

## QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết  
Chinh trang đô thị phường I, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND  
ngày tháng năm 2022 của UBND thành phố Vị Thanh)

### Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng mới, cải tạo và sử dụng các công trình, cảnh quan trong đồ án quy hoạch chi tiết **Chinh trang đô thị phường I, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang** đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh phê duyệt.

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

#### **Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện**

- Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị trong khu vực này.
- Phòng Quản lý đô thị tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố hướng dẫn việc quản lý kiến trúc đô thị đúng theo quy định tại văn bản này.
- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

#### **Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch**

- Khu đất lập quy hoạch thuộc phường I, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, có tứ cận tiếp giáp như sau:
  - Phía Đông Bắc: giáp đường Nguyễn Thái Học.
  - Phía Đông Nam: giáp đường Nguyễn Công Trứ.
  - Phía Tây Bắc: giáp khu dân cư (tiếp giáp đường Triệu Thị Trinh).
  - Phía Tây Nam giáp kênh Trung Đoàn.
- Quy mô diện tích và dân số.
  - Diện tích khu đất quy hoạch 9,76 ha.
  - Dân số dự kiến khoảng 1.148 người (Không bao gồm dân cư hiện hữu).

**Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch**

a) Quy định về sử dụng đất:

Từ cơ cấu được phân bố đưa ra các chỉ tiêu cụ thể cho từng khu chức năng được thống kê như sau:

**Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu**

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỈ LỆ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT TRONG PHẠM VI DỰ ÁN</b>	<b>56.353,94</b>	<b>57,75</b>
1	ĐẤT Ở MỚI	30.889,97	31,65
1.1	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>21.193,51</i>	<i>21,72</i>
1.2	<i>Đất ở tái định cư</i>	<i>3.506,26</i>	<i>3,59</i>
1.3	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>6.190,20</i>	<i>6,34</i>
2	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	1.148,26	1,18
3	ĐẤT CÂY XANH	1.233,86	1,26
4	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	225,00	0,23
5	ĐẤT GIAO THÔNG	22.856,85	23,4
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI PHẠM VI DỰ ÁN</b>	<b>41.233,13</b>	<b>42,25</b>
1	ĐẤT Ở CẢI TẠO CHỈNH TRANG	26.600,10	27,26
2	ĐẤT NHÀ THÔNG TIN	314,40	0,32
3	ĐẤT TRUNG TÂM GIÁO DỤC THƯỜNG XUYÊN	2.913,00	2,99
4	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	1.522,95	1,56
5	ĐẤT CÂY XANH	4.142,69	4,25
6	ĐẤT GIAO THÔNG	5.739,99	5,88
<b>TỔNG</b>		<b>97.587,07</b>	<b>100,0</b>

b) Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

- Trong quá trình sử dụng đất phải đúng mục đích sử dụng đất và phù hợp với từng loại công trình theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

- Việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị phải đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương,

phát huy giá trị truyền thống kiến trúc của địa phương nhằm giữ gìn bản sắc của từng vùng cảnh quan đô thị. Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Các công trình công cộng khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng của người tàn tật được thuận tiện.

- Đối với công viên, vườn hoa, cây xanh: không xây dựng công trình, chỉ trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư khu vực.... Hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch. Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng ... để tăng cường hiệu quả sử dụng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn, bố trí lối ra vào thuận tiện.

- Hình dáng kích thước các công trình trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính chất minh họa ý đồ chung, cụ thể sẽ được thiết kế trong giai đoạn lập dự án đầu tư và các công trình này phải tuân thủ theo ý đồ của đồ án quy hoạch.

- Khi thiết kế cụ thể cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ kỹ thuật hạ tầng đô thị và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

#### **Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực**

##### 1. Hệ thống giao thông.

a) Chiều rộng mặt đường thiết kế tối thiểu 2 làn xe, mỗi làn xe rộng 3,75m.

b) Tên đường được tạm thời đặt tên theo bản vẽ giao thông.

c) Cao độ gờ bó vỉa: +1,75m (Cao độ Nhà nước).

e) Bán kính bó vỉa trong phạm vi nút tối thiểu 8m. Bán kính bó vỉa tại các giao lộ  $R \geq 12m$ .

f) 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.

g) 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.

h) Vía hè trồng cây xanh, khoảng cách khoảng 8m÷12m/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.

## 2. Chuẩn bị kỹ thuật.

### a) San nền:

Cao độ san nền +1,60m (So với cao độ Nhà nước).

b) Trong quá trình đầu tư hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân theo quy hoạch đô thị được phê duyệt và kết nối phù hợp với khu vực lân cận.

c) Các công trình xây dựng không được lấn chiếm hành lang bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và làm hư hại đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

## 3. Quy hoạch thoát nước (nước mưa và nước thải).

### a) Nước thải:

- 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.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thu gom vào hệ thống cống ống HDPE D300 bố trí ngầm dọc các tuyến đường, vận chuyển nước thải sinh hoạt về đầu nối với trạm xử lý nước thải nội bộ dự án).

### b) Nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với thoát nước thải.

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng ga thu trực tiếp, ga thu thăm kết hợp, ga thăm và hệ thống cống tròn kích thước D600 ÷ D1250, được xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch. Trên mạng lưới bố trí các giếng thu, giếng thăm, khoảng cách các giếng từ 30m đến 50m.

## 4. Quy hoạch cấp nước.

a) 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;

b) Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt là 180 lít/người. ngày đêm;

c) Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh. Xây dựng mạng vòng đường kính ống D110 bao quanh dự án, đảm bảo cấp nước là liên tục.

d) Ống cấp nước dịch vụ sử dụng ống nhựa HDPE D50, D114,

e) Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối bằng thép tráng kẽm có đường kính D114 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn. Khoảng cách bình quân khoảng 100-150m/trụ.

6. Quy hoạch cấp điện và điện chiếu sáng.

a) Cấp điện:

- Nguồn cấp điện chính cho khu vực được lấy từ hệ thống cấp điện hiện trạng đang cung cấp nằm trên đường Nguyễn Công Trứ.

- Đường dây trung thế: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho các trạm biến áp trong ranh giới thiết kế. Điểm đấu nối điện 22KV sẽ được thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Đường dây hạ thế: Thiết kế theo sơ đồ hình tia, lưới điện hạ thế đặt ngầm dẫn điện từ các trạm biến áp đến các công trình sử dụng điện.

b) Chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện chiếu sáng từ trạm biến áp khu vực đèn tu điện chiếu sáng đặt trên hè hoặc khuôn viên cây xanh;

- Mạng lưới cáp chiếu sáng: Dùng cáp ngầm, lấy điện từ các tủ điện chiếu sáng theo từng khu vực;

- Lưới điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm trên vỉa hè, cáp chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong các hào cáp tiêu chuẩn;

- Chiếu sáng đường phố bằng đèn cao áp LED (có ánh sáng màu trắng) công suất từ 120W đến 150W. Bóng được trang bị một lớp bảo vệ IP67 chống thấm, chống nước, chống bụi bẩn;

- Cột đèn: Các trục đường chính sử dụng cột đèn bằng thép tráng kẽm với chiều cao 8÷10m và khoảng cách 25÷30m/cột.

7. Thông tin liên lạc.

a) 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 chủ yếu sử dụng loại cáp có dầu chống ẩm đặt trong ống uPVC đi ngầm. Các tuyến ống chính được đi dưới vỉa hè. Các tuyến cáp

đồng từ hộp cáp đưa tới từng nhà và công trình sẽ được đi luôn trong ống uPVC đặt dưới phần hoàn thiện của vỉa hè.

b) Những vị trí lắp đặt ống cáp qua đường thì lắp ống nhựa uPVC chịu lực có đường kính thích hợp chôn sâu 1,2m trong đất. Căn cứ vào số thuê bao ở từng khu vực sẽ xác định dung lượng, vị trí tủ cáp ở giai đoạn lập dự án đầu tư.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

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

1. Các công trình nhà ở có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

a) Các bộ phận cố định của công trình.

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

- Mọi bộ phận ngầm của công trình dưới mặt đất không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Phần ban công vươn ra cho phép che chắn làm phòng (diện tích chen chắn đối với mặt đứng chính không lớn hơn 60% diện tích ban công; đối với nhà ở các góc giao lộ ban công hướng ra mặt bên diện tích chen chắn không lớn hơn 30% diện tích ban công. Trong phần diện tích chen chắn không được làm phòng vệ sinh).

b) Các bộ phận nhô ra không cố định.

Cửa đi và cửa sổ: Trong quá trình đóng, mở không có vị trí nào vượt quá chỉ giới đường đỏ.

2. Các công trình nhà ở có chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ.

a) Không có bộ phận nào của công trình vượt quá chỉ giới đường đỏ.

b) Các bộ phận của công trình được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau: Bậc thềm, vệt dấp xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, móng.

#### **Điều 6. Vệ sinh đô thị**

1. Thải nước.

a) Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ công trình chảy vào hệ thống thoát nước đô thị.

b) Nước thải của khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi thải vào hệ thống cống thoát nước đô thị.

c) Nước thải sản xuất và hoạt động dịch vụ (nếu có) phải được xử lý đạt yêu cầu, trước khi xả vào hệ thống cống thoát nước đô thị.

## 2. Thải khói, khí.

Không được xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân xung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

## 3. Đặt máy lạnh.

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

## **Điều 7. Mỹ quan đô thị**

### 1. Kiến trúc đô thị.

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

b) 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.

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

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

### 2. Trang trí mặt ngoài nhà.

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

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

### 4. Quan hệ với nhà bên cạnh.

a) Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới lô đất nhà bên cạnh. Các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten, khung thang máy..) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

b) Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

## **Điều 8. Vật liệu xây dựng**

Công trình xây dựng sử dụng vật liệu có độ bền cao và khả năng chịu lực, chịu lửa tốt. Kết cấu chịu lực khung bê tông cốt thép, xây tường bao che.

### **Điều 9. Biển quảng cáo**

1. 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.

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

### **Điều 10. Cốt xây dựng +/-0.00 (tính từ mặt nền nhà hoàn thiện)**

1. Đối với nhà ở liên kế, nhà ở tái định cư: Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m.

2. Đối với đường hiện hữu Nguyễn Công Trứ, đường Nguyễn Thái Học: Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,00m.

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

Được vươn ra là 1,2m (quy định cho nhà ở liên kế, không áp dụng cho sê nô phía sau và hẻm kỹ thuật).

### **Điều 12. Hàng rào và cổng (đối với công trình có khoảng lùi như biệt thự)**

Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, tạo vẻ mỹ quan và tuân thủ các yêu cầu sau:

1. 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 và 1,8m đối với nhà ở **liền kề** (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng, chiều cao, kiến trúc tường rào phải đồng bộ).

2. 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.

3. Cổng vào công trình: Không được phép mở cửa ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

### **Điều 13. Tóm tắt một số đặt điểm về tính chất, cơ cấu quy hoạch**

1. Tính chất.

a) Khu đô thị mới có với nhiều chức năng như: Đất nhà ở liền kề, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh TĐTT, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật. Khi được hình thành đây sẽ là động lực phát triển kinh tế - xã hội của đô thị Vị Thanh.



b) Định hướng xây dựng khu đô thị mới theo hướng hiện đại, hài hòa với tổng thể chung của toàn thành phố và phát triển một cách khách quan, bền vững, khả thi, hướng tới phát triển thành đô thị loại II. Đồng thời làm cơ sở để quản lý sử dụng đất đai, quản lý dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

## 2. Cơ cấu quy hoạch.

a) Nhằm 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 liền kề, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh TĐTT, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật,...

b) 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.

### **Điều 14. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với Nhà ở liền kề, tiếp giáp tuyến đường Ngô Hữu Hạnh, đường Triệu Thị Trinh, và các đường nội.**

1. Mật độ xây dựng:  $\leq 100\%$  (Chi tiết từng lô nền theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất). Riêng các lô vị trí nền góc đường mật độ xây dựng theo Bảng 2.6 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021)

2. Tầng cao xây dựng: 1 ÷ 5 tầng.

3. Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Chiều cao tối đa của công trình  $\leq 20,5\text{m}$  so với cao độ nền tầng trệt.

4. Khoảng lùi xây dựng công trình:

a) Phía trước nhà trùng với chỉ giới đường đỏ.

b) Phía sau nhà lùi vào  $\geq 1\text{m}$  so với ranh lô đất tùy theo vị trí lô nền đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

### **Điều 15. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với Nhà ở tái định cư, tiếp giáp trục đường Ngô Hữu Hạnh, đường Triệu Thị Trinh và đường nội bộ trong dự án.**

1. Mật độ xây dựng tối đa:  $\leq 100\%$ . Riêng các lô vị trí nền góc đường mật độ xây dựng theo Bảng 2.6 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021.

2. Tầng cao xây dựng: 1 ÷ 5 tầng.

3. Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Chiều cao tối đa của công trình  $\leq 20,5\text{m}$  so với cao độ nền tầng trệt.

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

5. Khoảng lùi xây dựng công trình: Phía trước nhà trùng với chỉ giới đường đỏ. Phía sau nhà lùi vào  $\geq 1\text{m}$  so với ranh lô đất tùy theo vị trí lô nền đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

**Điều 16. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với Nhà ở xã hội.**

Bố trí tại lô đất có ký hiệu OXH, diện tích  $6.190,20\text{m}^2$ , nằm tiếp giáp các trục đường số 2, số 5, số 7 dự án. Khi đi vào dự án sẽ tính toán cụ thể phương thức đầu tư (Nghị định 100/2015 ngày 20/10/2015 và Nghị Định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội)

1. Trường hợp xây dựng nhà ở chung cư.

a) Mật độ xây dựng gộp:  $\leq 60\%$ .

b) Tầng cao xây dựng:  $\leq 5$  tầng (chiều cao tầng trệt cao  $4,2\text{m}$ , tầng lầu cao  $3,6\text{m}$ . Chiều cao tối đa của công trình  $\leq 20,5\text{m}$  so với cao độ nền tầng trệt).

c) Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ.

d) Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng  $1,2\text{m}$ .

2. Trường hợp xây dựng nhà ở liên kế thấp tầng.

a) Mật độ xây dựng:  $\leq 100\%$ .

b) Tầng cao xây dựng:  $\leq 2$  tầng (chiều cao tầng trệt cao  $4,2\text{m}$ , tầng lầu cao  $3,6\text{m}$ . Chiều cao tối đa của công trình  $\leq 10\text{m}$  so với cao độ nền tầng trệt.).

c) Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ.

d) Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng  $1,2\text{m}$ .

**Điều 17. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với đất Thương mại dịch vụ thương mại.**

1. Mật độ xây dựng tối đa:  $\leq 80\%$ .

2. Tầng cao xây dựng:  $01 \div 05$  tầng.

3. Cao độ nền tầng trệt: Cao hơn đỉnh gờ bó vỉa  $\geq 0,65\text{m}$ .

4. Chiều cao tầng trệt từ  $3,9\text{m} \div 4,2\text{m}$ ; các tầng còn lại  $3,6\text{m}$ ; chiều cao tối đa của công trình  $\leq 20,5\text{m}$  so với cao độ nền tầng trệt.

5. Khoảng lùi xây dựng công trình: Cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 3\text{m}$ .

**Điều 18. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với đất Nhà thông tin hiện hữu.**

1. Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao thì giữ nguyên theo hiện trạng.

2. Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao hoặc phá đi xây lại

phải tuân thủ như sau:

a) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tuân thủ các quy định tại điểm 2.7.7, Quy chuẩn QCVN 01:2021.

b) Tầng cao xây dựng 1÷3 tầng.

c) Chiều cao tầng trệt từ 3,9m÷4,2m; các tầng còn lại 3,6m; chiều cao tối đa của công trình  $\leq 13,5\text{m}$  so với cao độ nền tầng trệt.

d) Cao độ nền tầng trệt: Cao hơn đỉnh gờ bó vỉa  $\geq 0,5\text{m}$ .

e) Khoảng lùi xây dựng công trình: Cách ranh đất tối thiểu 1m.

**Điều 19. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với đất Trung tâm giáo dục thường xuyên hiện hữu**

1. Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao thì giữ nguyên theo hiện trạng.

2. Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao hoặc phá đi xây lại phải tuân thủ như sau:

a) Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .

b) Tầng cao xây dựng: 1 ÷ 5 tầng.

c) Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được xem xét quyết định bởi kiến trúc công trình. Chiều cao tối đa của công trình  $\leq 20,5\text{m}$  so với cao độ nền tầng trệt.

d) Khoảng lùi xây dựng công trình: Cách chỉ giới đường đỏ Nguyễn Thái Học:  $\geq 10\text{m}$ .

**Điều 20. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với đất Trường tiểu học Hoa Văn hiện hữu.**

1. Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .

2. Tầng cao xây dựng 1÷3 tầng.

3. Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình. Chiều cao tối đa của công trình  $\leq 13,5\text{m}$  so với cao độ nền tầng trệt.

4. Khoảng lùi xây dựng công trình: Cách ranh đất tối thiểu 1m.

**Điều 20. Quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đối với đất nhà ở tự chỉnh trang, tiếp giáp trục đường Nguyễn Công Trứ, đường Nguyễn Thái Học, đường Triệu Thị Trinh.**

1. Mật độ xây dựng quy định như sau: Mật độ xây dựng tuân thủ các quy định tại điểm 2.6.3, Quy chuẩn QCVN 01:2021. Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao  $\leq 25\text{m}$  có diện tích lô đất  $\leq 100\text{m}^2$  được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn đảm bảo các quy định về khoảng lùi.

2. Tầng cao xây dựng 1 ÷ 5 tầng.
3. Chiều cao tầng trệt 5,7m (có lửng), các tầng còn lại cao 3,6m. Chiều cao tối đa của công trình  $\leq 22,5\text{m}$  so với cao độ nền tầng trệt.
4. Độ vươn ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.
5. Chỉ giới xây dựng công trình: Trùng chỉ giới đường đỏ (đường Nguyễn Thái Học, đường Nguyễn Công Trứ cách gờ bó vỉa vào 6m).

### **Chương III**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 21.** Mọi hành vi vi phạm các Điều, Khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.

**Điều 22.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy định cụ thể của Quy định này hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có liên quan lập dự án đầu tư xây dựng công trình và kiểm tra, giám sát theo quy định.

**Điều 23.** Đồ án quy hoạch chi tiết Chính trang đô thị phường I, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang và Quy định này được ân hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để phổ biến đến các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện.

1. Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang.
2. Phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh.
3. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vị Thanh.
4. Đội Quản lý trật tự đô thị thành phố Vị Thanh.
5. Ủy ban nhân dân phường I, thành phố Vị Thanh./.

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