

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VỊ THANH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 228/QĐ-UBND

Vị Thanh, ngày 10 tháng 6 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc phê duyệt tổng mặt bằng dự án Trung tâm ương
tạo công nghệ và hỗ trợ đổi mới sáng tạo**

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 phủ và 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 số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng 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 Ủy ban nhân dân 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 5808/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang đến năm 2030 (theo mô hình nông thôn mới của Chính phủ);

Căn cứ Quyết định số 2195/UBND-ĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Trung tâm ươm tạo công nghệ và hỗ trợ đổi mới sáng tạo

Căn cứ nội dung cuộc họp phương án tổng mặt bằng dự án Trung tâm ươm tạo công nghệ và hỗ trợ đổi mới sáng tạo (Thông báo kết luận số 21/TB-VPHĐND&UBND ngày 04 tháng 3 năm 2022 của Văn phòng HĐND&UBND thành phố);

Căn cứ Công văn số 773/SXD-QH&ĐT ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc góp ý nội dung phê duyệt tổng mặt bằng dự án Trung tâm ươm tạo công nghệ và hỗ trợ đổi mới sáng tạo;

Căn cứ Công văn số 384-CV/TU ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Thành ủy Vị Thanh về việc thống nhất chủ trương lập tổng mặt bằng dự án Trung tâm ươm tạo công nghệ và hỗ trợ đổi mới sáng tạo;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh tại Tờ trình số 456/TTr-QLĐT ngày 6 tháng 6 năm 2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Tổng mặt bằng dự án Trung tâm ươm tạo công nghệ và hỗ trợ đổi mới sáng tạo, với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Tổng mặt bằng dự án Trung tâm ươm tạo công nghệ và hỗ trợ đổi mới sáng tạo.

2. Vị trí và phạm vi giới hạn:

Khu đất lập tổng mặt bằng có diện tích khoảng 4,8ha thuộc, ấp 4, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp đường nội bộ.
- Phía Đông Nam: giáp khuôn viên Trường hiện hữu.
- Phía Tây Nam: giáp đất Trường hiện hữu.
- Phía Tây Bắc: giáp đường nội bộ và đất Trường.

3. Quy mô diện tích và dân số:

- Quy mô diện tích khu đất: 4,8ha.
- Tổng số học viên, giảng viên dự kiến khoảng 1.800 học viên.

4. Cơ cấu khu chức năng:

Khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng được phân khu chức năng:

- Đất xây dựng công trình gồm:
 - + Văn phòng làm việc, trụ sở điều hành.
 - + Khu làm việc chung- chia sẻ.
 - + Khu ươm tạo các doanh nghiệp.
 - + Khu doanh nghiệp phần mềm, nội dung số (BPO) và CNTT.
 - + Khu hội thảo, hội nghị chuyên ngành.
 - + Khu trình diễn công nghệ - không gian xanh kết nối.
 - + Khu huấn luyện và phòng thí nghiệm.
 - + Khu thực nghiệm trong nông nghiệp, sinh học.
 - + Khu sản xuất thử nghiệm.
- Đất bãi xe.
- Đất sân đường và cây xanh nội bộ;

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 (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHOẢNG:	14.414,32	29,80
	<i>KHU VĂN PHÒNG LÀM VIỆC, TRỤ SỞ ĐIỀU HÀNH</i>	<i>801,31</i>	
	<i>KHU LÀM VIỆC CHUNG- CHIA SẺ</i>	<i>1.802,38</i>	
	<i>KHU ƯƠM TẠO CÁC DOANH NGHIỆP</i>	<i>1.802,38</i>	
	<i>KHU DOANH NGHIỆP PHẦN MỀM, NỘI DUNG SỐ (BPO) VÀ CÔNG NGHỆ THÔNG TIN</i>	<i>1.802,38</i>	
	<i>KHU HỘI THẢO, HỘI NGHỊ CHUYÊN NGÀNH</i>	<i>1.802,38</i>	
	<i>KHU TRÌNH DIỄN CÔNG NGHỆ - KHÔNG GIAN XANH KẾT NỐI</i>	<i>1.905,55</i>	

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
	<i>KHU HUẤN LUYỆN VÀ PHÒNG THÍ NGHIỆM</i>	1.800,00	
	<i>KHU THỰC NGHIỆM TRONG NÔNG NGHIỆP, SINH HỌC</i>	1.801,94	
	<i>KHU SẢN XUẤT THỬ NGHIỆM</i>	896,00	
2	ĐẤT BÃI XE	1.341,20	2,77
3	ĐẤT CÂY XANH + SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ	32.612,48	67,43
	TỔNG CỘNG	48.368,00	100,00

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Bố trí tại các lô đất có ký hiệu A1, A2, tổng diện tích khoảng 14.414,32m², nằm tiếp giáp tuyến đường nội bộ khung viên Trường cao đẳng Cộng Đồng gồm các hạng mục: Khu văn phòng làm việc, trụ sở điều hành, Khu làm việc chung- chia sẻ, Khu ươm tạo các doanh nghiệp, Khu doanh nghiệp phần mềm, nội dung số (BPO) và công nghệ thông tin, Khu hội thảo, hội nghị chuyên ngành, Khu trình diễn cộng nghệ - không gian xanh kết nối, Khu huấn luyện và phòng thí nghiệm, Khu thực nghiệm trong nông nghiệp, sinh học, Khu sản xuất thử nghiệm...

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- Mật độ cây xanh: $\geq 30\%$.

- Tầng cao xây dựng: 1÷3 tầng (Riêng khối nhà ký hiệu số 06 là công trình điểm nhấn của dự án tầng cao xây dựng từ: 1÷9 tầng).

- Cao độ nền tầng trệt: Cao hơn đỉnh gờ bó vỉa $\geq 0,65m$.

- Chiều cao công trình: Chiều cao tầng trệt từ 3,9m÷4,2m; các tầng còn lại 3,6m; chiều cao tối đa của công trình $\leq 15m$ (Riêng đối với công trình điểm nhấn ký hiệu số 07, chiều cao $\leq 35m$) so với cao độ nền tầng trệt.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Cách chỉ giới đường đỏ (tuyến đường nội bộ hiện hữu) vào 4m.

- Các ban công mái hắt được phép vươn ra khỏi chỉ giới xây dựng tối đa là 1,4m.

a. Về hình khối, kiểu dáng kiến trúc và màu sắc, vật liệu xây dựng cho công trình:

- Các kích thước cơ bản của mặt bằng và chiều cao nhà phải phù hợp với các số liệu qui định nêu trên.

- Hình khối công trình hiện đại, phù hợp với các công trình lân cận, với cảnh quan và điều kiện khí hậu tại địa phương.

- Các chi tiết mặt đứng phong phú, tạo nhịp điệu hợp lí (các chi tiết cửa đi, cửa sổ, ban công, lô gia...).

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của công trình (ô văng, sê nô, ban công, mái đua,.. nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được phép nhô qua chỉ giới xây dựng $\leq 1,2m$.

- Mái nhà: Sử dụng hình thức mái bằng hoặc mái dốc. Độ dốc của mái được quy định chung từ: $i=50\% - 70\%$.

b. Thiết kế màu sắc, vật liệu cho công trình:

- Sử dụng các gam màu trung hòa, màu ấm như màu trắng, xanh nhạt, màu kem làm màu chủ đạo để sơn tường nhà.

- Đối với các khu vực công cộng, các thành phần mặt đứng cần gây ấn tượng có thể dùng các màu sậm, các tông màu tương phản mạnh.

- Có thể sử dụng các loại vật liệu ốp tường ngoài công trình như gạch ốp hoặc đá granit tùy theo suất đầu tư của mỗi công trình cho phép

c. Cây xanh cho từng khu chức năng:

- Trồng các loại cây trang trí: Như cây cau kiểng, cây dương, cây cọ, liễu,... kết hợp với các loại cây thân bụi nhỏ.

- Có thể đan xen các mảng xanh (bồn hoa, giỏ hoa, giàn dây leo,...) vào công trình để tăng hiệu quả làm xanh cho cảnh quan khu ở, giúp cải thiện hiệu quả môi trường sống đồng thời đưa công trình hòa nhập vào mảng xanh đô thị.

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

- 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.

+ 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: $\geq +1,6\text{m}$ (So với cao độ Nhà nước).

b. Giao thông:

Đường giao thông cập nhật theo đường giao thông hiện hữu xung quanh khu đất: lộ giới 17,7m (3m+11,5m+3m) và lộ giới 13,5m (3m+7,5m+3m).

c. Cấp nước:

- Nguồn nước cung cấp cho dự án được lấy từ nhà máy nước thành phố Vị Thanh kéo đến. Hiện trạng có tuyến ống cấp nước hiện hữu chạy dọc theo đường nội bộ và khung viên trường.

- Tuyến ống cấp nước mới uPVC Ø60 đầu nối vào tuyến ống hiện hữu được bố trí dưới vỉa hè nằm để thuận tiện cho việc cung cấp nước. Đặt các tuyến cấp nước theo quy hoạch và mạng cấp nước khép kín, để nước có thể cấp nước theo hai chiều.

- Trên mạng cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy, khoảng cách bình quân khoảng 100-150m/Trụ trong khuôn viên dự án.

d. Thoát nước:

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế và vận hành độc lập so với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Hiện trạng đã có hệ thống thoát nước mưa được chạy dọc theo nội bộ xung quanh khuôn viên trường. Phương án thiết kế cập nhật theo quy hoạch hệ thống cống thoát nước mưa D800 đường hiện hữu.

- Thoát nước thải sinh hoạt: Do lưu lượng thoát nước thải nhỏ 32,4m³/ngày.đêm, tuy nhiên để bảo vệ môi trường thì nước thải sinh hoạt tại các khối nhà cần phải được xử lý và được vận chuyển trong hệ thống ống kín

trước khi xả ra hệ thống thoát nước mưa. Để làm được điều này, nước thải sinh hoạt tại khu vệ sinh cần có hệ thống xử lý qua hầm tự hoại trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung. Trong giai đoạn trước mắt do hệ thống thoát nước sinh hoạt chưa được xây dựng, thoát nước sinh hoạt tạm thời đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của Trường. Trong quy hoạch dài hạn nước thải sinh hoạt tại các khu vệ sinh của công trình phải được xử lý bằng bể tự hoại đúng quy cách trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố.

e. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho Khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia, đầu nối qua tuyến trung thế 22kV hiện hữu chạy dọc theo đường 19 tháng 8.

- Đường dây hạ thế: Lưới điện hạ thế được thiết kế đi ngầm, sử dụng dây cáp lõi đồng có lớp cách điện phù hợp với điều kiện đặt ngầm. Dây được đặt nằm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường trong các ống bảo vệ hoặc đặt trong các hào cáp, được chôn sâu trong đất từ 0,7 - 0,8m so với mặt đường. Phía trên cáp cần có lớp bảo vệ cáp và báo hiệu cáp ngầm. Tại các vị trí đầu nối cáp cần sử dụng các đầu nối cáp an toàn.

- Chiếu sáng:

+ Hiện trạng đã có hệ thống chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh chạy dọc theo trục đường giao thông xung quanh khu đất. 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.

+ Hệ thống chiếu sáng dự án: 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. Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo độ rọi tối thiểu trên mặt đường lớn hơn hoặc bằng 5(lux) và độ rọi trên vỉa hè lớn hơn hoặc bằng 3(lux).

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 chủ yếu sử dụng loại cáp có dầu chống ẩm đặt trong ống PVC 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 luồn trong ống PVC đặt dưới phần hoàn thiện của vỉa hè.

Điều 2. Giao phòng Quản lý đô thị phối hợp Ủy ban nhân dân xã Vị Tân, Giám đốc Công ty TNHH một thành viên ương tạo LV tổ chức công bố tổng mặt bằng chậm nhất sau 15 ngày, kể từ ngày ký Quyết định. Đồng thời thông báo kịp thời cho nhân dân, các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết để thực hiện. Phối hợp chặt chẽ với các ban ngành có liên quan trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch, đảm bảo đúng pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Giám đốc Công ty TNHH một thành viên ươm tạo LV, 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 xã Vị Tân 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 3 (7);
- Lưu: VT, QLĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

K. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Việt Dũng