

Số:

Vị Thanh, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết
Khu đô thị mới 1, phường III, thành phố Vị Thanh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VỊ THANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc Hội Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 08 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị Định 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 và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù ;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc ban hành Quy định cao độ san lấp tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Hậu Giang định hướng 2030;

Căn cứ Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 12 tháng 06 năm 2019 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị trung tâm hành chính thành phố Vị Thanh;

Căn cứ Công văn số 820/UBND-KT ngày 16 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc thống nhất chủ trương cho Tập đoàn Sao Mai tài trợ kinh phí tổ chức lập quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố Vị Thanh và huyện Châu Thành A;

Căn cứ Công văn số 1797/UBND-KT ngày 12 tháng 10 năm 2021 của UBND thành phố Vị Thanh về việc cho chủ trương lập đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới 1, phường III, thành phố Vị Thanh;

Căn cứ Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới 1, phường III, thành phố Vị Thanh;

Căn cứ nội dung cuộc họp thông qua đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới 1, phường III (Thông báo số 102/TB-VP. HUBND&UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của văn phòng UBND thành phố Vị Thanh về việc Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Văn Tuấn);

Căn cứ Nội dung Hội nghị Ban chấp hành Đảng bộ thành phố ngày 27 tháng 4 năm 2022 (Biên bản hội nghị số 42BB/TU ngày 27 tháng 4 năm 2022);

Căn cứ Kết quả lấy ý kiến cộng đồng ngày 09 tháng 05 năm 2022 về đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới khu vực 1, phường III (Các ý kiến đã được phòng Quản lý đô thị tổng hợp tại báo cáo số 422/BC.QLĐT ngày 01 tháng 6 năm 2022);

Căn cứ Công văn số 1008/SXD-QH&ĐT ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Sở Xây dựng về việc góp ý nội dung đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới 1, phường III, thành phố Vị Thanh;

Xét Đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh tại Tờ trình số 19/TTr-PQLĐT ngày 19 tháng 7 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới 1, phường III, thành phố Vị Thanh, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới 1, phường III, thành phố Vị Thanh.

2. Vị trí và phạm vi giới hạn:

Khu đất lập quy hoạch tại phường III, thành phố Vị Thanh có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp kênh Trung Đoàn.
- Phía Tây Bắc: giáp đường Võ Văn Kiệt dự mở.
- Phía Đông Nam: giáp kênh Xáng Hậu.
- Phía Tây Nam: giáp kênh Út Nhon.

3. Quy mô diện tích và dân số:

- Diện tích khu đất quy hoạch khoảng: 44,897ha.
- Dân số dự kiến: khoảng 10.100 người. (Trong đó có xem xét đến nhu cầu của khách vắng lai và khu vực lân cận đảm bảo chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo đô thị loại II).

4. Cơ cấu phân khu chức năng:

Đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong đơn vị ở được sử dụng chung theo đồ án quy hoạch chung, đồ án quy hoạch chi tiết và các công trình hiện hữu (*trường Mầm Non Hoa Trà Mi, Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi, Khu Văn hóa thể thao tỉnh Hậu Giang, Trụ sở UBND phường III, Trạm y tế phường III, Quân sự, Chợ Cái Nhúc...*).

Xây dựng Khu dân cư đô thị đảm bảo các chức năng về môi trường sống tiện nghi, hiện đại, đáp ứng các yêu cầu về quy chuẩn, tiêu chuẩn, phù hợp về bán kính, các tiêu chuẩn để phục vụ,... đồng thời đảm bảo hiệu quả, tiết kiệm tài nguyên đất, chi phí đầu tư xây dựng, Khu đất quy hoạch được phân khu chức năng gồm các thành phần sau:

- Đất nhà ở (gồm ở liên kế; ở biệt thự; ở xã hội; ở tái định cư...);
- Đất thương mại - dịch vụ;
- Đất giáo dục;
- Đất công trình hành chính công cộng;
- Đất Văn hóa - TDTT;
- Đất Công viên cây xanh - mặt nước;
- Đất Bãi đỗ xe;
- Đất Trạm xử lý nước thải;
- Đất giao thông, hẻm kỹ thuật;

Vị trí và quy mô các khu chức năng sẽ được bố trí hợp lý để tạo sự liên kết chặt chẽ giữa các khu chức năng với nhau, đảm bảo mỹ quan, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho đời sống hàng ngày của người dân một cách tối ưu nhất.

5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Từ cơ cấu được phân bố như trên, quy hoạch sử dụng đất đưa ra các chỉ tiêu cụ thể cho từng khu chức năng được thống kê như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở	186.660,46	41,6
-	NHÀ Ở LIÊN KẾ	127.100,48	28,31
-	NHÀ Ở BIỆT THỰ	17.358,14	3,87
-	NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ	4.799,97	1,07
-	NHÀ Ở XÃ HỘI	37.401,87	8,33
2	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	10.480,82	2,3
3	ĐẤT GIÁO DỤC	15.346,19	3,4
-	TRƯỜNG MẦM NON	6.927,85	1,54
-	TRƯỜNG TIỂU HỌC	8.418,34	1,88
4	ĐẤT HÀNH CHÍNH - CÔNG CỘNG	6.716,25	1,5
5	ĐẤT VĂN HÓA - THỂ THAO	10.569,44	2,4
-	TRUNG TÂM VĂN HÓA - THỂ THAO	5.553,15	1,2
-	SÂN TẬP LUYỆN	4.005,77	0,9
-	NHÀ VĂN HÓA	1.010,52	0,2
6	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC	40.959,72	9,1
-	ĐẤT CÔNG VIÊN - CÂY XANH	26.705,00	5,9
-	ĐẤT MẶT NƯỚC	14.254,72	3,2
7	BÃI ĐỖ XE	3.388,45	0,8
8	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	1.102,85	0,2
9	ĐẤT GIAO THÔNG + HẸM KỸ THUẬT	173.745,81	38,7
TỔNG		448.969,99	100,0

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 và quy hoạch phân khu, quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị và thực trạng về tình hình quản lý đô thị và tình hình xây dựng của người dân địa phương, phương án quy hoạch mới được đề xuất trên cơ sở có kế thừa, chọn lọc, bố trí các khu chức năng, các công trình công cộng, hệ thống giao thông và bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị phát huy được tính đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, mỹ quan đô thị,... bố trí hệ thống giao thông, cây xanh đảm bảo và đáp ứng yêu cầu theo quy định về các tiêu chuẩn đối với Khu đô thị. Trong phương án quy hoạch các khu chức năng được bố trí cụ thể như:

6.1. Nhà ở liên kế.

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu A01 ÷ A25, với 1.176 nền, diện tích 127.099,48m², nằm tiếp giáp các trục Võ Văn Kiệt, đường N2, N16, D15, D17 và các đường nội bộ trong dự án.

- Mật độ xây dựng: ≤90%. Riêng đối với các lô đất ký hiệu A1, A2, A3, mật độ xây dựng ≤88%, lô đất A10 ≤87% (Chi tiết theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Các lô vị trí nền góc đường mật độ xây dựng theo Bảng 2.8, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021).

- Tầng cao xây dựng: 01 ÷ 04 tầng. Riêng các lô nền tiếp giáp trục đường trục chính như Võ Văn Kiệt, N2, N16, D17 tầng cao xây dựng 1 ÷ 5 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 3,6 ÷ 5 lần tùy theo lô đất. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, tầng cao, mật độ xây dựng tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Chiều cao tối đa của công trình đối với tầng cao 04 tầng là ≤ 17m và đối với tầng cao 05 tầng là ≤ 20,6m.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,3m (cao độ Nhà nước).

- Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.

- Khoảng lùi xây dựng phía trước nhà: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi xây dựng phía sau nhà: ≥2m so với ranh lô đất (tùy theo vị trí khoảng lùi phía sau dao động từ 2m÷4m) đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng.

6.2. Nhà ở Biệt thự.

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu B1, B2, với 40 nền, diện tích 17.358,14m², nằm tiếp giáp đường số 16, số 17, đường N2.

- Mật độ xây dựng: ≤ 60%.

- Tầng cao xây dựng: 1÷3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,8 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, tầng cao, mật độ xây dựng tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,5m (cao độ Nhà nước).

- Chiều cao công trình: Chiều cao tối đa của công trình ≤ 14m so với cao độ đỉnh gờ bó vỉa.

- Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ 5m đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng (đối với đường số 3 và số 19 cách chỉ giới đường đỏ 2m). Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ quy hoạch giao thông.

6.3 Nhà ở tái định cư:

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu TĐC để xây dựng nhà ở tái định cư, có tổng số lô nền là 48 nền, tổng diện tích 4.799,97m² nằm tiếp giáp đường số 06, đường số 08.

- Mật độ xây dựng: $\leq 90\%$.

- Tầng cao xây dựng: 01 ÷ 04 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 3,6 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, tầng cao, mật độ xây dựng tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Chiều cao tối đa của công trình là ≤ 17 m.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,3m (cao độ Nhà nước).

- Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.

- Khoảng lùi xây dựng phía trước nhà: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi xây dựng phía sau nhà: ≥ 2 m so với ranh lô đất đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng.

6.4 Nhà ở xã hội:

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu OXH, có diện tích 37.401,87m², chiếm tỷ lệ 20,04% tổng diện tích đất ở theo quy hoạch và 8,33% diện tích đất toàn khu quy hoạch, được định hướng xây dựng nhà ở chung cư hoặc nhà ở liên kế thấp tầng. Khi đi vào dự án sẽ tính toán cụ thể phương thức đầu tư (theo Nghị định 100/2015 ngày 20/10/2015 của Chính Phủ và Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021).

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$ đối với nhà ở chung cư, $\leq 100\%$ đối với nhà ở liên kế thấp tầng.

- Tầng cao xây dựng: 5 ÷ 10 tầng đối với nhà ở chung cư và ≤ 2 tầng đối với nhà ở liên kế thấp tầng.

- Chiều cao xây dựng tối đa đối với nhà ở chung cư là 40m, nhà ở liên kế thấp tầng là 10m.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Cách chỉ giới đường đỏ ≥ 6 m đối với nhà ở chung cư và trùng với chỉ giới đường đỏ đối với nhà ở liên kế.

6.5. Đất Thương mại – dịch vụ:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu TMDV, có tổng diện tích 10.480,81m², được định hướng quy hoạch để xây dựng các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng, các công trình hỗn hợp phục vụ cho người dân trong khu vực quy

hoạch và các khu vực lân cận như: Trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn, văn phòng làm việc, văn phòng cho thuê, siêu thị...

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

- Tầng cao xây dựng: 1÷5 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 3 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, tầng cao, mật độ xây dựng tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình, chiều cao xây dựng tối đa của công trình $\leq 22m$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ $\geq 6m$ đối với các trục đường tiếp giáp.

6.6. Đất Giáo dục:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu GD, có tổng diện tích 15.346,19m², được định hướng quy hoạch để xây dựng Trường Mầm non và Trường Tiểu học phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Riêng đối với Trường Trung học cơ sở được sử dụng chung theo đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị trung tâm hành chính thành phố Vị Thanh.

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng: 1÷3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, tầng cao, mật độ xây dựng tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ $\geq 6m$ đối với các trục đường tiếp giáp.

- Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình, chiều cao xây dựng tối đa của công trình $\leq 15m$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

6.7. Đất Hành chính - công cộng:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu HCCC, có tổng diện tích 6.716,25m², được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng và định hướng mở rộng thêm diện tích bao gồm các công trình như: Trụ Sở UBND phường III, Trạm y tế phường III, ban chỉ huy Quân sự phường III,.. Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao thì giữ nguyên theo hiện trạng. Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao hoặc phá đi xây lại phải tuân thủ như sau:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng: 1÷3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến

trúc công trình, tầng cao, mật độ xây dựng tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ $\geq 6\text{m}$ đối với các trục đường tiếp giáp.

- Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình, chiều cao xây dựng tối đa của công trình $\leq 15\text{m}$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

6.8. Đất Văn hóa - Thể thao:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu TT và VH, có tổng diện tích $10.569,44\text{m}^2$, được định hướng quy hoạch để xây dựng các công trình văn hóa – thể dục thể thao phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận.

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng: 1÷2 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,8 lần tùy theo lô đất. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, tầng cao, mật độ xây dựng tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ $\geq 3\text{m}$ đối với các trục đường tiếp giáp.

- Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình, chiều cao xây dựng tối đa của công trình $\leq 10\text{m}$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

6.9. Đất Công viên cây xanh – mặt nước:

- Đất công viên, cây xanh: Được định hướng quy hoạch có tổng diện tích đất là 26.705m^2 , để trồng cây xanh kết hợp xây dựng sân chơi, vườn hoa, tạo không gian thông thoáng, hài hòa giữa công trình xây dựng với không gian tự nhiên, cải thiện môi trường khí hậu tốt và phục vụ cho việc nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí hàng ngày của người dân.

- Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$.

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.

- Đất mặt nước: Diện tích đất là $14.254,72\text{m}^2$ được cập nhật trên cơ sở hiện trạng các kênh rạch tự nhiên, kết hợp với dự án nâng cấp đô thị, xây dựng bờ kè cảnh quan dọc theo các kênh Trung Đoàn trong khu vực quy hoạch để cải tạo bờ kênh, chống sạt lở đất và tạo cảnh quan cho khu vực quy hoạch.

6.10. Bãi đỗ xe:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu P, có diện tích đất là $3.388,45\text{m}^2$, được định hướng quy hoạch để xây dựng bãi đỗ xe chung phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch. Ngoài ra tại khu thương mại, khu văn hóa thể thao, khu Nhà ở xã hội, khu trường học khi triển khai dự án cần tính toán bố trí bãi đỗ xe riêng

để phục vụ cho từng khu và các khu vực lân cận đã tính toán bố trí bãi xe như Khu văn hóa thể thao bãi xe diện tích 11.821m², Khu trung tâm hành chính thành phố diện tích 5.799m² đảm bảo đủ nhu cầu phục vụ.

6.11. Trạm xử lý nước thải:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu XLNT, có diện tích đất là 1.102,85m², được định hướng quy hoạch để xây dựng bể xử lý nước thải ngầm để thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt của người dân trong khu vực quy hoạch để xử lý sơ bộ trước khi xả thải vào hệ thống xử lý nước thải chung của đô thị. Phía trên bể ngầm kết hợp với trồng cây xanh, thảm cỏ để tạo cảnh quan cho đô thị.

* Tất cả nhà ở phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

- Kích thước mỗi nền nhà phải được phân chia như quy định trên bản vẽ;
 - Phần khoảng lùi phía sau nhà không được xây dựng các bộ phận kiến trúc trong phạm vi này;
 - Không xây dựng kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia;
 - Trang thiết bị trên mái 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. Các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten chảo, khung thang máy..) phải bố trí khuất vào khối tích công trình;
 - Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái bám vào kiến trúc chính, tường rào, mái che cố định; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia;
 - 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%;
 - 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 2,4m đối với nhà ở mật độ thấp, chiều cao tối đa của tường rào 1,8m đối với nhà ở liên kế;
 - + 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;
 - + Công vào công trình: Không được phép mở cửa ra ngoài chỉ giới đường đỏ;
 - 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;
- Các quy định chi tiết về quản lý xây dựng (mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi...) được xác định cụ thể trong bản vẽ.

Việc quản lý xây dựng các công trình trong khu quy hoạch được căn cứ vào quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn quy phạm và các văn bản pháp quy khác có liên quan.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền và nền nhà hoàn thiện:

Cao độ san nền thấp nhất: +1,70m (Cao độ Nhà nước).

b. Giao thông:

- Chiều rộng mặt đường thiết kế tối thiểu 2 làn xe, mỗi làn xe rộng 3,5m.
- Tên đường được tạm thời đặt tên theo bản vẽ giao thông.
- Cao độ gờ bó vỉa: +1,85m (Cao độ Nhà nước).
- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ được căn cứ theo Mục 12.7.3 của “TCXDVN 104: 2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế” phải đảm bảo tầm nhìn cho người lái đủ để phán đoán tình huống xảy ra và kịp xử lý.
- Bán kính bó vỉa trong phạm vi nút tối thiểu 8m. Bán kính bó vỉa tại các giao lộ đường khu vực: $R \geq 12m$.
- Độ dốc mặt đường là 2%, Sử dụng mặt đường loại cấp cao A1 có mặt đường bê tông nhựa, móng đường là các lớp cấp phối đá dăm.
- Vía hè trồng cây xanh, khoảng cách khoảng 8÷10m/cây và giữa ranh hai lô nền, kích thước cây xanh được trồng phải bảo đảm chiều cao tối thiểu là 3m và đường kính thân cây >6cm, vỉa hè có độ dốc 1,5%, lát gạch bê tông tự chèn M200, bó vỉa bê tông đá 1x2 M250.

Bảng quy hoạch tên đường, lộ giới

ST T	TÊN ĐƯỜNG	KÍCH THƯỚC (m)			LỘ GIỚI (m)	CHIỀU DÀI (m)	DIỆN TÍCH (m ²)
		VỈA HÈ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	VỈA HÈ PHẢI			
1	Đường Võ Văn Kiệt	7,0	12+2+12	7,0	40,0	715,9	28.636,00
2	Đường N2 (Theo QHPK)	7,0	15,0	7,0	29,0	963,2	27.932,80
3	Đường N16 (Theo QHPK)	6,0	7,5+2+14,5 7 +2+7,5	6,0	47,0	745,8	35.052,60
4	Đường D15 (Theo QHPK)	5,0	10,5	5,0	20,5	562,2	11.525,10
5	Đường D17 (Theo QHPK)	6,0	7,5+2+14,5 7 +2+7,5	6,0	45,57	534,0	24.334,38
6	Đường số 1	4,0	7,0	4,5	15,5	166,2	2.576,10

ST T	TÊN ĐƯỜNG	KÍCH THƯỚC (m)			LỘ GIỚI (m)	CHIỀU DÀI (m)	DIỆN TÍCH (m ²)
		VỈA HÈ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	VỈA HÈ PHẢI			
7	Đường số 2	4,0	7,0	4,5 (4)	15,5 (15)	325,2	5.040,60
8	Đường số 3	4,0	7,0	4,0	15,0	252,00	3.780,00
9	Đường số 4	4,0	7,0	4,0	15,0	153,70	2.305,50
10	Đường số 5	4,0	7,0	4,0	15,0	192,40	2.886,00
11	Đường số 6	4,0	7,0	4,0	15,0	359,00	5.385,00
12	Đường số 7	4,0	7,0	4,0	15,0	157,67	2.365,05
13	Đường số 8	4,0	7,0	4,0	15,0	212,36	3.185,40
14	Đường số 9	4,0	7,0	4,0	15,0	444,32	6.664,80
15	Đường số 10	4,0	7,0	4,0	15,0	118,00	1.770,00
16	Đường số 11	4,0	7,0	4,0	15,0	332,80	4.992,00
17	Đường số 12	4,0	7,0	4,0	15,0	265,24	3.978,60
18	Đường số 13	4,0	7,0	4,0	15,0	609,70	9.145,50
19	Đường số 14	4,0	7,0	4,0	15,0	180,97	2.714,55
20	Đường số 15	4,0	7,0	4,0	15,0	121,20	1.818,00
21	Đường số 16	4,0	7,0	4,0	15,0	380,16	5.702,40
22	Đường số 17	4,0	7,0	4,0	15,0	167,50	2.512,50
23	Đường số 18	4,0	7,0	4,0	15,0	472,20	7.083,00
24	Đường số 19	4,0	7,0	5,0	16,0	187,21	2.995,36
	Tổng					8.618,93	204.381,2

c. Cấp nước:

- Nguồn nước phải đảm bảo các yêu cầu về nước sạch, yêu cầu về áp lực và lưu lượng. Nguồn nước phục vụ khu quy hoạch được lấy từ tuyến ống của trạm cấp nước thành phố Vị Thanh cung cấp theo đường ống cấp nước thành phố trên đường Trần Ngọc Quế, đường Võ Văn Kiệt, đường N2, hiện hữu.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt là 120 lít/người.ngàydêm.

- Hệ thống cấp nước là hệ thống kết hợp sinh hoạt và chữa cháy áp lực thấp.

- Mạng lưới đường ống chính cấp nước cho khu là dạng mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt để đảm bảo cấp nước an toàn cho sinh hoạt và chữa cháy.

- Đường ống cấp nước được đặt bên dưới vỉa hè. chiều sâu chôn ống ban đầu là 0.7m tính từ nền hoàn thiện đến đỉnh ống. bố trí các van xả khí tại đầu mạng lưới. bố trí các van xả cặn tại cuối đường ống cụt.

- Đề xuất vật liệu ống cấp nước ống HDPE hoặc uPVC đường kính D60, D114.

- Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trụ không quá 150m theo khoảng cách đường đi. đặt trên các đoạn ống mạng vòng.

- Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các kênh gần nhất.

d. Thoát nước:

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống thoát nước riêng, độc lập với thoát nước thải.

+ Thoát nước mặt từ nền xây dựng ra ngoài đường vào cống thoát nước dọc đường sau đó xả vào nguồn tiếp nhận kênh rạch gần nhất.

+ Khu quy hoạch chia làm nhiều lưu vực nhỏ để tận dụng khả năng tiếp nhận của các kênh rạch trong và quanh khu quy hoạch, giảm đường kính cống và bám sát độ dốc dọc đường giao thông.

+ Các cống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép từ D600 tới D800.

+ Bố trí 08 cửa xả thoát nước mặt kênh rạch.

- Thoát nước thải sinh hoạt:

Nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa. Nước thải từ các hộ dân được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, nước thải các công trình công cộng được thu gom và xử lý cục bộ tại công trình sau đó được thu gom và dẫn về trạm xử lý tạm thời đặt ngầm của khu quy hoạch tại phía Nam khu quy hoạch.

Đường ống thoát nước thải được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống ban đầu là $\geq 0,7(m)$. Vận tốc nước thải chảy trong cống phải đạt $\geq 0,7 (m/s)$.

Hệ thống thoát nước thải sử dụng ống HDPE D200, D300 cho ống thoát nước bằng đường và vỉa hè, dẫn ra hướng thoát về trạm xử lý nước thải.

e. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện:

Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia, qua các tuyến trung thế 22kV đường Trần Ngọc Quế và đường ô tô xã Hòa Lự (đường N2), từ trạm biến thế 110kV Vị Thanh (đặt tại thị trấn Nàng Mau).

- Đường dây trung thế đi ngầm: Từ điểm thỏa thuận đầu nối định hướng tuyến cấp điện ngầm trung thế 22kV cấp điện cho 4 trạm biến áp trong khu dự án. Cấp điện cho các công trình như: Nhà biệt thự, nhà liên kế, shophouse, nhà ở xã hội, các công trình công cộng, dịch vụ, chiếu sáng đường phố....

- Đường dây hạ thế: Tuyến điện hạ thế 0,4kv được xây dựng mới và đi ngầm dưới vỉa hè. Sử dụng cáp ngầm luôn ống HDPE gân xoắn và các phụ kiện đúng theo tiêu chuẩn Việt Nam. Tuyến cáp hạ thế đi dọc theo các đường phố nhưng vẫn đảm bảo bán kính cấp điện không quá 300m đảm bảo tổn thất điện áp cuối tuyến $\leq 5\%$.

- Chiếu sáng:

+ Hệ thống chiếu sáng đi ngầm được xây mới để chiếu sáng cho đường nội bộ và các lối đi trong toàn khu vực. Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng các tủ điện riêng.

+ Chiếu sáng đường phố bằng đèn LED, có công suất 120W-150W. Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo độ rọi chói trên đường phố theo tiêu chuẩn.

+ Toàn bộ các đường cáp chiếu sáng được luôn trong ống uPVC đi ngầm. Trụ đèn chiếu sáng bằng thép tráng kẽm đảm bảo bền đẹp, mỹ quan, chiều cao từ 8m, khoảng cách trung bình từ 25÷35m (tùy theo bề rộng mặt đường mà bố trí khoảng cách giữa các trụ cho phù hợp).

f. Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của thành phố Vị Thanh.

Mạng lưới cáp thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được thiết kế đi ngầm, khoảng cách các bể cáp trung bình từ 60m đến 100m hoặc bố trí tùy theo điều kiện địa hình. Bể cáp là hố ga một hoặc hai nắp đan có kích thước theo tiêu chuẩn. Rãnh cáp thông tin được đào sâu 0,7m so với cốt san nền đối với các tuyến ống đi dưới đường và 0,5m so với cốt san nền đối với các tuyến ống đi trên hè.

Điều 2. Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt đồng thời thông báo Cơ quan quản lý sử dụng, phối hợp kiểm tra nghiệm thu giai đoạn từng hạng mục dự án. Đối với các công trình hạ tầng xã hội như đất giao thông, công viên, cây xanh đô thị... phải hoàn thiện trước khi bắt đầu khai thác kinh doanh dự án. Đối với các công trình xã hội phục vụ (nhà ở xã hội) thì chủ đầu tư bàn giao đất lại cho địa phương hoặc đầu tư theo quy định. Việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong khu quy hoạch phải thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn ngành và các văn bản pháp quy khác có liên quan. Đối với lô đất bố trí

công viên, cây xanh đô thị và bố trí loại cây trồng trên các tuyến đường phải có phương án thiết kế được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận trước khi triển khai thực hiện.

Điều 3. Đề nghị Tập đoàn Sao Mai phối hợp phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân phường III, tổ chức công bố đồ án chậm nhất sau 15 ngày, kể từ ngày ký Quyết định. Phối hợp Đơn vị tư vấn xây dựng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt, gửi về phòng Quản lý đô thị thẩm định, trình UBND thành phố ban hành theo quy định. Đồng thời thông báo kịp thời cho nhân dân và các tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện tốt việc sử dụng đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch; tổ chức cắm mốc ngoài thực địa và phối hợp chặt chẽ với các ban, ngành có liên quan trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

Giao phòng Quản lý đô thị cập nhật đồ án quy hoạch chi tiết vào nội dung điều chỉnh đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị trung tâm hành chính thành phố Vị Thanh tại Công văn số 967/UBND-NCTH ngày 16 tháng 6 năm 2022.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Đội trưởng Đội Quản lý trật tự đô thị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường III, Tổng Giám đốc Tập đoàn Sao Mai và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

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

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Hậu Giang;
- Sở Xây dựng;
- Như Điều 5 (7);
- Lưu: VT, QLĐT.

Nguyễn Việt Dũng