

Số:

Vị Thanh, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới
đường Võ Nguyên Giáp, phường IV, 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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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 462/QĐ-UBND ngày 15 tháng 02 năm 2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư thương mại tại phường IV, thị xã Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang;

Căn cứ Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc điều chỉnh diện tích quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại phường IV, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh) và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang;

Căn cứ Công văn số 820/UBND-NCTH 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 150/UBND-NCTH ngày 07 tháng 02 tháng 2023 của UBND thành tỉnh Hậu Giang về việc điều chỉnh quy mô diện tích và gia hạn thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường Võ Nguyên Giáp phường IV, thành phố Vị Thanh;

Căn cứ Thông báo số 72/TB-VP.UBND ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Văn phòng UBND tỉnh Hậu Giang về việc Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Văn Thanh tại cuộc họp nghe báo cáo phương án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường Võ Nguyên Giáp, phường IV, thành phố Vị Thanh;

Căn cứ Thông báo số 174/TB-VP.UBND ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Văn phòng HĐND&UBND tỉnh Hậu Giang về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Văn Hòa tại cuộc họp nghe báo cáo phương án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường Võ Nguyên Giáp, phường IV, thành phố Vị Thanh và nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư thương mại phường IV, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh) và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy;

Căn cứ Công văn số 390/SXD-QH&ĐT ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc góp ý nội dung phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường Võ Nguyên Giáp, phường IV, thành phố Vị Thanh;

Căn cứ nội dung Hội nghị Ban chấp hành Đảng bộ thành phố ngày 10 tháng 3 năm 2023 (Biên bản số 50-BB/TU ngày 14 tháng 3 năm 2023 về hội nghị Ban chấp hành Đảng bộ thành phố (chuyên đề) nhiệm kỳ 2020-2025);

Căn cứ Kết quả lấy ý kiến cộng đồng ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đề án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường Võ Nguyên Giáp, phường IV, thành phố Vị Thanh (Báo cáo số 34/ BC.QLĐT ngày 13 tháng 3 năm 2023 của phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh);

Căn cứ Quyết định số 860/QĐ-UBND ngày 20 tháng 03 năm 2023 của UBND thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường Võ Nguyên Giáp, phường IV, thành phố Vị Thanh;

Căn cứ Quyết định số 1228/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư thương mại phường IV, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh) và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang;

Căn cứ Công văn số 1028/SXD-QH&ĐT ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc góp ý nội dung phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường Võ Nguyên Giáp, phường IV, thành phố Vị Thanh;

Xét Đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh tại Tờ trình số 598/TTr-PQLĐT ngày 01 tháng 8 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường Võ Nguyên Giáp, phường IV, với các nội dung sau:

1. Tên đề án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường Võ Nguyên Giáp, phường IV, thành phố Vị Thanh.

2. Vị trí và phạm vi giới hạn:

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

- Phía Đông Bắc: giáp đường dự mở (tiếp giáp dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh);

- Phía Tây Bắc: giáp đất dân;

- Phía Đông Nam: giáp đường dự mở (tiếp giáp dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh);

- Phía Tây Nam: giáp đại lộ Võ Nguyên Giáp;

3. Quy mô diện tích và dân số:

- Diện tích khu đất quy hoạch khoảng: 77,06ha.

- Dân số dự kiến: khoảng 15.710 người. (Trong đó có xem xét đến nhu cầu của khách vãng 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:

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 kết; ở biệt thự; ở xã hội; ở tái định cư);
- Đất thương mại - dịch vụ;
- Đất giáo dục;
- Đất Y tế;
- Đất Văn hóa-Thể dục thể thao;
- Đất Công viên - cây xanh;
- Đất hạ tầng kỹ thuật (Bãi xe; trạm XLNT, Trạm Trung chuyển rác);
- Đất giao thông, hẻm kỹ thuật;

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:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở	323.169,97	41,9
-	NHÀ Ở LIÊN KẾT	222.056,54	28,8
-	NHÀ Ở BIỆT THỰ	24.555,00	3,2
-	NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ	11.707,00	1,5
-	NHÀ Ở XÃ HỘI	64.851,43	8,4
2	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	12.968,99	1,7
3	ĐẤT GIÁO DỤC	28.796,80	3,7
-	TRƯỜNG MẦM NON	9.718,80	1,3
-	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	19.078,00	2,5
4	ĐẤT Y TẾ	2.426,81	0,3
5	ĐẤT VĂN HÓA - THỂ THAO	11.891,65	1,5

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
-	TRUNG TÂM VĂN HÓA - THỂ THAO	5.594,42	0,7
-	SÂN TẬP LUYỆN	6.297,23	0,8
6	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC	75.127,71	9,7
-	ĐẤT CÔNG VIÊN - CÂY XANH	53.375,46	6,9
-	ĐẤT MẶT NƯỚC	21.752,25	2,8
7	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	9.432,00	1,2
	BÃI ĐỖ XE	4.804,03	0,6
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	3.983,97	0,5
	TRẠM TRUNG CHUYỂN RÁC	644,00	0,1
8	ĐẤT GIAO THÔNG + HẸM KỸ THUẬT	306.878,61	39,8
	TỔNG	770.692,54	100,0

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

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 phân khu có Trường THPT (diện tích 1,24ha) + trường Tiểu học (diện tích 0,93ha) thuộc dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh đang thi công và các trường Mầm non + Trường tiểu học 1,62ha phía Đông Bắc đồ án quy hoạch phân khu và các công trình hiện hữu trong phạm vi 0,5km tiếp cận dự án như: trường Tiểu học Him Lam, khu vực lân cận dự án có Chợ phường IV, Trường THCS Hoàng Diệu, Trường Cao Đẳng cộng đồng, Trường trung cấp nghề.

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, 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 mới, 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 ÷ A47, với 2.401 nền, diện tích 222.056,54m², nằm tiếp giáp các trục đại lộ Võ Nguyên Giáp, đường 03, 09 và các đường nội bộ trong dự án.

- Mật độ xây dựng: ≤90%. Riêng đối với các lô đất ký hiệu A14, A15, A22, A32, A33, A43, A44 và một phần tại các lô đất ký hiệu A16÷A21, A23,

A34÷A38, A40÷A42, A45÷A45 có diện tích lô nền $\leq 90m^2$ mật độ xây dựng $\leq 100\%$ (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.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 3,6 ÷ 4 lần tùy theo lô đất. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo độ vưon ban công, kiến trúc công trình 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 $\leq 18m$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,25m (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 đối với lô đất có mật độ xây dựng $\leq 90\%$: $\geq 2m$ so với ranh đất đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng.

6.2. Nhà ở tái định cư:

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu TĐC1÷ TĐC3 để xây dựng nhà ở tái định cư, có tổng số lô nền là 130 nền, tổng diện tích $11.707m^2$ nằm tiếp giáp đại lộ Võ Nguyên Giáp, đường số 01, đường số 25, đường số 27, đường số 28A.

- Mật độ xây dựng: $\leq 100\%$. Riêng một phần tại lô đất ký hiệu TĐDC2, TĐC3 có diện tích lô nền $100m^2$ mật độ xây dựng $\leq 90\%$.

- Tầng cao xây dựng: 01 ÷ 04 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 3,6÷ 4 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình độ vưon ban công 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 $\leq 18m$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,25m (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 đối với lô đất có mật độ xây dựng $\leq 90\%$: $\geq 2m$ 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.

6.3. Nhà ở Biệt thự:

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu BT1, BT2, BT3 với 62 nền, diện tích 24.555m², nằm tiếp giáp đường số 11, số 12 và đường số 19.

- Mật độ xây dựng: < 55%.

- Tầng cao xây dựng: 1÷3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,65 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, ban công vươn ra tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

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

- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Chiều cao tối đa của công trình ≤ 15m so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ 5m, khoảng lùi phía sau cách ranh đất ≥ 2m, Các lô vị trí nền góc lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ quy hoạch giao thông.

6.4. Nhà ở xã hội:

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu XH1÷ XH3, có diện tích 64.851,43m², chiếm tỷ lệ 20,07% tổng diện tích đất ở theo quy hoạch và 8,4% 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: ≤ 60% đối với nhà ở chung cư, ≤ 100% đối với nhà ở liên kế thấp tầng.

- Tầng cao xây dựng: 02 ÷ 07 tầng đối với nhà ở chung cư và ≤ 2 tầng đối với nhà ở liên kế thấp tầng.

- Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện ≥ +2,25m. Tùy theo kiến trúc công trình chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình xem xét cho phù hợp với kiến trúc dự án đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa đối với nhà ở chung cư là 28m, nhà ở liên kế thấp tầng là 10m so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Cách chỉ giới đường đỏ ≥ 6m 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 TM, có tổng diện tích 12.968,99m², 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, độ vưon ban công tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện $\geq +2,5m$ (cao độ Nhà nước). Tùy theo kiến trúc công trình chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình xem xét cho phù hợp với kiến trúc dự án đảm bảo 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 28.796,80m², được định hướng quy hoạch để xây dựng Trường Mầm non và Trường trung học cơ sở phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận (Riêng đối với Trường Tiểu học đã được tính toán sử dụng chung theo đồ án quy hoạch phân khu).

- 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, độ vưon ban công 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 tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện $\geq +2,5m$ (cao độ Nhà nước). Tùy theo kiến trúc công trình chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình xem xét cho phù hợp với kiến trúc dự án đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa của công trình $\leq 15m$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

6.7. Đất y tế:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu YT, diện tích 2.426,81m², nằm tiếp giáp đường số 01, số 18 (theo QHC) định hướng quy hoạch để xây dựng các công trình y tế như phòng khám, dịch vụ y tế, cơ sở khám chữa bệnh... phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch.

- 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, độ vưon ban công 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 tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện $\geq +2,5\text{m}$ (cao độ Nhà nước). Tùy theo kiến trúc công trình chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình xem xét cho phù hợp với kiến trúc dự án đảm bảo 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 TT1, TT2, có tổng diện tích 11.891,65m², nằm tiếp giáp đại lộ Võ Văn Kiệt được định hướng quy hoạch để xây dựng các công trình văn hóa – thể dục thể thao, sân tập luyện 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. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vưon ban công 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 tầng trệt 3,9m÷4,2m, tầng còn lại cao 3,6m. Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện $\geq +2,5\text{m}$ (cao độ Nhà nước). Tùy theo kiến trúc công trình chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình xem xét cho phù hợp với kiến trúc dự án đảm bảo 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 53.375,46m², 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: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,05 lần.
- Đất mặt nước: Diện tích khoảng 21.752,25m² được cập nhật trên cơ sở hiện trạng các kênh rạch tự nhiên, xây dựng bờ kè cảnh quan dọc theo kênh Nhà Thờ 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 P1, P2, có diện tích đất là 4.804,03m², 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.

6.11. Trạm xử lý nước thải:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu XLNT, có diện tích đất là 3.983,97m², 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. Phía trên bể ngầm kết hợp với trồng cây xanh, thảm cỏ để tạo cảnh quan cho đô thị.

6.12. Trạm trung chuyển rác:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu RAC, có diện tích đất là 644m², được định hướng quy hoạch Trạm trung chuyển rác không cố định để thu gom chất thải rắn đến cơ sở xử lý, quanh khu vực trạm trung chuyển rác bố trí dải 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 kết;

+ 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;

- 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: +1,60m (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: +1,80m (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 $R \geq 8m$. Bán kính bó vỉa tại các giao lộ $R \geq 12m$.

- 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 $8 \div 15m/cây$ 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)
		VỈA HÈ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	VỈA HÈ PHẢI		
1	Đường số 08 (Theo QHPK)	4,5	10,5	4,5	19,5	365,94
2	Đường số 18 (Theo QHC)	6,0	10,5+2+10,5	6,0	35,0	1.709,16
3	Đường số 28 (Theo QHPK)	6,0	9+3+9	6,0	33,0	592,64
4	Đường số 35 (Theo QHPK)	6,0	10,5+2+10,5	5,0	35,0	96,00
5	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	4,0	7,0	4,0	15,0	40,75
6	Đường số 1	4,0	7,5	4,0	15,5	927,49
7	Đường số 2	4,0	7,5	4,0	15,5	337,67
8	Đường số 3	6,0	9+10+9	6,0	40,0	403,67
9	Đường số 4	5,0	7,0	5,0	17,0	73,84
10	Đường số 5	5,0	7,0	5,0	17,0	168,54
11	Đường số 6	4,0	7,0	4,0	15,0	168,50
12	Đường số 7	5,0	7,0	5,0	17,0	748,63
13	Đường số 8B	4,0	7,5	4,0	15,5	338,56
14	Đường số 9	4,0	7,5	4,0	15,5	338,56
15	Đường số 10	4,0	7,5	4,0	15,5	742,54
16	Đường số 11	4,5	10,5	4,5	19,5	750,38
17	Đường số 12	4,0	7,0	4,0	15,0	363,50
18	Đường số 13	4,0	7,0	4,0	15,0	173,50
19	Đường số 14	4,0	7,5	4,0	15,5	666,99
20	Đường số 15	4,5	10,5	4,5	19,5	96,00
21	Đường số 16	5,0	7,0	5,0	17,0	476,14
22	Đường số 17A	5,0	7,0	5,0	17,0	275,25
23	Đường số 18A	5,0	7,0	5,0	17,0	199,61
24	Đường số 19	6,0	9+10+9	6,0	40,0	949,28
25	Đường số 20	4,0	7,0	4,0	15,0	146,75

ST T	TÊN ĐƯỜNG	KÍCH THƯỚC (m)			LỘ GIỚI (m)	CHIỀU DÀI (m)
		VÍA HÈ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	VÍA HÈ PHẢI		
26	Đường số 21	4,0	7,0	4,0	15,0	146,75
27	Đường số 22	5,0	7,0	5,0	17,0	173,64
28	Đường số 22A	5,0	7,0	5,0	17,0	389,75
29	Đường số 23	5,0	7,0	5,0	17,0	146,75
30	Đường số 24	5,0	7,0	5,0	17,0	146,75
31	Đường số 25	5,0	7,0	5,0	17,0	725,59
32	Đường số 26	4,0	7,5	4,0	15,5	275,25
33	Đường số 27	4,0	7,0	4,0	15,0	662,50
34	Đường số 28A	4,0	7,0	4,0	15,0	662,50
	Tổng					14.479,37

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 đại lộ Võ Nguyên Giáp.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt là 125 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, bố trí các van xả khí tại đầu mạng lưới, bố trí các van xả cặn tại cuối đường đường ống cụt.

- Vật liệu ống cấp nước ống HDPE hoặc uPVC đường kính D90, D114, D200.

- 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, D800, D1200.

- 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 tập trung.

Đường ống thoát nước thải được đặt dưới 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, D400 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 Nguyễn Thị Minh Khai hiện hữu.

- Đường dây trung thế đi ngầm: Từ điểm thỏa thuận đầu nối định hướng tuyến cấp điện ngầm trung thế 22kV cấp điện cho 09 trạm biến áp trong khu dự án. Cấp điện cho các công trình như: Nhà biệt thự, nhà liên kế, nhà tái định cư, 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 luồn 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 luồn 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).

g) 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 (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. Đối với phần vỉa hè đại lộ Võ Nguyên Giáp (phần còn lại rộng khoảng 3m) đoạn tiếp giáp dự án nhà đầu tư phải xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng như san lấp, cấp nước, thông tin liên lạc... nhằm đảm bảo đủ cơ sở hạ tầng phục vụ người dân sinh sống.

Điều 3. Đề nghị phòng Quản lý đô thị phối hợp Ủy ban nhân dân phường IV và các đơn vị liên quan, tổ chức công bố đồ án chậm nhất sau 15 ngày, kể từ ngày ký Quyết 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.

Điều 4. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Khu đô thị mới đường Võ Nguyên Giáp, phường IV, thành phố Vị Thanh.

Điều 5. 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 IV và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Việt Dũng