ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VỊ THANH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
Quản lý theo Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng:

1. Quy định này quy định công tác quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất trên từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh.

2. Quy định này áp dụng đối với cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương, chủ đầu tư dự án, các tổ chức, cá nhân được giao quyền sử dụng đất trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh.

3. Tổ chức, cá nhân khi xây dựng công trình trong phạm vi đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh phải tuân thủ theo Quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực lập quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới 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:

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

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

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

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

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

a) 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.

b) 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.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch:

1. Đơn vị ở 1: Khu đô thị hiện hữu và trung tâm hành chính chính trị.

a) Quy mô diện tích khoảng 135,02ha, thuộc phường IV thành phố Vị Thanh.

b) Tính chất là khu ở hiện hữu kết hợp thương mại hiện hữu (Chợ phường IV) và trung tâm hành hành chính chính trị.

c) Định hướng phát triển không gian: phát triển đô thị trên cơ sở các khu dân cư hiện hữu kết hợp thương mại hiện hữu, Khu trung tâm hành chính chính trị của tỉnh và kết hợp với hệ thống cây xanh – mặt nước.

2. Đơn vị ở 2: Khu đô thị trung tâm hành chính phức hợp.

a) Quy mô diện tích khoảng 246,94ha, thuộc phường V thành phố Vị Thanh.

b) Tính chất là khu ở hỗn hợp, hành chính, dịch vụ, kết hợp công viên cây xanh - mặt nước.

c) Định hướng phát triển không gian: phát triển đô thị trên nền tảng Khu trung tâm hành chính của tỉnh và các khu ở được đinh hướng quy hoạch mới kết hợp với hệ thống công viên Chiến Thắng, Quảng trường Hoà Bình. Phát triển các quỹ đất thương mại, dịch vụ "sử dụng đất linh hoạt" tại các trục đường Võ Nguyên giáp, đường Trần Hưng Đạo. Hình thành khu ở mới phát triển về phía Đông Nam của khu vực.

3. Đơn vị ở 3: Khu đô thị hiện hữu đa chức năng.

a) Quy mô diện tích khoảng 135,57ha, thuộc phường I và một phần phường V thành phố Vị Thanh.

b) Tính chất là khu ở hiện hữu kết hợp thương mại - dịch vụ hiện hữu, giáo dục, công viên cây xanh - mặt nước. Cải tạo chỉnh trang hướng tới đô thị đa chức năng.

c) Định hướng phát triển không gian: phát triển đô thị trên cơ sở các khu dân cư hiện hữu kết hợp thương mại hiện hữu kết hợp kinh doanh theo hộ gia đình dọc theo các trục đường chính. Loại hình nhà ở chủ yếu là nhà phố liên kế, nhà ở kết hợp thương mại,...). Hình thành khu ở mới thuộc khu vực phường V kết hợp với các mảng xanh dọc theo các tuyến sông rạch và mảng xanh trong nhóm ở.

4. Đơn vị ở 4: Khu đô thị thương mại dịch vụ tổng hợp.

a) Quy mô diện tích khoảng 106,86 ha, thuộc một phần phường III thành phố Vị Thanh.

b) Tính chất là khu ở, thương mại - dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh - mặt nước.

c) Định hướng phát triển không gian: phát triển đô thị trên cơ sở các khu dân cư hiện hữu, thương mại hiện hữu (Chợ Vị Thanh) đã đươc đầu tư theo quy hoạch. Loại hình nhà ở chủ yếu là nhà phố liên kế, nhà ở kết hợp thương mại,...). Hệ thống công trình nhà ở mới kết hợp với các dãy cây xanh, trường học đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh tạo ra các khu vực ở hấp dẫn.

d) Nâng cấp chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, chiến sang đô thị,…) và hệ thống hạ tầng xã hội (tiện ích đô thị, cây xanh, vỉa hè,…) gia tăng chất lượng sống cho người dân đô thị và tạo lập hình ảnh mới hấp dẫn.

Điều 4. Quy định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất đối với từng ô phố:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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			
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp, biệt thự,…)		95	5	4,75
	Đất nhóm ở hỗn hợp mật độ vừa và cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại, biệt thự,…)		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
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

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
13	Đất cây xanh, mặt nước	94,91			
14	Đất giao thông	146,64			
TỔNG		**624,39**			

Điều 5. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

a) Chỉ giới đường đỏ là đường phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng, không gian công cộng khác.

b) Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

c) Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp đường, tính chất của các công trình.

d) Khoảng lùi xây dựng được xác định bao gồm khoảng lùi trước, khoảng lùi sau và khoảng lùi hai bên công trình. Khoảng lùi xây dựng được tính từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình.

2. Cốt xây dựng:

a) Cao độ nền đối với từng khu vực được xác định kèm theo bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

b) Cao độ nền xây dựng +1,60m.

c) Khi tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết cần đảm bảo quy hoạch cao độ san nền trong từng khu vực như sau:

- Những khu vực hiện hữu cần giữ nguyên cao độ hiện trạng, khi xây dựng công trình mới cần tôn nền cục bộ nhưng phải đảm bảo hài hòa với cảnh quan xung quanh, không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước, tránh tình trạng gây ngập cục bộ.

- Khu vực quy hoạch xây dựng mới cần san nền theo cao độ được xác định kèm theo bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, kết hợp một số khu làm hồ điều hòa vừa giải quyết đất nền san lấp, vừa làm hồ điều tiết nước và tạo cảnh quan.

- Khi thiết kế san nền cần đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực xây dựng, đảm bảo thoát nước tự chảy, khối lượng thi công đắp nền ít, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát nước hiện có của khu vực lân cận, dọc hai bên bờ kênh cần chú ý vấn đề sạt lở.

3. Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

a) Hệ thống công trình giao thông:

- Hệ thống công trình giao thông, bề rộng lộ giới các tuyến đường trong khu vực quy hoạch được xác định theo bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Bán kính đường cong của bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố: R ≥ 15m đối với đường phố cấp đô thị, R ≥ 12m đối với đường phố cấp khu vực và R ≥ 8m đối với đường phố cấp nội bộ.

- 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".

- 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.

- Vỉa hè trồng cây xanh, khoảng cách khoảng 8m÷10m/cây và giữa ranh hai lô nền, kích thước cây xanh được trồng phải bảo đảm chiều cao tối thiểu là 3m và đường kính thân cây >6cm, vỉa hè có độ dốc 1,5% lát gạch bê tông tự chèn M200, bó vỉa bê tông đá 1x2 M250.

- Phát triển mạng lưới giao thông đô thị hiện đại, từng bước hoàn chỉnh, đồng bộ hóa các tuyến trục giao thông, nút giao thông đô thị, kết hợp các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, đáp ứng nhu cầu vận tải hàng hóa, hành khách, liên hệ thuận lợi trong và ngoài đô thị.

- Tổ chức các tuyến xe buýt kết nối với bến xe trong khu vực đô thị, bố trí các trạm dừng xe trên các tuyến đường cách nhau 200m ÷700m.

- Tổ chức các tuyến giao thông thủy trên kênh Xáng Xà No để phục vụ cho du lịch sông nước đặc trưng vùng đồng bằng sông Cửu Long.

- Bố trí các bến taxi thủy dọc theo kênh Xáng Xà No, gần các khu vực tập trung dân cư, các địa điểm công trình công cộng.

- Hình thành các khu ưu tiên khách bộ hành tại các khu vực tập trung đông dân cư như: trung tâm thương mại - dịch vụ, trung tâm tài chính - ngân hàng, khu công viên - giải trí, trục hành lang xanh, ven kênh rạch.

- Tại khu vực ưu tiên khách bộ hành, cần hạn chế xe ô tô cá nhân lưu thông ở mức tối thiểu.

- Tại các khu chức năng công cộng phục vụ đông người phải bố trí các bãi xe công cộng. Vị trí, quy mô cụ thể sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

- Khi thiết kế cần phân chia lưu vực thoát nước cho phù hợp, tận dụng địa hình với hệ thống sông kênh rạch để phân chia cao độ, tạo độ dốc, hướng thoát

nước ra phía các sông rạch, đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Xây dựng hệ thống mương, cống thoát nước đồng bộ, thông suốt, đảm bảo thuận lợi cho việc tiêu thoát nước liên tục, tránh tình trạng ngập úng.

- Đối với các khu vực có mật độ dân cư thấp quy hoạch các tuyến mương hở tự nhiên dọc các trục đường giao thông tạo cảnh quan tự nhiên để chứa nước vừa đóng vai trò mương thoát nước nhằm giảm chi phí đầu tư, bảo vệ môi trường.

- Trong các khu công viên cây xanh khuyến khích kết hợp xây dựng các hồ chứa nước, vùng ngập, các mương hở tự nhiên để trữ nước, kéo dài thời gian tiêu thoát nước cho đô thị tránh tình trạng ngập úng vì không thoát kịp.

- Xây dựng hồ cảnh quan với độ sâu khoảng 4m tại khu Công viên trung tâm để điều tiết nước, đảm bảo lưu thông nước cho các sông kênh rạch trên địa bàn.

- Bên cạnh các hồ điều hòa, các hồ chứa nước cần có các giải pháp gia cố, nạo vét kênh rạch hiện hữu, các tuyến mương cống thoát nước trong khu vực để dòng chảy được lưu thông, giúp cho việc tiêu thoát nước được dễ dàng.

c) Hệ thống cấp nước:

- Tiếp tục sử dụng nguồn nước mặt từ kênh Xáng Xà No làm nguồn nước chính, hạn chế việc khai thác và sử dụng nước ngầm để làm nguồn cấp nước chính trong tương lai.

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ Nhà máy nước Vị Thanh kéo đến. Khi thiết kế hệ thống cấp nước cho khu vực quy hoạch cần phải đảm bảo các yêu cầu về nước sạch, yêu cầu về áp lực và lưu lượng.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết cần 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.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín, kết hợp mạng nhánh. Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết cần thiết kế mạng vòng khép kín bao quanh dự án để đảm bảo về áp lực và lưu lượng cấp nước.

- Các trụ cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính ≥Φ100mm và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn. Khoảng cách bình quân giữa các trụ cứu hoả khoảng 100-150m/trụ.

d) Hệ thống cấp điện sinh hoạt:

- Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm biến áp Vị Thanh 110/22 kV.

- Để đảm bảo mỹ quan và an toàn trong khu vực, nâng cao chất lượng điện năng, độ tin cậy, đồng bộ hóa hiện đại hóa và tự động hóa theo hướng phát triển chung của thành phố Vị Thanh tuyến trung thế được thiết kế đi ngầm. Cáp được đặt trong ống uPVC chôn ngầm với độ sâu theo quy định của ngành điện lực.

- Trạm biến áp sử dụng là loại trạm đặt trong nhà, trạm compact, trạm đặt trên giàn tùy theo vị trí thích hợp để tạo mỹ quan cho khu quy hoạch, dung

lượng và vị trí các trạm có thể điều chỉnh theo phụ tải điện sử dụng thực tế. Mật độ phân bố các trạm biến áp tùy theo mỗi khu sao cho đảm bảo bán kính phục vụ của mỗi trạm không quá 300m tính từ máy biến áp đến hộ tiêu thụ xa nhất.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết lưới điện hạ thế phải được thiết kế đi ngầm, bằng cáp lõi đồng có lớp cách điện phù hợp với điều kiện đặt ngầm và được luồn trong ống nhựa uPVC chịu lực. Trong quá trình thiết kế và thi công phải tuân thủ theo các quy chuẩn ngành và khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các đường ống kỹ thuật.

- Tính toán tiết diện dây dẫn theo điều kiện mật độ dòng điện kinh tế và kiểm tra theo điều kiện tổn hao điện áp, điều kiện phát nóng dây dẫn.

đ) Hệ thống cấp điện chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng đi ngầm được xây mới để chiếu sáng cho các tuyến đường trong toàn khu vực quy hoạch.

- 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 theo hai chế độ đóng ngắt tự động.

- Chiếu sáng đường phố bằng đèn LED hoặc các loại đèn có hiệu suất cao tiết kiệm điện. 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 PVC 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).

e) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Mạng ngoại vi của khu vực nghiên cứu gồm các hệ thống cống, bể cáp chạy trên vỉa hè đường. Hệ thống này được hạ ngầm trên các trục đường giao thông. Hệ thống mương dẫn cáp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp.

- Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống PVC Φ110x0,5. Tại mỗi ô đất quy hoạch sẽ có một bể kết nối cáp thông tin, những đoạn qua đường sử dụng loại ống sắt hoặc kẽm Φ110x0,65.

- Mạng lưới cáp thông tin liên lạc trong khu quy hoạch chủ yếu sử dụng loại cáp quang hoặc cáp đồng xoắn, tùy theo điều kiện nhà khai thác dịch vụ, đường kính 0,5mm, loại cáp có dầu chống ẩm đi trong ống. Tất cả cáp được đi trong hệ thống cống, bể cáp của mạng ngoại vi. Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

- Mạng lưới thông tin liên lạc khu vực nghiên cứu trong giai đoạn tới sẽ được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có, đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập Internet, …

- Mạng điện thoại trong khu vực quy hoạch đã phủ sóng 100%. Trong những năm tiếp theo cần phát triển theo công nghệ 5G/6G. Dịch vụ điện thoại di

động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Mạng truyền hình đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình (gồm cả miễn phí và có phí) cho cộng đồng sống và làm việc tại khu vực quy hoạch. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu.

- Mạng truy cập internet phát triển chủ yếu theo công nghệ GPON và công nghệ kết nối vô tuyến băng thông rộng Wimax với tốc độ truyền dữ liệu cao, có thể lên tới 100 Mbps, khu vực phủ sóng rộng, khả năng bảo mật cao.

g) Hệ thống thoát nước thải:

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân và tại các khu vệ sinh phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại xây dựng đúng quy cách mới được xả vào hệ thống thoát nước thải chung của đô thị.

- Thiết kế đường cống thoát nước thải phải theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch thoát nước mưa và san nền.

Điều 6. Quy định về các trục không gian chính, các điểm nhấn của đô thị:

1. Yêu cầu và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

a) 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.

b) Phát triển khu đô thị phải gắn với định hướng phát triển một thành phố tương lai và không làm thay đổi cấu trúc quy hoạch chung của đô thị. Xây dựng khu đô thị mới với sự kết hợp chặt chẽ, thống nhất, tương tác lẫn nhau giữa các vấn đề kinh tế chủ đạo của đô thị phát triển song hành với hệ thống hạ tầng, kết nối chặt chẽ với cấu trúc đô thị cũ mang đậm tính sinh thái và phát triển bền vững.

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện địa hình và cảnh quan tự nhiên. Tận dụng tối đa các điều kiện tự nhiên, cảnh quan sẵn có của khu vực, bảo vệ môi trường cảnh quan, đảm bảo việc phát triển bền vững trong tương lai; làm nổi bật các giá trị đặc trưng, thế mạnh về sinh thái, văn hóa, xã hội, kinh tế của thành phố Vị Thanh.

d) Khai thác tối đa lợi thế kết nối giao thông để tạo đô thị có tính thương mại năng động dọc trục giao thông chính và khai thác mặt nước để tạo bản sắc cho đô thị. Phát huy những ưu điểm của các đồ án quy hoạch trước đó được cập nhật vào đồ án, tạo tiền đề để các khu vực phát triển, thu hút dân cư và dễ kêu gọi đầu tư cho các hạng mục khác.

e) 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. Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất) và chức năng đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Tầng cao xây dựng trong các nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

f) Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, độ vươn ra của ban công, ô văng, vị trí bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

g) Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tổng thể chung của khu vực.

h) Hè phố, đường đi bộ phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị, hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật, thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

i) Ngoài những Quy định này khi triển khai thực hiện cần phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Yêu cầu tổ chức không gian trung tâm đô thị:

a) Công trình chính và trọng điểm của khu vực lập quy hoạch là các công trình hành chính, dịch vụ - công cộng được bố trí dọc theo các trục đường chính của khu vực quy hoạch. Khi thiết kế xây dựng cần đảm bảo tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng, các yếu tố về phong thủy, điểm nhìn, hướng nhìn, hình thức kiến trúc cho đồng bộ trên toàn tuyến, để tạo ra một khu vực hấp dẫn nhưng vẫn mang đúng chức năng và công năng sử dụng.

b) Hệ thống công trình công cộng, thương mại dịch vụ, các công trình có chức năng hỗn hợp tầng cao có thể xây dựng cao hơn nhưng phải có định hướng chiến lược cụ thể và cân đối với các khu vực xung quanh.

3. Yêu cầu tổ chức công trình điểm nhấn:

a) Công trình điểm nhấn của đô thị là các công trình có chức năng hỗn hợp, văn phòng, căn hộ dịch vụ, trung tâm thương mại và một số chức năng đặc thù được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết.

b) Phát triển hệ thống công trình điểm nhấn phải dựa trên những định hình từ cấu trúc đô thị và phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực lập quy hoạch.

c) Hình thức kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đội khí hậu, khuyến khích đạt các tiêu chuẩn công trình xanh của quốc tế.

d) Khi xây dựng cần kết hợp công trình với không gian ngoài trời, tạo nên các không gian mở cho cộng đồng như triển lãm, quảng trường, xúc tiến thương mại để hòa hợp giữa sự phát triển của con người với sự yên bình của thiên nhiên.

e) Cải tạo các không gian mở tôn trọng tự nhiên, ít xâm lấn đến hiện trạng, giữ lại nét đặc trưng, bản sắc thiên nhiên hình thành nên nét riêng nhưng vẫn kế thừa hình ảnh văn hoá của địa phương.

f) Ứng dụng công nghệ hiện đại, tiên phong trong việc áp dụng kĩ thuật vào giải pháp tổ chức hạ tầng đô thị.

4. Yêu cầu tổ chức các ô phố điển hình:

a) Cải tạo và chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu, bổ sung các chức năng công cộng nhóm ở, mở rộng đường xe lưu thông, cải tạo cảnh quan ven kênh, tạo không gian mở, để nâng cao tiện ích đô thị và chất lượng sống cho người dân.

b) 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.

5. Yêu cầu tổ chức cây xanh, mặt nước và không gian mở:

a) Tổ chức cây xanh, mặt nước gắn với các định hướng thích ứng với biến đổi khí hậu và môi trường, hình thành các không gian xanh đa dạng về hình thức, hoạt động và mang đậm tính đặc trưng cho từng khu. Kết hợp với các loại hình vui chơi giải trí dưới nước, các hoạt động giao thông thủy và du lịch, tạo môi trường phát triển hài hòa và bền vững. Mang tính sinh thái, nhiều tiện ích và tiết kiệm kinh phí.

b) Không gian công viên trung tâm được định hướng liên kết với các mảng xanh dọc theo các tuyến sông rạch và mảng xanh trong nhóm ở, các hồ điều hòa của khu ở. Qua đó tạo nên hệ thống tiêu thoát, lưu trữ nước thông minh, giảm tải áp lực cho hạ tầng đô thị.

c) Không gian công viên đơn vị ở được định hướng kết hợp cây xanh với không gian mở, hòa hợp với những sinh hoạt hàng ngày của người dân trong môi trường sống đô thị tạo nên sự phát triển bền vững. Công viên đơn vị ở sẽ là nơi diễn ra các hoạt động cộng đồng, điểm sinh hoạt văn hóa, thể thao, nghỉ ngơi giải trí của người dân.

d) Cây xanh tại các khu công viên, vườn hoa, cây xanh cách ly và cây xanh trên các tuyến đường trong khu vực quy hoạch cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực.

e) Cây xanh công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương và phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương.

f) Hệ thống cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống nóng, hài hòa với kiến trúc công trình, tạo cảnh quan đường phố, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn cho giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị.

g) Lựa chọn loại cây trồng trong khu vực quy hoạch phải đảm bảo theo quy định quản lý cây xanh trên địa bàn và phù hợp với những tiêu chuẩn, quy chuẩn, thổ nhưỡng đặc trưng của địa phương.

6. Yêu cầu về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình:

a) Hè phố, đường đi bộ phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị, hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật, thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

b) Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tổng thể chung của khu vực.

c) Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, độ vươn ra của ban công, ô văng, vị trí bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

d) Hình thức kiến trúc công trình vừa có nét đặc trưng, vừa có nét hiện đại, không cầu kỳ, phức tạp, hình khối, mặt đứng công trình cần hài hòa với công trình kế cận.

e) Màu sắc bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến. Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ, đen), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà, không sử dụng gạch ốp lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà, không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà. Tất cả thiết bị máy móc bên ngoài tòa nhà phải được giấu khỏi tầm nhìn.

f) Vật liệu xây dựng sử dụng vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường và phù hợp với công năng sử dụng.

g) Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực, trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt. Chiều cao tối đa của tường rào 2,6m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm

xây dựng). Phần tường rào tiếp giáp với đường phố từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng, phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

Điều 7. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch bao gồm: Hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước thải… được thiết kế đi ngầm dọc theo các tuyến đường trong khu vực quy hoạch. Trên các tuyến đường chính, những tuyến đường có nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật cần xây dựng hệ thống hào kỹ thuật để bố trí lắp đặt đường dây, đường ống kỹ thuật, cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và triển khai dự án đầu tư xây dựng.

2. Các công trình xây dựng kể cả phần móng hàng rào không được lấn chiếm hành lang bảo vệ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và làm hư hại đến hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

3. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phải tuân theo quy hoạch được phê duyệt và kết nối phù hợp với khu vực lân cận, nếu có phát sinh, thay đổi, cần điều chỉnh so với quy hoạch được duyệt, các chủ đầu tư phải thỏa thuận lấy ý kiến của Sở Xây dựng và trình UBND thành phố chấp thuận trước khi lập thủ tục đầu tư.

Điều 8. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định:

1. Để giảm thiểu các tác động tiêu cực của các dự án đến môi trường trong quá trình xây dựng, cần quản lý tốt các nguồn gây ô nhiễm, theo dõi thường xuyên diễn biến chất lượng môi trường, xây dựng và áp dụng kịp thời các phương án, các biện pháp đối phó với sự cố môi trường, xử lý ô nhiễm môi trường.

2. Việc giám sát chất lượng môi trường phải phối hợp với các cơ quan chức năng tiến hành đo đạc, quan trắc, phân tích mẫu tại một số điểm trong khu vực nhằm đánh giá chất lượng môi trường, cung cấp thông tin cho cơ quan quản lý và góp phần vào công tác quản lý môi trường chung của vực lập quy hoạch.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. 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 10. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án quy hoạch 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 11. Đồ án quy hoạch chi tiết và Quy định này được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để phổ biến đến các tổ chức, các 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, phường III, phường IV, phường V./.