2.740
90	800
60	3.040

5.4 Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a. Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được thu gom và thoát riêng với nước mưa.

- Nhu cầu thoát nước thải: 237 (m³/ngày).
- Nước thải được gom về trạm xử lý nước thải chung để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải từ các hộ gia đình và công trình phải được xử lý sơ bộ (bằng bể tự hoại 03 ngăn hoặc hệ thống xử lý cục bộ) trước khi thoát vào hệ thống công thu gom nước thải.

- Tổng hợp ống thoát nước thải:

Quy cách đường kính (mm)	Chiều dài danh nghĩa(m)
Cống bê tông ly tâm đường kính 800 mm	1.030
Cống bê tông ly tâm đường kính 600 mm	1.690
Cống nhựa đường kính 500 mm	1.370

Cống nhựa đường kính 400 mm	480
Cống nhựa đường kính 300 mm	2.171
Cống tròn có áp đường kính 300mm	110
Trạm bơm nâng bậc	1

b. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng rác thải khoảng: 1,92 tấn/ngày. đêm
- Rác thải được thu gom và vận chuyển đến nhà máy xử lý rác thải của Tỉnh để xử lý.
- Bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các vị trí công cộng tập trung đông người.
- Bô rác công cộng được bố trí tại các ngã ba, ngã 4, khoảng cách giữa các bô rác khoảng 100 m.

5.5 Cấp điện:

- Sử dụng nguồn điện trung thế hiện hữu nằm dọc theo đường QL57B, ĐX.05 và các tuyến đường đi ngang qua khu vực thiết kế.
- Tổng công suất phụ tải khoảng 2.010 KVA
- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4 kV đi dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Lắp mới hoặc cải tạo các tuyến hạ thế đã xuống cấp nhằm đảm bảo chất lượng điện, các tuyến (mạch cung cấp và đèn đường) đi trên không, dùng cáp xoắn ABC đi trên trụ bê tông cao 8,5 m chôn sâu 1,4 m, khoảng cách trung bình 40 m hoặc trùng với tuyến trụ trung thế (đường dây hỗn hợp).
- Tuyến đèn đường đi chung với tuyến hạ thế. Đèn đường dùng đèn led, công suất từ 60W – 150W kết hợp với tủ điều khiển chiếu sáng 2 cấp công suất, tủ điều khiển thông minh. Đèn đường được đặt cao cách mặt đường 6m - 8m, bố trí cho các điểm dân cư tập trung và các tuyến đường chính. Bên cạnh đó, có thể kết hợp sử dụng đèn led năng lượng mặt trời công suất từ 30W – 120W.
- Hệ thống trạm biến áp được bố trí trên cơ sở giữ nguyên các trạm biến áp cũ, khi có nhu cầu phụ tải phát sinh từ các công trình, khu dân cư... sẽ nâng cấp hoặc lắp bổ sung các trạm biến áp mới.
- Sử dụng mạng điện đi nổi trên không, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn và mỹ quan.
- Tổng hợp khối lượng vật tư:

STT	Loại vật tư	Đơn vị tính	Số lượng
1	Đường dây 22 kV	km	1,1
2	Đường dây 0,4 kV + chiếu sáng	km	7,5
3	Máy biến áp 400KVA	máy	4
4	Máy biến áp 250KVA	máy	1
5	Máy biến áp 160KVA	máy	1

5.6 Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu hệ thống vô tuyến khoảng 1.700 đầu số.
- Tổng nhu cầu hệ thống hữu tuyến khoảng 600 đầu số.
- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch là hệ thống có khả năng ghép nối với các nhà cung cấp viễn thông.

- Toàn bộ việc kéo cáp, bố trí trụ tháp thông tin liên lạc phục vụ cho khu vực quy hoạch sẽ do các nhà cung cấp viễn thông thực hiện. Hệ thống cáp (cáp quang và cáp đồng) được đi nổi trên cột bê tông ly tâm, về sau khuyến khích đi ngầm trong các tuyến công bề.

- Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ trạm viễn thông huyện Châu Thành, thông qua các trạm truyền dẫn đến khu quy hoạch.

- Sử dụng các loại cáp: từ 10 đôi đến 2.400 đôi.

5.7 Vệ sinh môi trường:

a. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng đồng bộ và phù hợp góp phần cải thiện môi trường sống và làm việc của con người.

- Chất lượng công trình, thời gian thi công, kỹ thuật thi công hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đúng quy định, tiêu chuẩn sẽ tác động đáng kể tới môi trường.

- Phải duy tu, bảo dưỡng và quản lý các công trình giúp cho các công trình hạ tầng hoạt động ổn định và bền vững.

b. Giải pháp không chế ô nhiễm môi trường đất:

- Trong quá trình thi công các công trình, các khu ở,... cần quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng, khắc phục triệt để tình trạng trôi trượt sụt lở đất.

- Trồng và bảo vệ các khu vực cây xanh và mặt nước.

- Trong và sau khi xây dựng cần thu gom toàn bộ các phế thải xây dựng tránh để tồn đọng gây ô nhiễm đất.

- Các chất thải rắn sinh hoạt và sản xuất cần được thu gom và phân loại thành chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ.

c. Giải pháp không chế ô nhiễm môi trường nước:

- Nước thải sinh hoạt cần được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường.

- Nước thải sinh hoạt của hộ dân phải thu gom vào bể tự hoại, ... trước khi dẫn vào hệ thống thoát nước công cộng.

d. Giải pháp không chế ô nhiễm môi trường không khí:

- Trong thời gian chuẩn bị và thi công cần có biện pháp giảm thiểu lượng bụi phát sinh. Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho công nhân thi công.

- Sử dụng các công nghệ sản xuất tiên tiến ít gây ô nhiễm, sử dụng các nguyên vật liệu ít hoặc không gây ô nhiễm không khí.

e. Giảm thiểu tác động của tiếng ồn và chấn động:

- Bố trí và phân đợt xây dựng hợp lý các công trình để tránh ảnh hưởng của tiếng ồn và chấn động của các khu vực đang xây dựng tới khu vực đã ổn định.

- Bố trí khoảng cách ly hợp lý giữa các khu chức năng, hệ thống giao thông và các khu dân cư xung quanh, trồng cây xanh cách ly để giảm sự lan truyền tiếng ồn và chấn động.

f. Giảm thiểu tác động của chất thải rắn:

- Chất thải rắn phải được phân loại trước khi thu gom.

- Phải thu gom và xử lý đúng nơi quy định.

- Khuyến khích người dân sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, ít phát thải.

- Xây dựng các nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn, không xả chất thải trực tiếp xuống ao, hồ, kênh rạch, ...

6. Hạng mục, các công trình dự kiến đầu tư xây dựng:

- Ưu tiên xây dựng hoàn thiện trường mầm non, tiểu học đạt chuẩn theo quy định. Cải tạo và xây dựng mới trụ sở làm việc của khu công an, trụ sở làm việc của quân sự.

- Hệ thống giao thông: trục D1, N3.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: được ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng căn cứ quy hoạch được duyệt phối hợp Ủy ban nhân dân xã Phú Túc và các cơ quan đơn vị có liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân; Ủy ban nhân dân xã Phú Túc quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch ban hành kèm theo; xây dựng kế hoạch và tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Túc và Thủ trưởng các 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:

- Như Điều 3;
- TT. Huyện ủy (báo cáo);
- CT, các PCT UBND huyện;
- LĐ, các CV VP. HĐND và UBND huyện;
- Phòng KT-HT;
- Lưu: VT, TL.

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




Lê Xuân Vinh



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, giai đoạn 2021-2025, định hướng đến 2030

(Ban hành kèm theo Quyết định số 4940/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định về việc quản lý theo đồ án điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, giai đoạn 2021-2025, định hướng đến 2030 quy định việc sử dụng đất đai, cải tạo xây dựng, bảo tồn, tôn tạo và khai thác sử dụng các công trình trong ranh giới lập quy hoạch trung tâm xã được phê duyệt.

2. Căn cứ vào hồ sơ điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, giai đoạn 2021-2025, định hướng đến 2030 và các quy định tại bản quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch và xây dựng có liên quan theo quyền hạn, trách nhiệm được giao giới thiệu địa điểm, cấp phép xây dựng và thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch cho các công trình cải tạo, xây dựng mới trong khu quy hoạch theo đúng quy hoạch và pháp luật.

3. Ngoài những quy định trong quy chế này, việc quản lý, sử dụng còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của nhà nước.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch có ranh giới và phạm vi nghiên cứu được xác định như sau:

- + Phía Bắc cách tim đường QL.57B khoảng 100 m;
- + Phía Nam giáp rạch và đường ĐA.03, cách tim đường QL.57B khoảng 287 m;
- + Phía Tây cách đường ĐA.13 từ 419m đến 452 m;
- + Phía Đông cách đường ĐA.13 từ 187 m đến 201m;

2. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch:

Tổng diện tích đất tự nhiên là 248.446 m². Diện tích các khu chức năng theo quy hoạch đến năm 2030 được xác định như sau:

- + Đất nhà ở: 144.537 m²

- + Đất công cộng: 14.953 m²
- + Đất cây xanh, thể dục, thể thao: 12.734 m²
- + Đất thương mại dịch vụ: 4.899 m²
- + Đất giao thông: 65.108 m²
- + Đất khác: 6.215 m²

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1. Quản lý theo Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư:

Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

1. Nhà ở biệt thự, nhà ở nông thôn:

- Tầng cao tối đa: 2 tầng.
- Các công trình chính trong lô đất ở của một hộ gia đình bao gồm:
 - + Nhà chính và nhà phụ (bếp, kho, sản xuất phụ);
 - + Các công trình phụ;
 - + Lối đi, sân, đất vườn, đất ao,...

a. Đối với nhà ở hiện hữu:

- Cải tạo chỉnh trang nhà ở đảm bảo kiên cố, mỹ quan.
- Sắp xếp hợp lý các công trình chính và phụ trợ tạo thành không gian khép kín.
- Quy hoạch cải tạo hệ thống vườn, ao cho hợp lý, xây dựng nhà vệ sinh, bể tự hoại, hệ thống thoát nước.
- Xây dựng hàng rào thoáng, khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén tạo nét đặc trưng riêng và cải thiện môi trường. Chiều cao hàng rào ≤ 2,5 m.

b. Đối với nhà ở xây mới:

- Nhà chính thiết kế riêng biệt với các không gian khác, phía trước nhà là hiên rộng. Không gian phục vụ như bếp, kho bố trí liên hoàn trong khuôn viên, đảm bảo an toàn, mỹ quan.
- Không gian thoáng rộng, nhiều ánh sáng. Bố trí sân phơi trước nhà, diện tích tùy theo ngành nghề sản xuất của từng hộ.
- Giải pháp kết cấu đảm bảo an toàn, bền vững, nên áp dụng công nghệ và giải pháp xây dựng tiên tiến, kết hợp sử dụng vật liệu truyền thống và hiện đại. Cấu tạo tường, mái bằng vật liệu nhẹ để thoát nhiệt nhanh.
- Chiều cao hàng rào ≤ 2,5 m.

2. Nhà ở liền kề:

- Tầng cao tối đa : 3 tầng.

- Chiều rộng mỗi lô tối thiểu 4,5 m, không gian ở có thể kết hợp kinh doanh, phía sau có thể làm sân vườn nhỏ.

a. Nhà ở hiện hữu:

- Cải tạo chỉnh trang nhà ở đảm bảo kiên cố, mỹ quan.
- Cần thực hiện tái sắp xếp sao cho phần lớn các mặt tiền nhà thẳng góc với trục đường trước nhà.

- Xây dựng hàng rào thoáng. Chiều cao hàng rào $\leq 2,5$ m.

- Quy định về bảng hiệu, bảng quảng cáo: vị trí đặt từ cao độ +3,5 m trở lên so với nền tầng trệt, không vươn ra quá độ vươn tối đa của ban công.

- Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Sử dụng mái bằng hoặc mái dốc, độ dốc đảm bảo thoát nước. Mái đón, mái hiên phải ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5 m trở lên.

b. Đối với nhà ở xây mới:

- Việc xây dựng mới trong khu vực này theo phương thức cá thể hoặc theo dự án đầu tư xây dựng.

- Giải pháp kết cấu đảm bảo an toàn, bền vững, nên áp dụng công nghệ và giải pháp xây dựng tiên tiến, kết hợp sử dụng vật liệu truyền thống và hiện đại. Cấu tạo tường, mái bằng vật liệu nhẹ để thoát nhiệt nhanh.

- Chiều cao hàng rào $\leq 2,5$ m.

- Quy định về bảng hiệu, bảng quảng cáo: vị trí đặt từ cao độ +3,5 m trở lên so với nền tầng trệt, không vươn ra quá độ vươn tối đa của ban công.

- Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Sử dụng mái bằng hoặc mái dốc, độ dốc đảm bảo thoát nước. Mái đón, mái hiên phải ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên.

3. Đối với Nhà ở theo dự án: thực hiện theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng:

1. Công trình hành chính (TSC):

- Diện tích lô đất: 4.093 m².

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.

- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

Trong khu đất xây dựng trụ sở làm việc của HĐND, Ủy ban nhân dân, Đảng ủy, các đoàn thể; công an xã, quân sự xã đảm bảo kiên cố, bền vững, hình thức kiến trúc trang trọng, màu sắc tươi sáng, xung quanh khuôn viên là cây xanh vườn hoa tạo cảnh quan đẹp cho công trình.

2. Công trình giáo dục:

a. Trường tiểu học (TH):

- Diện tích lô đất: 4.415 m².

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

Xây dựng cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia. Các khu chức năng bao gồm: khối học tập, phục vụ học tập, hành chính quản trị và phụ trợ, khối rèn luyện thể chất, khu sân chơi bãi tập. Hình thức kiến trúc hiện đại, mái ngói hoặc tole, khuôn viên cây xanh vườn hoa, sân chơi rộng thoáng tạo cảnh quan đẹp cho khu vực.

b. Trường mầm non:

- Điểm chính (MN1): Diện tích lô đất: 3.571 m².
- Điểm phụ (MN2): Diện tích lô đất: 616 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

Xây dựng cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia. Bao gồm các khu chức năng: khối nhóm, lớp, khối phục vụ học tập, khối phục vụ (bếp, kho), khối hành chính quản trị, sân vườn. Hình thức kiến trúc hiện đại, mái ngói hoặc tole, khuôn viên cây xanh vườn hoa, sân chơi rộng thoáng tạo cảnh quan đẹp cho khu vực.

3. Công trình y tế (YT):

- Diện tích lô đất: 576 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 35%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

Trạm Y tế bao gồm khối nhà chính, công trình phụ trợ, sân phơi. Hình thức kiến trúc hiện đại, không gian thoáng mát, hòa nhập vào cảnh quan chung.

4. Công trình văn hóa, thể thao, công viên

a. Nhà văn hóa (VH):

- Diện tích lô đất: 1.442 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 02 tầng.

Đảm bảo phục vụ toàn xã. Nhà Văn hóa có hội trường khoảng 300 chỗ, thư viện, phòng Truyền thống, cây xanh vườn hoa.... Hình khối kiến trúc kết hợp nét dân tộc và hiện đại, tạo điểm nhấn chính trong không gian khu trung tâm xã.

b. Cụm công trình sân bãi thể thao (TDTT):

- Diện tích lô đất: 5.064 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 20%.
- Tầng cao tối đa: 01 tầng.

Cụm công trình, Sân bãi thể thao để phục vụ cho dân cư trong toàn xã gồm các hạng mục công trình: sân vận động, nhà tập luyện thể thao, câu lạc bộ thể thao, sân tập riêng các môn, các công trình phụ trợ (khu vệ sinh, bãi để xe) gắn kết hài hòa với vườn hoa cây cảnh.

c. Công viên (CVI):

- Diện tích lô đất: 7.670 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Tầng cao tối đa: 01 tầng.

Khu công viên cây xanh là công viên nghỉ ngơi, kết hợp với vui chơi giải trí. Công trình xây dựng tại đây là các tiểu cảnh, chòi nghỉ chân.

d. Cây xanh cách ly (CL1; CL2; CL3):

- Tổng diện tích lô đất: 1.975 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Tầng cao tối đa: 01 tầng.

Cây xanh cách ly là khu vực trồng cây xanh để bảo vệ sông rạch, có thể kết hợp tạo thành công viên.

5. Công trình thương mại, dịch vụ

a. Thương mại dịch vụ:

- Thương mại dịch vụ 1 (TMDV1): Diện tích lô đất: 290 m².
- Thương mại dịch vụ 2 (TMDV2): Diện tích lô đất: 116 m².
- Thương mại dịch vụ 3 (TMDV3): Diện tích lô đất: 2.415 m².
- Thương mại dịch vụ 4 (TMDV4): Diện tích lô đất: 2.078 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 05 tầng;

Trong đó, thương mại dịch vụ 3 (TMDV3) kết hợp khu dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn.

b. Bưu điện (BD):

- Diện tích lô đất: 240 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 02 tầng.

Bảo đảm diện tích đất và các tiện nghi phục vụ khách hàng theo tiêu chí nông thôn mới.

Tổng hợp các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao tối đa của công trình trong các khu chức năng:

STT	Ký hiệu	Loại công trình	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1	TSC	Trụ sở làm việc của HĐND, Ủy ban nhân dân, Đảng Ủy, các đoàn thể	2.175	50	3	1,5
		Công an xã	730	50	3	1,5
		Quân sự xã	1.000	50	3	1,5
2	VH	Nhà văn hóa	1.442	40	2	0,8
3	TDTT	Cụm công trình sân bãi thể thao	5.064	20	1	0,2
4	YT	Trạm y tế	576	35	3	1,05

5	TH	Trường tiểu học	4.415	40	3	1,2
6	MN1	Trường mầm non	3.571	40	3	1,2
7	MN2	Trường mầm non	616	40	3	1,2
8	CV1	Công viên	7.670	5	1	0,1
9	TMDV1	Thương mại dịch vụ	290	40	5	2
10	TMDV2	Thương mại dịch vụ	116	40	5	2
11	TMDV3	Thương mại dịch vụ -dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn	2.415	40	5	2
12	TMDV4	Thương mại dịch vụ	2.078	40	5	2
13	BD	Bưu điện, bưu cục	240	40	2	2,1
14	CL1, CL2, CL3	Cây xanh cách ly	1.975	5	1	0,05

Điều 5. Đất sản xuất

1. Đất thương mại:

- Xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

2. Đất công trình dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn:

- Xây dựng cơ sở chuyên doanh buôn bán nông sản và vật tư nông nghiệp.

Điều 6. Đất cây xanh

1. Quy định đối với cây xanh đường phố:

Cây xanh trồng trên đường phố phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau:

- Cây thẳng, dáng cân đối, không sâu bệnh.
- Cây không thuộc danh mục cây cấm trồng do Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành.

- Cây đưa ra trồng trên đường phố: cây tiểu mộc có chiều cao tối thiểu từ 1,5 m trở lên, đường kính cổ rễ từ 05 cm trở lên; đối với cây trung mộc và đại mộc có chiều cao tối thiểu 03 m trở lên, đường kính cổ rễ từ 06 cm trở lên.

- Cây đưa ra trồng nơi khác có chiều cao từ 02 m trở lên, đường kính cổ rễ từ 03 cm trở lên.

- Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn, ngay thẳng.

- Cây xanh trồng trên đường phố phải được lắp đặt bó vỉa bảo vệ gốc cây.

2. Quy định đối với các cảnh quan cây xanh:

- Tổ chức các hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn hoá nghệ thuật trong công viên phải phù hợp chức năng của công viên, đúng quy hoạch, thiết kế xây dựng công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

- Nghiêm cấm:

+ Các hành vi lấn chiếm, chiếm dụng, xây dựng, cư trú, buôn bán kinh doanh trái phép trong công viên cây xanh đô thị.

+ Các hành vi làm hư hỏng cây xanh, công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật trong công viên.

+ Các hành vi làm mất mỹ quan, trật tự trong công viên.

+ Các hành vi vi phạm pháp luật và nội quy của công viên.

Điều 7. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

- Đường QL.57B, thực hiện theo quy hoạch giao thông thuộc Quy hoạch tỉnh.

- Tuyến đường DX.05 được quy hoạch với lòng đường 09m, chỉ giới đường đỏ 28 m, khoảng lùi xây dựng mỗi bên 04m.

- Các tuyến đường ĐA.03, ĐA.06, ĐA.13, ĐA.14, ĐC.17, N2, D1 được quy hoạch với lòng đường 06m, chỉ giới đường đỏ 12m, khoảng lùi xây dựng mỗi bên 03m.

- Các tuyến đường N1, N3, D2 là những tuyến nội bộ được quy hoạch với lòng đường 06m, chỉ giới đường đỏ 09m, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi mỗi bên 0m).

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang đường (m)				Khoảng lùi xây dựng (m)
			Lề trái	Lòng đường	Lề phải	Chỉ giới đường đỏ	
1	ĐƯỜNG QL.57B	649	Theo Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2024 của Thủ tướng Chính phủ				
2	ĐƯỜNG ĐX.05	101	9,5	9	9,5	28	4
3	ĐƯỜNG ĐA.14	280	3	6	3	12	3
4	ĐƯỜNG ĐA.13	302	3	6	3	12	3
5	ĐƯỜNG ĐA.06	101	3	6	3	12	3
6	ĐƯỜNG ĐA.03	511	3	6	3	12	3
7	ĐƯỜNG ĐC.17	103	3	6	3	12	3
8	ĐƯỜNG N1	638	1,5	6	1,5	9	0
9	ĐƯỜNG N2	387	3	6	3	12	3
10	ĐƯỜNG N3	558	1,5	6	1,5	9	0
11	ĐƯỜNG D1	306	3	6	3	12	3
12	ĐƯỜNG D2	160	1,5	6	1,5	9	0

2. San nền:

- Cao độ xây dựng : $h \geq +2,40\text{m}$ (cao độ quốc gia).

- Mặt nền được định hướng từ nền hoàn thiện của các đường giao thông.

- Đối với các mặt bằng đất ở liền kề, cây xanh, các mặt bằng đất dịch vụ, đất văn hóa, đất hành chính, thể dục thể thao: cao độ thiết kế san nền lấy theo cao độ các tuyến đường và san lấp thấp hơn so với vỉa hè là - 0,15 m.

- Các khu vực trong phạm vi quy hoạch có hiện trạng cao hơn +2,40 thì vẫn giữ theo hiện trạng. Đối với các khu vực khác sẽ tiến hành san lấp mặt nền theo từng giai đoạn, từng dự án, đảm bảo tuân thủ cao độ xây dựng và hướng dốc mặt nền chung.

- Các kênh, mương trong khu vực cần tuân thủ theo định hướng phát triển thủy lợi của xã, không được san lấp, nắn tuyến, thay đổi dòng chảy đối với các tuyến thoát nước chính.

3. Cấp điện:

- Sử dụng nguồn điện trung thế hiện hữu nằm dọc theo đường QL 57B, DX.05 và các tuyến đường đi ngang qua khu vực thiết kế.

- Đường dây trung thế 3 pha 22KV dọc theo các trục đường chính, đảm bảo mỹ quan và an toàn hành lang lưới điện cho khu vực.

- Cấp điện áp của trạm hạ thế phân phối được lựa chọn là 22/0,4kV.

- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4KV đi dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Lắp mới hoặc cải tạo các tuyến hạ thế đã xuống cấp nhằm đảm bảo chất lượng điện, các tuyến (mạch cung cấp và đèn đường) đi trên không, dùng cáp xoắn ABC đi trên trụ bê tông cao 8,5 m chôn sâu 1,4 m, khoảng cách trung bình 40 m hoặc trùng với tuyến trụ trung thế (đường dây hỗn hợp).

- Tuyến đèn đường đi chung với tuyến hạ thế. Đèn đường dùng đèn led, công suất từ 60W – 150W kết hợp với tủ điều khiển chiếu sáng 2 cấp công suất, tủ điều khiển thông minh. Đèn đường được đặt cao cách mặt đường 6m - 8m, bố trí cho các điểm dân cư tập trung và các tuyến đường chính. Bên cạnh đó, có thể kết hợp sử dụng đèn led năng lượng mặt trời công suất từ 30W – 120W.

- Hệ thống trạm biến áp được bố trí trên cơ sở giữ nguyên các trạm biến áp cũ, khi có nhu cầu phụ tải phát sinh từ các công trình, khu dân cư... sẽ nâng cấp hoặc lắp bổ sung các trạm biến áp mới.

- Mạng lưới được thiết kế dạng mạch kín vận hành hở, đảm bảo mạng lưới vận hành liên tục và ổn định.

- Sử dụng mạng điện đi nổi trên không, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn và mỹ quan.

- Quy định về an toàn lưới điện: Phải tuân thủ các yêu cầu an toàn ngành điện và phải đảm bảo khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến các đường dây điện gần nhất:

Theo mặt phẳng nằm ngang:

+ Đến đường dây trung thế: 2,5 m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc)

+ Đến đường dây hạ thế:

Từ cửa sổ: 0,75 m.

Từ mép ngoài cùng của ban công: 1,0 m.

Mép ngoài cùng của kiến trúc đến cột điện: 0,75 m.

Theo chiều đứng: Khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây dựng dưới cùng phải đảm bảo:

- + Trên mái nhà, trên ban công: 2,5 m.
- + Trên cửa sổ: 0,5 m.
- + Dưới cửa sổ: 1,0 m.
- + Dưới ban công: 1,0 m.
- Đối với trạm biến áp: Đặt ngoài trời. Sử dụng trạm treo, đặt trên cột.

4. Cấp nước:

- Được đầu nối từ mạng lưới cấp nước của nhà máy cấp nước Phú Đức thuộc Trung tâm nước sạch và VSMTNT và kết hợp nước sạch từ nhà máy nước Thành Triệu thuộc doanh nghiệp tư nhân Hoàng Tâm.

- Mạng lưới cấp nước đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và môi trường. Thuận lợi trong duy tu sửa chữa.

- Xây dựng hệ thống cấp nước hoàn chỉnh đảm bảo đáp ứng đầy đủ và liên tục đối với nhu cầu sinh hoạt của người dân và các nhu cầu khác trong khu vực.

- Mạng lưới đường ống là mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt được bố trí theo đường giao thông và có kết nối với nhau để tăng tính ổn định và an toàn cho mạng lưới.

- Khu quy hoạch sử dụng ống cấp nước chuyên ngành, có đường kính danh nghĩa D60-D150mm.

- Các thiết bị trên mạng lưới được bố trí hợp lý tạo điều kiện thuận lợi cho duy tu bảo dưỡng và sửa chữa ống.

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5 m.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được bố trí chung hệ thống với ống cấp nước sinh hoạt. Trụ cứu hỏa được bố trí cách nhau từ 100-150 m.

5. Thoát nước mưa:

- Mạng lưới đường ống: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Các tuyến cống được bố trí nằm trên vỉa hè đường giao thông, chiều sâu đặt cống tối thiểu $H_{min} = 0,5m$ (tính từ nền vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh cống, tại những cống đi trên vỉa hè) và $H_{min} = 0,6m$ (tính từ mặt đường hoàn thiện đến đỉnh cống, tại những vị trí băng qua đường).

- Toàn bộ lượng nước được thu gom sẽ được dẫn ra các kênh rạch lân cận.

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống thoát nước bê tông ly tâm đường kính từ Ø800mm – Ø1200mm.

- Đối với các cửa xả thoát nước có đáy miệng cửa xả thấp hơn mực nước tính toán được thiết kế dạng cửa xả ngăn triều, nhằm đảm bảo chống ngập do triều cường.

- Độ dốc cống đảm bảo độ dốc tự làm sạch $i \geq i_{min} = 1/D$ (D là số đo đường kính (mm)).

- Hình thức nối cống: nối cống ngang đỉnh.

- Khoảng cách giữa các hố ga từ 20 – 30 m.

6. Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được thu gom và thoát riêng với nước mưa.

- Nước thải được gom về trạm xử lý nước thải chung để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải từ các hộ gia đình và công trình phải được xử lý sơ bộ (bằng bể tự hoại 3 ngăn hoặc hệ thống xử lý cục bộ) trước khi thoát vào hệ thống công thu gom nước thải.

- Các tuyến cống được bố trí nằm trên 2 bên vỉa hè đường giao thông, hạn chế các đường cống băng ngang qua đường giao thông, đảm bảo thuận lợi duy tu, bảo dưỡng.

- Tại các vị trí độ sâu chôn cống so với mặt nền vỉa hè lớn hơn 04 m thì bố trí các giếng kỹ thuật có máy bơm nâng bậc.

- Mạng lưới sử dụng cống thoát nước nhựa đối với đường kính từ D500 trở xuống; cống bê tông ly tâm đối với đường kính lớn hơn D600.

- Ống thoát nước thải được đặt trong lòng đường nội bộ nằm phía sau của các lô đất để thuận tiện cho việc thu gom nước thải. Hình thức nổi ống: cống thoát nước thải được nổi ngang đáy.

- Độ dốc cống đảm bảo độ dốc tự làm sạch $i \geq i_{\min} = 1/D$

- Hình thức nổi cống: cống thoát nước thải được nổi ngang đáy.

7. Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Rác thải được thu gom về trạm xử lý rác của huyện để xử lý.

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các vị trí công cộng tập trung đông người.

- Tổ chức lực lượng thu gom $\geq 85\%$ lượng rác từ các chợ, trung tâm kinh doanh, buôn bán không để rác tồn đọng làm mất vệ sinh chung. Các khu vực trung tâm, nơi công cộng phải bố trí thùng đựng rác.

- Bô rác công cộng được bố trí tại các ngã ba, ngã tư, khoảng cách giữa các bô rác khoảng 100 m.

Mục 2. Quản lý theo đặc điểm của địa phương, vùng miền

Điều 8. Nhà ở dân cư nông thôn

- Phong cách kiến trúc theo hướng có sự kết hợp hài hoà giữa yếu tố dân tộc và hiện đại, phù hợp khí hậu nhiệt đới của địa phương, có sự tương đồng giữa các khu vực với nhau.

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh, tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc.

- Không xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chấp vá, bám vào kiến trúc chính.

- Cần có hình thức thiết kế công trình phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình như nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở liên kế, nhà biệt thự,... tạo nét đặc trưng riêng cho từng khu vực.

- Khuyến khích giảm mật độ xây dựng, bố trí các không gian cây xanh xen kẽ vào công trình.

- Mặt ngoài nhà (mặt bên, mặt tiền) phải có kiến trúc phù hợp hài hoà với kiến trúc hiện có xung quanh, không được sơn, quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và các chi tiết trang trí phản mỹ thuật.

- Mặt tiền các ngôi nhà dọc tuyến phố chính không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày vật dụng làm mất mỹ quan ở những vị trí có thể nhìn thấy từ đường hoặc các khu vực công cộng.

- Đối với công trình có vị trí độc lập, cần phải nghiên cứu hình thức kiến trúc cho 4 mặt nhà, bảo đảm mỹ quan, góc nhìn từ nhiều hướng.

- Cổng tường rào phải đảm bảo hình khối kiến trúc đẹp, thanh gọn, khang trang, màu sắc hoà hợp công trình chính và cảnh quan khu vực, thể hiện tính trang trọng, công năng sử dụng của công trình chính. Hàng rào phải thoáng, đẹp, chiều cao tối đa 2,5 m, phần được xây đặc chiếm tỷ lệ 30%-50% diện tích hàng rào (tính trên chiều cao tối đa). Cổng hàng rào không được xây dựng vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

1. Giao thông:

- Cao độ mặt vỉa hè cao hơn cao độ mặt đường trung bình khoảng 15 cm đến 25 cm, tiếp giáp mặt đường và vỉa hè là đường dốc $\leq 30\%$, mặt vỉa hè sử dụng gạch xi măng màu có độ nhám, chống trơn trượt phù hợp tiêu chuẩn quy định. Xung quanh các gốc cây xanh được xây bó chiều cao tối đa $\leq 0,3$ m so với mặt vỉa hè;

- Nghiêm cấm việc tự ý khoan xẻ, đào đường trái phép. Khi thi công liên quan đến lòng đường vỉa hè phải có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình thi công, tổ chức, cá nhân phải có các biện pháp bảo đảm trật tự an toàn giao thông, vệ sinh môi trường, phải tổ chức dọn trả lại mặt bằng sau khi hoàn thành công việc chậm nhất trong 24 giờ.

- Trên vỉa hè, lòng đường, nghiêm cấm xây dựng bụi bệ, xây dựng công trình tạm, lắp dựng biển quảng cáo, che chắn, dựng lều quán, bày bán hàng hóa, làm hạn chế tầm nhìn, ảnh hưởng giao thông và mỹ quan;

- Việc sử dụng tạm vỉa hè, lòng đường để phục vụ xây dựng công trình, việc cưới, việc tang do cơ quan được giao quản lý quy định nhưng phải đảm bảo trật tự an toàn giao thông, mỹ quan đường phố.

2. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Phân loại rác thải tại nguồn, mỗi hộ gia đình phân loại rác như: rác hữu cơ (lá cây, vỏ hoa, quả...) có thể đào hố chôn, ủ làm phân hữu cơ, nơi có hố chôn rác phải cách xa nhà ở tránh ô nhiễm môi trường. Rác vô cơ (bọc ni lông, chai nhựa, sắt, đồng...) có thể tái sử dụng hay bán phế liệu. Thực hiện khẩu hiệu tiết kiệm – tận dụng – tái sinh theo nguyên tắc càng ít chất thải ra môi trường càng tốt.

- Bố trí xe thu gom rác đến khu xử lý không quá 02 ngày đêm.



CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Kế hoạch, tổ chức thực hiện

- Căn cứ vào đồ án điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, giai đoạn 2021-2025, định hướng đến 2030 và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này được duyệt, các cơ quan có trách nhiệm theo quy định cần thực hiện:

+ Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và triển khai cấm mốc giới, quản lý mốc giới theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 03 năm 2016 của Bộ xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý theo quy hoạch xây dựng.

+ Tổ chức lập quy chế quản lý kiến trúc nông thôn theo Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

+ Lập các dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

- Đồ án điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Phú Túc, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (giai đoạn 2021-2025, định hướng đến 2030) phục vụ cho công tác quản lý. Quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, nhà, đất hiện trạng của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong phạm vi đồ án còn được quản lý theo các quy định và chính sách hiện hành.

Điều 11. Trách nhiệm quản lý quy hoạch

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp Ủy ban nhân dân xã Phú Túc hướng dẫn Quy định quản lý xây dựng này đến tất cả các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch được biết để thực hiện.

- Ủy ban nhân dân xã Phú Túc có trách nhiệm quản lý việc xây dựng trong khu quy hoạch theo Quy định này; thường xuyên kiểm tra, phát hiện kịp thời và đề xuất xử lý đối với những trường hợp sai phạm; lập Kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

- Trường hợp đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng này được điều chỉnh, tùy theo tình hình thực tế thì Quy định này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp.

- Quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân huyện để có hướng giải quyết./

