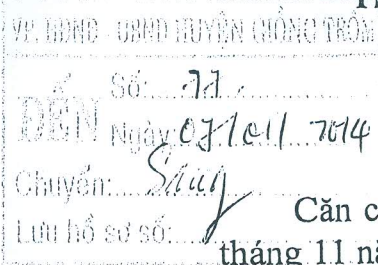


Số: 2394 /QĐ-UBND

Bến Tre, ngày 23 tháng 12 năm 2013

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chung xây dựng  
Trung tâm xã Mỹ Thạnh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre  
(Giai đoạn đến năm 2025)**



**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2393/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Trung tâm xã Mỹ Thạnh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Giai đoạn đến năm 2025);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 190/TTr-SXD ngày 19 tháng 12 năm 2013,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Trung tâm xã Mỹ Thạnh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (Giai đoạn đến năm 2025).

**Điều 2.** Các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng tại khu vực quy hoạch đều phải tuân theo Quy định quản lý xây dựng này.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; giám đốc các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm, thủ trưởng các đơn vị và cá nhân 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;
- CT, các PCT - UBND tỉnh;
- Các Phó CVP-NC;
- Phòng TCĐT (CQL), TH, TTTT;
- Lưu VT.



**Võ Thành Hạo**

## QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị trung tâm  
xã Mỹ Thạnh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2394/QĐ-UBND  
ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre)

### Phần I

#### QUY ĐỊNH CHUNG

##### Điều 1. Đối tượng áp dụng – Phân công quản lý

1. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị trung tâm xã Mỹ Thạnh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc, bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong ranh giới lập quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 2393/QĐ-UB ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre.

2. Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý này, các cơ quan quản lý quy hoạch và xây dựng theo quyền hạn, trách nhiệm được giao giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thoả thuận các giải pháp kiến trúc - quy hoạch cho các công trình xây dựng trong dự án theo đúng quy hoạch và pháp luật.

##### Điều 2. Quy mô diện tích – Dân số đô thị

###### 1. Quy mô dân số

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2020: 6.000 người.
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2025: 10.000 người.

###### 2. Quy mô đất đai xây dựng đô thị

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2020 là 62,13 ha.
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2025: là 90,48 ha.

##### Điều 3. Quản lý phát triển không gian đô thị

###### 1. Tổng thể chung toàn đô thị

Toàn bộ diện tích đô thị được quản lý theo các chỉ tiêu khống chế và điều tiết của mặt bằng quy hoạch tổng thể. Trong đó đặc biệt quan tâm đến các khu vực trọng yếu xác định việc hình thành bộ mặt của đô thị và không gian kiến trúc chung như: Khu hành chính, Khu thương mại, Khu phát triển mới và Khu cải tạo ở trung tâm đô thị.

Cơ cấu đô thị trung tâm xã Mỹ Thạnh được định hướng phát triển bao gồm các thành phần chức năng:

- Hệ thống các công trình công cộng, bao gồm: khu hành chính, khu giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại;
- Các khu dân cư: bao gồm 02 khu ở (với nhà ở và các công trình công cộng khu ở);

- Khu trung tâm thể dục thể thao, công viên cây xanh;
- Khu các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Khu vực sản xuất, tiểu thủ công nghiệp.

2. Các trục không gian chính: trục không gian chính đô thị trung tâm xã Mỹ Thạnh được xác định là trục đường tỉnh 885, ĐT.DK.05. Trục cảnh quan trung tâm bao gồm: trục đường D3, N3, là các trục chính ở khu trung tâm hành chính đô thị, đồng thời nối kết với trục cảnh quan dọc bờ sông (trục đường N11).

**Điều 4.** Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội

- Không gian xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch phải được quản lý trên cơ sở đảm bảo đúng quy định về tầng cao, mật độ xây dựng của từng khu chức năng;

- Cơ quan quản lý về xây dựng căn cứ theo các nội dung trong quy định này hướng dẫn các cho các dự án đầu tư xây dựng các khu chức năng thuộc khu quy hoạch trên cơ sở ban hành các quy định cụ thể, chi tiết cho từng dự án.

**Điều 5.** Quy định chung về phát triển hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi khu vực quy hoạch phải được đảm bảo theo các thông số thiết kế và phải có giải pháp đấu nối phù hợp với hệ thống hạ tầng khung chính của toàn xã.

**Điều 6.** Quy định về kiểm soát và bảo vệ môi trường và các khu vực bảo tồn

- Trên địa bàn đô thị, các khu vực cần bảo tồn, bảo vệ gồm có:
  - + Không gian mặt nước: sông Giồng Trôm đóng vai trò thoát nước và tạo cảnh quan môi trường cho khu vực được thể hiện cụ thể trong đồ án.
  - + Các khu vực công trình tôn giáo, tín ngưỡng nằm trong khu vực đô thị.
- Các khu vực không gian mặt nước cần có biện pháp bảo vệ không để cho người dân lấn chiếm đất xây dựng tự phát cũng như cần đảm bảo về môi trường tránh xả nước thải, rác thải gây ô nhiễm.
- Các khu vực công trình tôn giáo cần giữ lại, tránh làm xáo trộn, cần có giải pháp gắn kết phù hợp khi lập dự án đầu tư.

## Phần II

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 7.** Vị trí, quy mô diện tích các khu chức năng

Vị trí, quy mô diện tích các khu dân cư, hệ thống các công trình công cộng; hệ thống trung tâm thể dục thể thao, công viên cây xanh, khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp, đất đầu mối và hạ tầng kỹ thuật đô thị được quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 8.** Quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất, nguyên tắc kiểm soát phát triển

Khu chức năng	Đối tượng đề xuất quản lý quy hoạch xây dựng	Các chỉ tiêu cơ bản					Nguyên tắc kiểm soát phát triển
		Diện tích	Tầng cao trung bình	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất		
		( ha )	(tầng)	( % )			
<b>I. Đất Công cộng</b>							
1. Đất trung tâm hành chính và công cộng đô thị	Toàn khu	9,82	3,0	30 - 40	≤2,0	- Chủ yếu phát triển mới	
2. Đất công cộng đơn vị ở	Toàn khu	1,42	2,0	30 - 60	≤2,0	- Phát triển mới - Cải tạo khu vực hiện hữu	
3. Đất công trình thể dục thể thao	Toàn khu	5,66	3,0	30 - 40	≤1,2	- Phát triển mới	
4. Đất thương mại – dịch vụ	Toàn khu	0,9	3,0	50 - 60	≤2,0	- Phát triển mới - Cải tạo khu vực chợ	
5. Đất công viên – cây xanh	Toàn khu	2,39		5 - 10	≤0,1	- Phát triển mới	
<b>II. Đất ở (mật độ phân bố dân cư từ 35 – 70 m<sup>2</sup>/người tùy theo khu vực)</b>							
1. Đất ở mật độ cao (35 – 50 m <sup>2</sup> /người)	Toàn khu	30,13	2,0	60-75	≤4,0	- Cải tạo, chỉnh trang các tuyến phố hiện hữu. - Phát triển mới các khu vực phía trong	
2. Đất ở mật độ thấp (50 – 70 m <sup>2</sup> /người)	Toàn khu	18,18	2,0	40-60	≤4,0	- Cải tạo, chỉnh trang các tuyến phố hiện hữu. - Phát triển mới các khu vực phía trong	
<b>III. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	Toàn khu	0,79				Phát triển mới	
<b>IV. Đất TTCN</b>	Toàn khu	1,36	-	-	-	Cải tạo các cơ sở sản xuất hiện hữu, các cơ sở mới nằm ngoài phạm đô thị	

**Điều 9.** Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc các khu chức năng, trục không gian chính, không gian mở, cây xanh, mặt nước, điểm nhấn

1. Đối với không gian đô thị

- Các công trình công cộng đô thị phải tuân theo Quy định quản lý và QCXDVN 01: 2008/BXD - Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

- Không gian cây xanh, mặt nước, phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo; không được lấn chiếm, sử dụng sai mục đích.

- Các di tích lịch sử - văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực phải được bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hoá địa phương.

## 2. Đối với kiến trúc và tổ hợp kiến trúc đô thị

- Khuyến khích việc kết hợp các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

- Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện.

- Chiều cao công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

## 3. Đối với trục không gian chính

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến.

- Hệ phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; khuyến khích trồng cây xanh lớn che bóng mát.

## 4. Đối với không gian mở, cây xanh, mặt nước, điểm nhấn

- Các không gian mở cần thể hiện tính đặc trưng, bố trí cây xanh mặt nước, hạn chế xây dựng chắn tầm nhìn ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

- Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, dọc sông, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

**Điều 10.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến phố chính

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được quản lý theo quy định của nội dung đồ án quy hoạch dài hạn.

- Chỉ giới xây dựng: giao Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm căn cứ chức năng quy hoạch và điều kiện thực tế ban hành quy định chỉ giới xây dựng phù hợp.

**Điều 11.** Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống kỹ thuật hạ tầng gồm có:

+ Đường điện trung thế.

+ Đường ống cấp nước sạch đi ngầm.

+ Công thoát nước mưa bê tông cốt thép đi ngầm.

+ Công thoát nước bản đi ngầm.

+ Công thông tin liên lạc.

- Hệ thống kỹ thuật được đặt ở 2 bên vỉa hè trong phạm vi đường đỏ và chạy song song với tim đường.

- Khi cải tạo, xây dựng mới đường phố, phải xây dựng đồng bộ hệ thống cống ngầm để đảm bảo lắp đặt ngay hoặc lắp đặt hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới đường phố, vỉa hè nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước về công trình ngầm trong đô thị.

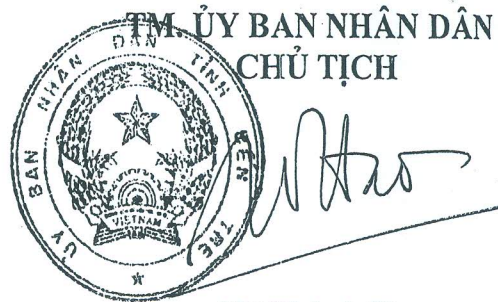
### Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**Điều 12.** Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung đô thị

1. Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành có liên quan quản lý xây dựng trong phạm vi vùng quy hoạch theo nội dung Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung và Quy định quản lý.

2. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký Quyết định ban hành; mọi vi phạm tùy thuộc vào mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Các điều khoản quy định nêu trên khi thay đổi phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt./.



Võ Thành Hạo