

Số:

Vị Thanh, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

**VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ
TRUNG TÂM 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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng 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 Quyết định số 1845/QĐ-TTg ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc công nhận thành phố Vị Thanh mở rộng đạt tiêu chí đô thị loại II trực thuộc tỉnh Hậu Giang;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Hậu Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 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;

Công văn số 1358/UBND ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc cho chủ trương điều chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Trung tâm thị xã Vị Thanh (quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh);

Căn cứ Quyết định số 1726/QĐ-UBND ngày 22 tháng 05 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh;

Căn cứ nội dung cuộc họp thông qua đồ án lần 1 (Thông báo số 72/TB-VP.HĐND&UBND ngày 17 tháng 5 năm 2024 của Văn phòng HĐND&UBND thành phố về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Phan Vĩnh Lộc tại cuộc họp nghe tại cuộc họp đóng góp phương án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh);

Căn cứ nội dung cuộc họp thông qua đồ án lần 2 (Thông báo số 123/TB-VP.HĐND&UBND ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Văn phòng HĐND&UBND thành phố về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Phan Vĩnh Lộc tại cuộc họp nghe tại cuộc họp đóng góp phương án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh);

Căn cứ nội dung Hội nghị Ban chấp hành Đảng bộ thành phố ngày 06 tháng 12 năm 2024 (Biên bản số 138-BB/TU ngày 9 tháng 12 năm 2024 Hội nghị Ban chấp hành Đảng bộ thành phố nhiệm kỳ 2020-2025);

Căn cứ Kết quả lấy ý kiến cộng đồng ngày 13 tháng 9 năm 2024 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh (Biên bản họp ngày 13 tháng 9 năm 2023);

Căn cứ Công văn số 152/SXD-QH&ĐT ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc góp ý phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh tại Tờ trình số 66/TTr-PQLĐT ngày 03 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Vị Thanh bao gồm toàn bộ địa giới hành chính phường I và một phần phường III, phường IV, phường V; có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Nam: giáp kênh Xáng Hậu, kênh Trung Đoàn, đường Võ Văn Kiệt, đường dự mở;

- Phía Tây Nam: giáp đường D1 dự mở, đường 3/2, đường Lê Hồng Phong;

- Phía Tây Bắc: giáp đường Lê Quý Đôn, đường Điện Biên Phủ, đường Võ Nguyên Giáp,

- Phía Đông Bắc: giáp đường Nguyễn Huệ, đường Nguyễn Trãi, Khu tái định cư Tỉnh ủy, kênh xáng Xà No;

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Khu đất lập quy hoạch phân khu đô thị là khu trung tâm hiện hữu thành phố Vị Thanh, được định hướng phát triển là khu chức năng đô thị hành chính phức hợp và đô thị thương mại dịch vụ có vị trí, vai trò quan trọng trong thành phố Vị Thanh, là khu vực trung tâm kết nối với các khu vực lân cận. Quy hoạch hình thành một khu dân cư hoàn chỉnh, đồng bộ về hạ tầng kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ các công trình công cộng, phúc lợi phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân theo tiêu chuẩn hiện đại và an toàn về vệ sinh môi trường.

- Là khu đô thị định hướng phát triển không gian đô thị gắn với các trục giao thông đường bộ và đường thủy chủ yếu như đường 3 tháng 2, đại lộ Võ Nguyên Giáp, đường Trần Hưng Đạo, kênh Xáng Xà No, kênh Mương Lộ.

4. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng:

4.1. Quy mô dân số và đất đai:

- Quy mô dân số: 45.000 người đến 50.000 người (bao gồm dân số thường trú và dân số tạm trú).

- Quy mô đất đai: 624,39 ha.

4.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội:

- Chỉ tiêu đất cây xanh công cộng, các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị: được cập nhật diện tích theo đồ án quy hoạch chung được duyệt.

- Trường trung học phổ thông: 40 học sinh/1.000 người, chỉ tiêu đất xây dựng trường là 10m²/1 học sinh.

- Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng trong từng đơn vị ở:

+ Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở: ≥ 2 m²/người.

+ Trường trung học cơ sở: 55 học sinh/1.000 người, chỉ tiêu đất xây dựng trường là 10m²/1 học sinh.

+ Trường tiểu học: 65 học sinh/1.000 người, chỉ tiêu đất xây dựng trường là 10m²/1 học sinh.

+ Trường mầm non: 50 cháu/1.000 người, chỉ tiêu đất xây dựng trường là 12m²/1 cháu.

+ Trạm Y tế: 500 m²/ Trạm.

+ Sân chơi: 0,5 m²/người, Sân luyện tập thể thao: 0,5 m²/người hoặc 0,3 ha/công trình.

+ Trung tâm văn hoá - thể thao: 5.000 m²/công trình.

+ Siêu thị - chợ: 2.000 m²/công trình.

4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cao độ nền: +1,6m (Hệ cao độ hòn dẫu).
- Đường giao thông: Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị (tính đến đường phân khu vực): $\geq 18\%$.
- Cấp nước sinh hoạt (Q_{SH}): 150 lít/người/ngày đêm, cấp nước công trình công cộng (Q_{CC}): $\geq 10\% Q_{SH}$, cấp nước chữa cháy (q): ≥ 15 lít/s, với số đám cháy xảy ra đồng thời là $n= 02$ đám cháy liên tục trong 03 giờ.
- Cấp điện sinh hoạt: 500W/người, cấp điện công trình công cộng, dịch vụ: 35% phụ tải điện sinh hoạt.
- Chỉ tiêu thu gom và xử lý thoát nước thải đô thị: 100% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt.
- Lượng chất thải rắn: 1,0 kg/người/ngày; tỷ lệ thu gom là 100%.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 50 thuê bao/100 dân, trong đó internet cố định đạt 15-20 thuê bao/100 dân.

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở yêu cầu và định hướng phân khu chức năng cơ cấu sử dụng đất được phân chia cụ thể như sau:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	277,91	44,51
2	Đất sử dụng hỗn hợp	11,48	1,84
3	Đất thương mại, dịch vụ	12,98	2,08
4	Đất văn hoá	0,67	0,11
5	Đất giáo dục (<i>trường mầm non, tiểu học, THCS, THPT</i>)	12,63	2,02
6	Đất công trình công cộng (hành chính, trụ sở, cơ quan...)	50,35	8,06
7	Đất Di tích, bảo tàng, tôn giáo	7,50	1,20
8	Đất An Ninh	1,95	0,31
9	Đất Quốc phòng	3,49	0,56
10	Đất y tế	0,05	0,01
11	Đất bãi đỗ xe, bến bãi	1,60	0,26
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,23	0,36
13	Đất cây xanh, mặt nước	94,91	15,20
14	Đất giao thông	146,64	23,48
TỔNG		624,39	100,0

6. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- Được xác định tùy theo diện tích và công năng sử dụng của từng khu chức năng theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

- Đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong đơn vị ở như (đất văn hoá thể dục thể thao, đất y tế, bãi xe...) được sử dụng chung theo đồ án quy hoạch phân khu (*đồ án Cụm công trình Y tế Hậu Giang quy mô 95ha, đồ án Trung tâm văn hóa thể dục thể thao quy mô 41,9ha...*) và định hướng đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040.

- Mật độ, tầng cao xây dựng tối đa quy định trong từng lô đất là mật độ, tầng cao áp dụng chung cho lô đất. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, tùy theo nhu cầu đầu tư, kích thước lô đất mà có thể điều chỉnh mật độ xây dựng nhưng vẫn đảm bảo phù hợp theo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- Các khu chức năng đã được duyệt theo đồ án quy hoạch chi tiết được tiếp tục quản lý theo quy hoạch được duyệt. Trường hợp điều chỉnh phải tuân thủ theo nội dung được phê duyệt.

- Các quy định chi tiết về quản lý xây dựng (mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi, hệ số sử dụng đất...) được xác định cụ thể trong bản vẽ hoặc theo xác định theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, văn bản được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- 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.

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích gộp (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa
1	Đất nhóm nhà ở	277,91			
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp, biệt thự,...)</i>		95	5	4,75
	<i>Đất nhóm ở hỗn hợp mật độ vừa và cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại, biệt thự,...)</i>		90	5	4,5
2	Đất sử dụng hỗn hợp	11,48	60	9	5,4
3	Đất thương mại, dịch vụ	12,98	80	12	9,6

STT	Loại đất	Diện tích gộp (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa
4	Đất văn hoá	0,67	60	3	1,8
5	Đất giáo dục đơn vị ở (trường mầm non, tiểu học, THCS, THPT)	12,63	40	5	2
6	Đất công trình công cộng (hành chính, trụ sở, cơ quan...)	50,35	40	10	4
7	Đất Di tích, bảo tàng, tôn giáo	7,50	40	3	1,2
8	Đất An Ninh	1,95	40	5	2
9	Đất Quốc phòng	3,49	40	5	2
10	Đất y tế	0,05	40	3	1,2
11	Đất bãi đỗ xe, bến bãi	1,60	40	1	0,4
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,23	40	5	2
13	Đất cây xanh, mặt nước	94,91			
14	Đất giao thông	146,64			
TỔNG		624,39			

7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc và thiết kế đô thị:

7.1. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc và thiết kế đô thị:

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật cần phải phù hợp với đồ án Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 và những quy định mang tính đặc thù của địa phương. Các hình ảnh phối cảnh và tiểu cảnh, hình ảnh minh họa thể hiện trong bản vẽ trình duyệt đồ án này chỉ có giá trị tham khảo, cần được nghiên cứu kỹ trong giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết và thiết kế kiến trúc của công trình, đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực và theo định hướng quy hoạch được duyệt.

- Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh...

- Thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ

Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

- Tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường tự nhiên, đảm bảo sức khỏe, an toàn, phục vụ lợi ích cộng đồng với mục tiêu phát triển bền vững.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hòa phù hợp với chức năng sử dụng, tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Các tiện ích đô thị, chiếu sáng, mỹ quan đường phố cũng được quan tâm thiết kế và tạo lập các không gian mở công cộng hấp dẫn.

7.2. Tổ chức không gian các trung tâm đô thị, công trình công cộng đô thị:

- Công trình chính và trọng điểm của khu vực là các công trình hành chính được bố trí ở trung tâm của cả khu vực.

- Công trình xây dựng ở các khu vực xung quanh công trình chính cần đảm bảo khoảng lùi về không gian cho các công trình chính và là tâm điểm của việc phát triển không gian cho toàn khu.

- Hệ thống công trình công cộng, thương mại dịch vụ phụ trợ các chức năng cho hành chính tập trung, tầng cao có thể cao hơn.

- Các yếu tố về hướng nhìn, trục cảnh quan, điểm nhìn cần được cân nhắc kỹ lưỡng, hình thức kiến trúc công trình cần có sự nghiên cứu để tạo ra sự hấp dẫn nhưng vẫn đúng công năng sử dụng.

- Tạo ra một quần thể các công trình văn hóa, dịch vụ, thương mại, công viên, không gian mở để thu hút người dân đến đây sinh hoạt, nhất là vào ban đêm để tận dụng tối đa hiệu quả sử dụng đất.

7.3. Tổ chức không gian điểm nhấn và các ô phố:

- Tổ chức công trình điểm nhấn: Phát triển hệ thống công trình điểm nhấn phải dựa trên cấu trúc đô thị và phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Chức năng chính là công trình phức hợp, văn phòng, trung tâm thương mại và một số chức năng đặc thù được xác định cụ thể ở những giai đoạn sau.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, khuyến khích xây dựng công trình đạt tiêu chuẩn công trình xanh của quốc tế.

- Tổ chức các ô phố điển hình: Khu dân cư hiện hữu được cải tạo chỉnh trang, bổ sung các chức năng công cộng nhóm ở. Đối với hiện trạng dân cư tập trung hai bên kênh rạch cần có biện pháp cải tạo mở rộng đường xe lưu thông, tạo không gian mở cho cụm dân cư, cải tạo cảnh quan ven kênh,... Khu dân cư mới được định hướng với mật độ trung bình và thấp kết hợp với hệ thống cây

xanh mặt nước, tạo không gian sinh hoạt tiện ích, hiện đại nhưng vẫn gần gũi, hòa hợp với thiên nhiên.

7.4. Tổ chức cây xanh, mặt nước và không gian mở:

- Tổ chức không gian mặt nước: Hình thành không gian đô thị sông nước đa dạng dựa trên hình thái sông rạch tự nhiên, phát triển các hồ điều hòa để điều tiết lượng nước và dự trữ cho đô thị.

- Tổ chức mặt nước gắn với các định hướng thích ứng với biến đổi khí hậu và môi trường, bên cạnh tổ chức định hướng kiến trúc cảnh quan.

- Kết hợp với các loại hình vui chơi giải trí dưới nước và các hoạt động giao thông thủy, du lịch, tạo môi trường phát triển hài hòa và bền vững.

- Tổ chức hệ thống cây xanh và không gian mở: Kết hợp với không gian mặt nước hình thành các không gian xanh đa dạng về hình thức, hoạt động và mang đậm tính đặc trưng cho từng khu.

- Tổ chức các mảng xanh với các định hướng thích ứng với biến đổi khí hậu và môi trường, mang tính sinh thái, nhiều tiện ích và tiết kiệm kinh phí.

8. Nguồn cung cấp và giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Định hướng cao độ nền:

- Cao độ san nền: +1,60m (Cao độ Nhà nước).

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu: Giữ nguyên cao độ hiện hữu, sử dụng các biện pháp kỹ thuật như đê bao, cải tạo hệ thống thoát nước, trạm bơm,... để phục vụ tiêu thoát nước. Bố trí các khu vực chuyển tiếp cao độ giữa khu hiện trạng và xây dựng mới, tránh ảnh hưởng đến dân cư hiện trạng có cao độ nền thấp hơn cao độ không chế.

8.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Giao thông bộ:

- Đường giao thông cấp đô thị: Đại lộ Võ Nguyên Giáp, đường Võ Văn Kiệt, đường 3 tháng 2, đường Trần Hưng Đạo, đường 1 tháng 5, đường Nguyễn An Ninh...

- Đường giao thông cấp khu vực: Đường Lê Quý Đôn, đường Nguyễn Công Trứ, đường Trần Ngọc Quế, đường Hoà Bình...

- Đường giao thông cấp nội bộ (bao gồm đường phân khu vực và các đường nội bộ nhóm nhà ở): Gồm các tuyến đường phân khu vực liên kết các đơn vị ở và nhóm ở, hệ thống công trình công cộng; các đường nội bộ nhóm nhà ở.

b) Giao thông đường thủy: kênh Xáng Xà No, kênh Trung Đoàn, kênh 62...

c) Bãi đỗ xe: Bãi xe chợ Vị Thanh là công trình giao thông đầu mối quan trọng liên kết trong khu vực. Ngoài ra tại khu thương mại, khu văn hóa thể thao,

khu trường học, khu nhóm nhà ở, Trụ sở khi triển khai dự án cần tính toán bố trí bãi đỗ xe riêng để phục vụ cho từng khu vực...

8.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế riêng với nước thải sinh hoạt, nước mưa phần lớn được thấm tự nhiên, phần còn lại được gom về hệ thống cống dọc theo các trục giao thông trước khi xả ra hệ thống kênh rạch.

- Đối với hệ thống thoát nước mưa hiện hữu: tiến hành nạo vét, khơi thông dòng chảy, nâng cấp sửa chữa đảm bảo khả năng thoát nước.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch mới: thiết kế hệ thống cống và hố ga chạy dọc trên vỉa hè đồng thời kết nối với các tuyến cống hiện hữu.

- Tăng cường diện tích cây xanh cũng như việc sử dụng các vật liệu có khả năng thấm tốt.

- Xây dựng các hồ cảnh quan kết hợp điều tiết nước mặt nhằm giảm thiểu các tác động của môi trường, 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 người dân trong đô thị.

- Hướng tiêu thoát nước chính: Thoát nước về các kênh rạch bao quanh khu vực và hồ điều hòa trung tâm.

- Các tuyến cống thoát nước mưa thiết kế dưới vỉa hè dọc theo các trục đường giao thông sử dụng công bê tông cốt thép đúc sẵn.

8.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ Nhà máy nước Vị Thanh. Tiếp tục sử dụng nguồn nước mặt hiện từ kênh xáng Xà No làm nguồn nước chính. Hạn chế việc khai thác và sử dụng nước ngầm để làm nguồn dự trữ chiến lược trong tương lai.

- Tổ chức mạng lưới đường ống: Tận dụng mạng lưới cấp nước hiện hữu, bổ sung và xây mới một số tuyến ống cấp 1 theo định hướng quy hoạch chung cũng như nhu cầu dùng nước của khu vực quy hoạch. Xây dựng bổ sung thêm một số tuyến ống cấp nước phân phối cấp 2-3 nhằm đảm bảo tỷ lệ cấp nước sạch đến các hộ gia đình.

- Mạng lưới cấp nước chạy dọc theo tuyến đường giao thông. Bố trí trụ cứu hỏa trên các tuyến ống có đường kính $\geq \Phi 100$ đảm bảo khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa $\leq 150m$. Bố trí trụ cứu hỏa tại các ngã giao của tuyến đường nội bộ nhằm thuận tiện cho việc chữa cháy.

8.5. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Nguồn cung cấp điện được lấy từ trạm biến áp Vị Thanh 110/22 kV công suất 2x40 MVA.

- Lưới điện: Cải tạo ngầm hóa tuyến 22kV hiện hữu mạch kép tạo thành mạch vòng cấp điện cho toàn bộ khu vực. Đồng thời bố trí các trạm ngắt tụ điện

trung thế RMU giúp hệ thống điện vận hành an toàn, tin cậy và hiệu quả. Thiết kế lưới trung thế tuân thủ nguyên tắc xây dựng mạch vòng kín vận hành hở và có liên kết, hỗ trợ nhau. Trong chế độ làm việc bình thường, khả năng tải không vượt quá 70% công suất, để đảm bảo dự phòng vận hành.

- Trạm và lưới hạ thế: Bố trí các trạm hạ áp 22/0,4kV tại khu vực cây xanh, đất công cộng để cấp điện cho phụ tải nhỏ (khu nhà ở thấp tầng, công cộng - dịch vụ nhỏ, chiếu sáng...). Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong đô thị, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

- Lưới điện chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lấy ở đầu hạ áp của các trạm hạ thế trong khu vực. Bảo đảm chức năng chiếu sáng cho các đối tượng tham gia giao thông hoạt động an toàn về ban đêm. Đèn chiếu sáng phải sử dụng đèn Led có ánh sáng thích hợp để đảm bảo chiếu sáng giao thông cũng như tiết kiệm năng lượng. Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung cho toàn khu vực. Ưu tiên lựa chọn giải pháp điều khiển - giám sát chiếu sáng đến từng đèn nhằm tối ưu hóa vận hành.

8.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin: được lấy từ trung tâm bưu chính viễn thông của thành phố Vị Thanh.

- Từ tổng đài chính của bưu điện trung tâm mạng lưới khu quy hoạch sẽ được đấu nối với mạng lưới khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau.

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

- Thiết kế một hệ thống công bề thông tin chờ, kết nối với hệ thống công bề thông tin của khu vực, nhằm phục vụ cho các tuyến cáp thông tin, viễn thông, truyền hình cáp, ... khi các công ty cung cấp viễn thông triển khai mạng cáp, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh. Cáp chính được luồn trong khối ống nhựa uPVC đi ngầm đến các phân khu trong khu quy hoạch.

8.7. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa.

- Nước thải trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu quy hoạch phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại xây dựng 3 ngăn theo đúng quy cách.

- Toàn bộ nước thải trong từng công trình sau khi qua bể tự hoại được đưa về trạm xử lý nước thải của khu vực.

- Nước thải phải được xử lý đạt chuẩn theo quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận hoặc tái sử dụng.

- Trạm xử lý nước cục bộ: Ở giai đoạn đầu khi chưa có hệ thống thoát nước thải chung của đô thị. Xây dựng các khu xử lý nước thải loại vừa và nhỏ phù hợp với khả năng thu gom nước thải của từng dự án, từng khu xử lý cũng như việc phân đợt xây dựng trong quá trình phát triển.

b) Chất thải rắn:

- Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng công trình và được thu gom định kỳ hàng ngày. Chất thải rắn cần được phân loại tại nguồn để thuận tiện trong quá trình xử lý.

- Bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo tuyến đường giao thông, khoảng cách từ 150m đến 200m, mỗi thùng có dung tích 0,5 m³ nhằm đảm bảo xử lý chất thải rắn và cảnh quan của khu vực.

- Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ được đưa về các điểm tập kết chất thải rắn của khu vực bằng các loại xe chuyên dụng, sau đó được vận chuyển về khu xử lý rác thải tại xã Hòa An huyện Phụng Hiệp.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Khu trung tâm đô thị hiện hữu: Nâng cấp cải tạo đồng bộ hạ tầng, kiểm soát sạt lở ven sông, cải thiện môi trường đô thị, hệ thống kênh mương. Di dời, chuyển đổi hoạt động của các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ.

- Khu vực kiểm soát phát triển mới: Tại khu vực đất ở đô thị xây dựng mới, đất phát triển dự trữ cần kiểm soát ô nhiễm trong xây dựng, hoạt động của các khu đô thị mới. Đảm bảo các khu vực không bị ngập úng và hỗ trợ thoát nước, tạo không gian cảnh quan sinh thái, đảm bảo hạ tầng đồng bộ.

- Khu vực bảo vệ sinh thái - phát triển dựa trên bảo tồn: Tại khu vực đất hành lang cây xanh cách ly ven kênh, xây dựng các vùng đệm môi trường, hỗ trợ tiêu thoát nước, phát triển xây dựng công trình sinh thái và bền vững đối với môi trường.

- Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Tại nhà máy xử lý nước thải, bãi tập trung rác, trạm bơm nước thải.

+ Các trạm xử lý nước thải sinh hoạt, sản xuất phải thu gom toàn bộ lượng nước thải của đô thị được xử lý đạt các tiêu chuẩn môi trường hiện hành trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Khu vực nhà máy nước mặt: Đảm bảo bán kính khu vực bảo vệ tính từ nguồn nước lên thượng nguồn $\geq 200\text{m}$, xuôi hạ nguồn $\geq 100\text{m}$. Cấm xây dựng, xả nước thải sinh hoạt, sản xuất, chăn nuôi; tắm giặt trong vùng bảo vệ.

+ Trạm trung chuyển chất thải rắn: Phải phù hợp với các quy định, yêu cầu kỹ thuật chung về bảo vệ môi trường đối với địa điểm, hệ thống thu gom, xử lý nước rỉ rác để bảo vệ môi trường nước ngầm, nước mặt.

- Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường: Ngoài mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường, trong quá trình thi công và hoạt động của từng dự án riêng lẻ phải có chương trình quản lý và giám sát môi trường định kỳ do chủ đầu tư thực hiện, kết hợp với sự kiểm tra, giám sát của cơ quan chức năng.

- Khu vực quan trắc môi trường nước là điểm xả thải của trạm xử lý nước thải sinh hoạt, xử lý nước thải công nghiệp, điểm gần khu vực nghĩa trang.

- Khu vực quan trắc không khí và tiếng ồn là điểm đường trục chính qua đô thị các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ, khu vực công cộng... khu vực trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn, nút giao thông chính, phương tiện giao thông đường bộ.

- Khu vực quan trắc môi trường đất là khu vực bố trí trạm xử lý nước thải sinh hoạt và công nghiệp.

10. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

10.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

Các hạng mục ưu tiên đầu tư là các dự án chiến lược, quan trọng có khả năng lan tỏa và thúc đẩy các dự án khác phát triển, bao gồm:

- Hệ thống khung giao thông chính và các cầu nối qua kênh Xáng Xà No.
- Hệ thống công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải, trạm biến áp,...)
- Kêu gọi đầu tư, khai thác các quỹ đất sạch hiện có, thúc đẩy hoàn thành các dự án đã có nhà đầu tư, ưu tiên các đơn vị đầu tư các hạng mục Công viên, hệ thống công trình phục vụ công cộng và các công trình hạ tầng xã hội khác.
- Chinh trang các khu đô thị hiện hữu.

10.2. Nguồn lực thực hiện:

- Nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước cần tập trung đầu tư cho các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khung, có tác dụng thúc đẩy sự phát triển chung của toàn đô thị và các công trình phúc lợi công cộng thiết yếu.

- Tranh thủ các nguồn vốn ODA, các nguồn tài trợ từ nước ngoài để đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật quan trọng.

- Khuyến khích huy động nguồn vốn ngoài ngân sách từ các doanh nghiệp theo các chính sách thông thoáng nhiều ưu đãi để đầu tư phát triển các khu chức năng đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh.

Điều 3. Giao phòng Quản lý đô thị phối hợp Ủy ban nhân dân phường I, phường III, phường IV, phường V 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 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. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Quyết định trước đây trái với Quyết định này bãi bỏ.

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 I, phường III, phường IV, phường V 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;
- Lưu: VT, QLĐT.

Nguyễn Việt Dũng