

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----o0o-----

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ TRUNG TÂM THÀNH PHỐ VỊ THANH

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG I, MỘT PHẦN PHƯỜNG III, IV, V TP.VỊ THANH

(Trên cơ sở điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Trung tâm thị xã Vị Thanh, nhằm cập nhật các vị trí chưa phù hợp giữa đồ án quy hoạch chi tiết và đồ án quy hoạch chung theo định hướng đô thị loại II)



- NĂM 2024 -

THUYẾT MINH TÓM TẮT

QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ TRUNG TÂM THÀNH PHỐ VỊ THANH ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG I MỘT PHẦN PHƯỜNG III, IV, V, TP.VỊ THANH

- 1. Chủ đầu tư:** Phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh.
- 2. Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:** Phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh.
- 3. Cơ quan thỏa thuận phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:** Sở Xây dựng Hậu Giang.
- 5. Cấp phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:** UBND thành phố Vị Thanh.
- 6. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần Thiết kế xây dựng Thái Thịnh.
 - Chủ nhiệm: Kts Trần Kỳ Khoa
 - Chủ trì: Kts Nguyễn Trung Quân
 - Nhóm thiết kế: Kts Tào Nguyên Thịnh
 - Thể hiện: Kts Tào Nguyên Thịnh
 - Quản lý kỹ thuật: Kts Trần Kỳ Khoa

**CHỦ ĐẦU TƯ
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ**

Vị Thanh, ngày 10 tháng 02 năm 2025

P. TRƯỞNG PHÒNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ
XÂY DỰNG THÁI THỊNH**

Cần Thơ, ngày tháng 12 năm 2024

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trung Tính

MỤC LỤC

1. LUẬN CHỨNG LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU:	5
1.1. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch phân khu:.....	5
1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch phân khu:	7
1.3. Tính chất, chức năng, mục tiêu và yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch phân khu:	7
2. CÁC CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:	9
2.1. Các căn cứ pháp lý:.....	9
2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:	12
2.3. Các cơ sở bản đồ:	12
3. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG, CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH, YÊU CẦU CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ PHÊ DUYỆT:	12
3.1 Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng khu vực lập quy hoạch phân khu:	12
a) Đặc điểm tự nhiên khu vực lập quy hoạch:	12
b) Hiện trạng sử dụng đất:.....	14
c) Hiện trạng dân cư và kiến trúc cảnh quan:	15
d) Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:.....	16
e) Hiện trạng hạ tầng xã hội:.....	17
3.2 Các định hướng phát triển tại quy hoạch chung đô thị và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch phân khu.	18
3.3. Các dự án đã triển khai trong phạm vi khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu:	20
3.4. Rà soát vị trí không đồng bộ giữa Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Thị xã Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 và các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt cần điều chỉnh.	22
4. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH DỰ KIẾN:	22
4.1. Dự báo quy mô dân số và nhu cầu hạ tầng của khu quy hoạch:	22
4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:	26
4.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:.....	27
4.4. Các chỉ tiêu đề xuất:	28
4.5. Yêu cầu nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:	29
5. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐÔ THỊ	30
5.1. Nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:	30
5.2. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm đô thị:.....	31
5.3. Vị trí quy mô, cấu trúc các đơn vị ở:.....	34
5.4. Quy hoạch sử dụng đất:	35
5.5. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:	36
a) Đất nhóm nhà ở:	37
b) Đất hỗn hợp:	37
c) Đất Thương mại - dịch vụ:.....	37
d) Đất Văn hóa:	37
e) Đất Giáo dục:	38
f) Đất hành chính công cộng:	38

g) Đất di tích, bảo tàng, tôn giáo:	38
h) Đất an ninh:	38
i) Đất Quốc phòng:	38
j) Đất bãi đỗ xe, bến bãi:	39
k) Đất hạ tầng kỹ thuật:	39
l) Đất Cây xanh, mặt nước:	39
5.6. Thiết kế đô thị:	39
a) Nguyên tắc thiết kế đô thị	39
b) Xác định không chế về chiều cao và khoảng lùi	41
c) Tổ chức không gian trung tâm đô thị	41
d) Tổ chức không gian điểm nhấn và các ô phố	43
e) Tổ chức cây xanh, mặt nước và không gian mở	44
f) Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:.....	45
g) Trang trí đô thị:.....	47
h) hệ thống cây xanh vỉa hè.	48
6.1. Quy hoạch giao thông:.....	49
6.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:.....	53
6.3. Quy hoạch Cấp nước:	54
6.4. Thoát nước mưa:.....	55
6.5. Thoát nước sinh hoạt:.....	56
6.6. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:	57
6.7. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:	57
6.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:	60
6.9. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật:.....	61
7. Đánh giá môi trường chiến lược (đmc)	61
7.1. Phần mở đầu:	61
a) Giới thiệu sự cần thiết phải lập báo cáo ĐMC:	61
b) Mục đích:.....	62
c). Các căn cứ lập báo cáo:.....	62
d) Phạm vi và giới hạn ĐMC:	63
7.2. Đánh giá môi trường hiện trạng:.....	64
a) Môi trường nền:.....	64
b) Các hệ sinh thái:	64
c) Tình hình ô nhiễm hiện trạng:.....	64
d) Thực trạng quản lý và kiểm soát môi trường:.....	65
7.3. Dự báo tác động môi trường trong khu quy hoạch.	65
7.4. Các biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường khi thi công.	66
7.5. Các nguyên tắc cơ bản giảm thiểu tác động đến môi trường khi dự án đi vào hoạt động.	69
7.6. Các quy định cụ thể nhằm phát triển môi trường bền vững.	71
7.7. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường.....	72
7.8. Công tác giáo dục, tuyên truyền và các định chế pháp luật.....	76
8. Kết luận và kiến nghị:.....	77
8.1. Kết luận:	77
8.2. Kiến nghị:	77

1. LUẬN CHỨNG LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU:

1.1. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch phân khu:

Thành phố Vị Thanh là đô thị loại II, trực thuộc tỉnh Hậu Giang đã được Thủ tướng Chính phủ công nhận tại Quyết định số 1845/QĐ-TTg ngày 19/12/2019. Từ khi được công nhận đô thị loại II thành phố Vị Thanh đã và đang tiến hành triển khai đầu tư xây dựng, kêu gọi đầu tư các dự án phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 và định hướng phát triển kinh tế xã hội của thành phố Vị Thanh.

Với vai trò là trung tâm tỉnh lỵ, thành phố Vị Thanh đã có nhiều bước phát triển vượt bậc, đạt được nhiều thành tựu to lớn về kết cấu hạ tầng, kinh tế - xã hội và không gian đô thị. Trong suốt quá trình phát triển đó, công tác quy hoạch tại thành phố Vị Thanh cũng luôn được quan tâm chú trọng triển khai và thực hiện. Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 được UBND tỉnh Hậu Giang phê duyệt tại Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 12/06/2019, nhằm định hướng phát triển thành phố Vị Thanh theo tiêu chí đô thị loại II với sự mở rộng không gian đô thị, cải tạo, nâng cấp các khu vực đã xây dựng, xây dựng mới các khu chức năng; phát huy thế mạnh là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội và an ninh - quốc phòng của tỉnh Hậu Giang. Thành phố Vị Thanh giữ vai trò chủ đạo trong định hướng phát triển kinh tế - xã hội của toàn tỉnh. Theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040, thì Khu vực phường I, phường III, phường V thành phố Vị Thanh là khu vực trung tâm đô thị hiện hữu của thành phố Vị Thanh, được định hướng là phân khu đô thị hành chính phức hợp (phân khu 1) và đô thị thương mại dịch vụ tổng hợp (phân khu 2), với các chức năng chính như: Trung tâm dịch vụ đô thị hiện hữu và Trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ mới.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Trung tâm thị xã Vị Thanh được UBND thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh) phê duyệt tại Quyết định số 222/QĐ-UBND ngày 01/02/2008 với diện tích 586,09ha được lập trên cơ sở đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Vị Thanh theo tiêu chí đô thị loại IV, được UBND tỉnh phê duyệt năm 2004. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại một số phân khu chức năng trong đồ án quy hoạch không còn phù hợp theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 đã được điều chỉnh cục bộ nhiều lần, đặc biệt là chức năng quy hoạch đất công trình công cộng như đất giáo dục, đất công viên, đất công nghiệp, hệ thống giao thông không còn phù hợp,... Đồng thời, trong quá trình triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết theo quy hoạch phân khu, do xét đến tính phù hợp với điều kiện thực tế phát triển đô thị nên một số đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư đô thị mới

đã và đang được triển khai đầu tư tại khu vực này hiện không còn tương thích với cơ cấu của đồ án quy hoạch phân khu đã được duyệt trước đây, cần được rà soát cập nhật điều chỉnh lại.

Từ khi đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm thị xã Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang được phê duyệt cho đến nay có nhiều dự án đầu tư xây dựng được triển khai. Tuy nhiên, chưa được đánh giá lại các chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội cho đồng bộ và phù hợp theo quy định hiện hành như:

- Phường I: Khu trung tâm phường I, thành phố Vị Thanh;
- Phường III: Khu dân cư thương mại Cai Nhúc, Khu dân cư Cát Tường, Khu đô thị mới Cát Tường; Khu đô thị mới Cát Tường II, Khu tái định cư phường III, giai đoạn 1 và giai đoạn 2; Khu văn hóa thể thao;
- Phường IV: Khu hành chính Tỉnh Ủy; Khu Tái định cư hành chính Tỉnh ủy giai đoạn 1, giai đoạn 2.
- Phường V: Khu hành chính UBND tỉnh; Khu dân cư khu vực 2 và 3 phường V; Khu đô thị Cát Tường Western Pearl 1, Khu Công viên Chiến Thắng...

Theo quy định Luật quy hoạch đô thị năm 2009, thì thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch phân khu **là 5 năm**, theo đó sau khi đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 cần tiến hành nghiên cứu rà soát lại các đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt trước đây để cập nhật, cụ thể hóa cho từng khu vực trong đồ án quy hoạch chung. Do đó cần phải triển khai điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 (quy hoạch phân khu) Trung tâm thị xã Vị Thanh để làm cơ sở quản lý sử dụng đất, quản lý việc triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng khung đô thị, đầu tư xây dựng các công trình hành chính, công cộng đô thị, kêu gọi nhà đầu tư vào các dự án phát triển đô thị để củng cố và nâng chất đô thị loại II, khai thác có hiệu quả các quỹ đất đô thị.

Sau khi rà soát quy hoạch, báo cáo xin ý kiến tại cuộc họp, Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Văn Tuấn cũng đã thống nhất việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch tại Thông báo số 64/TB-VP.HĐND&UBND ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Văn phòng HĐND&UBND thành phố Vị Thanh. Đồng thời, ngày 19 tháng 8 năm 2022, UBND thành phố Vị Thanh đã ban hành Công văn số 1358/UBND thống nhất chủ trương điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh).

Từ các nội dung đã phân tích trên, xét thấy việc lập đồ án quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm thị xã Vị Thanh nhằm cập nhật các vị trí chưa phù hợp giữa đồ án quy hoạch chi tiết và đồ án quy hoạch chung theo định hướng đô thị loại II là hết sức cần thiết.

1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch phân khu:

a) Vị trí, phạm vi ranh giới:

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 số 30;
- Phía Tây Nam: giáp đường D1, 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;

(Tứ cận đồ án quy hoạch tiếp giáp 06 đồ án quy hoạch phân khu hiện hữu như: Phân khu đô thị Trung tâm hành chính thành phố (514,27ha); Phân khu Khu văn hoá thể thao tỉnh Hậu Giang (41,9ha); Phân khu Khu đô thị Đông Bắc đô thị Vị Thanh và vùng phụ cận (1.151,87ha); Phân khu Khu dân cư thương mại phường IV và xã Vị Đông (202,79ha); Phân khu đô thị phường IV-Vị Tân (742,91ha); Phân khu Cụm công trình y tế Hậu Giang (95,7ha);

b) Diện tích lập quy hoạch phân khu:

Khu đất lập quy hoạch phân khu đô thị có diện tích **624,39 ha**.

(Nhằm đảm bảo khu vực lập quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Vị Thanh, có tứ cận được tiếp giáp 06 đồ án quy hoạch phân khu hiện hữu nêu trên, Do đó, diện tích tăng thêm 38,3ha so với đồ án đã phê duyệt năm 2008, quy mô 586,09ha).

1.3. Tính chất, chức năng, mục tiêu và yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch phân khu:

a) Tính chất, chức năng:

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, đảm bảo trật tự ổn định xã hội, an ninh quốc phòng với các chức năng chính như: Trung tâm hành chính – chính trị tỉnh Hậu Giang và thành phố Vị Thanh; Trung tâm văn hóa – giáo dục, thương mại – dịch vụ, Trung tâm huấn luyện và thi đấu thể thao...Khu đô thị mới; gắn với phát triển không gian đô thị hiện đại và mang bản sắc riêng. Quy hoạch xây dựng sẽ 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. Khu dân cư được nghiên cứu lập quy hoạch theo tiêu chí đô thị loại II.

b) Mục tiêu lập quy hoạch phân khu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Hậu Giang thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050 được phê duyệt tại quyết định số 1588/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính Phủ.

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040, làm cơ sở để quản lý sử dụng đất, quản lý xây dựng, tổ chức lập quy hoạch chi tiết, và xây dựng các khu chức năng trung tâm thành phố Vị Thanh.

- Cập nhật thực trạng các đề án quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch phân khu, tính toán bổ sung các chỉ tiêu, các khu chức năng còn thiếu, tạo tính hợp lý, khả thi khi đô thị lấp đầy.

- Cải tạo và nâng chất Khu Trung tâm thành phố Vị Thanh hiện hữu gắn với nhu cầu xây dựng các khu chức năng đô thị mới, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, khai thác sử dụng hiệu quả quỹ đất đô thị, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế đô thị.

- Xây dựng Khu Trung tâm thành phố Vị Thanh phát triển bền vững về kinh tế, văn hoá, xã hội, đảm bảo an ninh, quốc phòng và môi trường sinh thái; có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại đáp ứng yêu cầu phát triển trong tình hình mới; bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa của dân tộc. Trở thành đô thị văn minh, xanh, sạch, đẹp, mang đặc trưng của một đô thị hành chính, thương mại – dịch vụ.

- Tạo lập cơ sở pháp lý đồng bộ, thống nhất để triển khai đầu tư hạ tầng khung, các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

c) Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch phân khu:

- Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh phải đảm bảo tuân thủ các định hướng Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040.

- Quy hoạch phân khu phải được lập trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, tổng hợp các số liệu kinh tế - xã hội, kết quả điều tra xã hội học, số liệu thống kê của địa phương... Rà soát các chức năng chính trong đô thị, hệ thống hạ tầng đô thị, tạo tính hợp lý, khả thi trong các phân khu chức năng đô thị.

- Xác định các khu chức năng hiện hữu, các khu có giá trị lịch sử cần giữ lại, các khu vực có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực xây dựng mới nhằm làm cơ sở quản lý và lập các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Xác định lại cơ cấu phân khu chức năng sao cho phù hợp với thực tế đã triển khai đầu tư xây dựng, đồng bộ với định hướng phát triển chung của thành phố Vị Thanh. Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị phải có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với quy mô chung và định hướng phát triển kinh tế xã hội của thành phố Vị Thanh và các vùng phụ cận. Làm cơ sở để triển khai, quản lý các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng.

- Cập nhật lồng ghép các nội dung về quy hoạch phát triển ngành hạ tầng liên quan. Phát triển không gian đô thị theo hướng toàn diện, cân bằng, tăng trưởng xanh và bền vững vào từng nội dung lập quy hoạch, có khả năng ứng phó với kịch bản biến đổi khí hậu.

- Phát huy bản sắc đô thị sông nước; bảo tồn và phát triển bền vững các khu vực ven các con sông lớn trên địa bàn thành phố, tạo đô thị sinh thái đặc trưng vùng Đồng bằng sông Cửu Long, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của dân cư đô thị; tạo ra các động lực phát triển kinh tế, thương mại, dịch vụ cho đô thị.

2. CÁC CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:

2.1. Các căn cứ pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17 tháng 06 năm 2009;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14, ngày 17/06/2020;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến Quy hoạch số 35/2018/QH14, ngày 20/11/2018.
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 17/04/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về 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/ND-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết một số điều Luật bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- 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;
- Công văn số 333/CP-CN ngày 13/7/2023 của Chính phủ về việc Đính chính Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết một số điều Luật bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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 đặc thù và quy hoạch nông thôn;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của 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;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 01/2023/TT-BTNMT ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng môi trường xung quanh (QCVN 08:2023/BTNMT);
- Quyết định số 1588/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hậu Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050.
- Quyết định số 556/QĐ-TTg ngày 22 tháng 6 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tỉnh Hậu Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Nghị quyết số 04-NQ/TU ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Hậu Giang về phát triển công nghiệp, nông nghiệp, đô thị và du lịch tỉnh Hậu Giang, giai đoạn 2021 - 2025 và các năm tiếp theo;

- Kế hoạch số 213/KH-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Hậu Giang về thực hiện Nghị quyết số 04-NQ/TU ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về phát triển công nghiệp, nông nghiệp, đô thị và du lịch tỉnh Hậu Giang, giai đoạn 2021 - 2025 và các năm tiếp theo;

- Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 12/06/2019 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040;

- Quyết định số 1845/QĐ-TTg ngày 19/12/2019 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;

- 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).

- Quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt dự toán chi phí công tác lập đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh;

- Quyết định số 4232/QĐ-UBND ngày 3 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu giai đoạn chuẩn bị đầu tư đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh;

- Quyết định số 4786/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc chỉ định thầu tư vấn lập nhiệm vụ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh;

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

- Căn cứ Quyết định số 2918/QĐ-UBND ngày 10/08/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh V/v chỉ định thầu tư vấn lập đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh.

- 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 (lần 1);

- 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 (lần 2);
- Kết luận tại Hội nghị thông qua Ban chấp hành Đảng bộ thành phố Vị Thanh ngày 07 tháng 12 năm 2024;
- Căn cứ các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Niêm giám thống kê thành phố Vị Thanh năm 2022, 2023.
- Tham khảo các tài liệu và các đề án liên quan đến khu quy hoạch;
- Các tài liệu, số liệu hiện trạng do chủ đầu tư cung cấp.
- Hồ sơ Thuyết minh đề án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 và các đề án quy hoạch khác có liên quan.

2.3. Các cơ sở bản đồ:

- Đề án Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040;
- Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh), tỉnh Hậu Giang.
- Các đề án quy hoạch chi tiết các khu chức năng đã và đang thực hiện trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch phân khu.
- Bản đồ Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000.

3. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG, CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỀ ÁN QUY HOẠCH, YÊU CẦU CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ PHÊ DUYỆT:

3.1 Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng khu vực lập quy hoạch phân khu:

a) Đặc điểm tự nhiên khu vực lập quy hoạch:

- Địa hình – địa mạo:
 - Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận có địa hình khá bằng phẳng, bị chia cắt nhiều bởi kênh rạch đặc trưng của đồng bằng sông Cửu Long. Địa hình có độ cao thấp dần từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây. Khu vực trung tâm thành phố: địa hình cao (0,5- 0,7m) hơn các vùng lân cận, do quá trình đô thị hóa, mức độ xây dựng nhanh, nền đất được tôn cao lên nhiều.
 - Về địa chất
 - Do vị trí nghiên cứu quy hoạch nằm ở trung tâm đồng bằng sông Cửu Long, vì vậy địa chất cũng mang tính chất chung của địa chất của đồng bằng sông Cửu Long. Qua kết quả nghiên cứu cho thấy khu vực lập quy hoạch nằm trong vùng trũng đồng bằng sông Cửu Long. Bề mặt địa chất bao gồm các lớp phù sa,

mang đặc thù nền đất yếu. Đây là đặc điểm chung của các đô thị miền Tây Nam Bộ.

- Theo đánh giá chung về đặc điểm địa chất trong tỉnh, ở độ sâu đến 11m là đất sét pha thịt có độ dẻo cao và mềm yếu, ở độ sâu từ 12 đến 21m là loại đất sét có độ dẻo thấp đến trung bình, lớp này có khả năng chịu lực lớn, sâu hơn 21m là lớp đất tương đối cứng. Khả năng chịu tải trọng trên nền đất tự nhiên rất thấp từ 0,2 – 0,5 kg/cm².

- Khí hậu:

- Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận nằm trong vành đai nội chí tuyến Bắc bán cầu, gần xích đạo; có khí hậu nhiệt đới gió mùa, chia thành hai mùa rõ rệt. Nhiệt độ trung bình là 27 độ C không có sự chênh lệch quá lớn qua các năm. Tháng có nhiệt độ cao nhất là tháng 4 với 35 độ C và thấp nhất là tháng 12 với 20 độ C.

- Lượng mưa: Lượng mưa trung bình trong năm khoảng 1.800 mm/năm, lượng mưa cao nhất vào khoảng tháng 9 là 250,1 mm tập trung vào mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 11, trong đó chủ yếu mưa nhiều vào các tháng 7, 8, 9), chiếm từ 90,0 – 95,0% tổng lượng mưa của cả năm. Vào mùa khô (từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau) lượng mưa nhỏ, chỉ chiếm khoảng 5,0 – 10,0% tổng lượng mưa cả năm.

- Năng: Số giờ nắng trung bình 2.299 giờ/năm, trung bình cao nhất vào tháng 3 khoảng 263,4 giờ; thấp nhất vào tháng 9 với khoảng 148,4 giờ.

- Độ ẩm: Phân hoá thành 2 mùa tương đối rõ rệt theo mùa khô và mùa mưa; độ ẩm trung bình thấp nhất vào tháng 2 và tháng 4 khoảng 77,0% và lớn nhất là vào tháng 9 khoảng 88,0%; tính bình quân độ ẩm các tháng trong năm khoảng 81,3%; chênh lệch độ ẩm trung bình giữa tháng ẩm nhất và tháng ít ẩm nhất khoảng 11,0%.

- Gió: Tốc độ gió trung bình trong năm dao động từ 6 - 18 m/s. Vị Thanh chịu ảnh hưởng của 3 hướng gió chính: gió mùa Đông Bắc khô lạnh thổi chủ yếu vào tháng 11, 12; gió Đông Nam khô nóng thổi từ tháng 2 đến tháng 4 và gió Tây Nam từ tháng 5 đến tháng 11 thổi từ biển vào mang theo nhiều hơi nước và thường gây ra lốc xoáy.

- Nhìn chung, đặc điểm khí hậu của Vị Thanh rất thuận lợi cho phát triển đa dạng các loại sản phẩm nông nghiệp nhiệt đới, đặc biệt có thể mạnh đối với cây lúa, cây ăn quả, nuôi trồng thủy sản cho năng suất cao và chất lượng tốt.

- Đặc điểm Thủy văn và tình hình ngập lụt

- Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận có hệ thống sông ngòi kênh rạch chằng chịt. Mật độ sông rạch khá lớn khoảng 2,05 km/km². Hệ thống sông rạch phân bố khá đều và chảy theo hướng Đông Bắc – Tây Nam. Trong đó có các tuyến chính như kênh Xáng Xà No, sông Cái Tư, kênh Mương lộ, kênh Trung

Đoàn, Kênh Cái Nhúc... đóng vai trò chi phối chế độ thủy văn trên địa bàn thành phố và vùng phụ cận. Các dòng chảy này nối liền hệ thống sông rạch trong khu vực lập quy hoạch, tạo thành một mạng lưới sông ngòi kênh rạch thông suốt, đảm bảo đa mục tiêu cho cả thủy lợi tạo nguồn và vận tải thủy. Tuy nhiên, cùng với xu hướng đô thị hoá và phát triển các tuyến dân cư, xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng tại địa phương, nhiều tuyến kênh rạch đã bị lấp hoặc thu hẹp bề rộng, mật độ kênh rạch đang có xu hướng giảm xuống đáng kể.

- Khu vực nghiên cứu chịu ảnh hưởng bởi chế độ thủy văn sông Mê Kông và chế độ thủy triều biển Đông và biển Tây.

- Do đô thị Vị Thanh nằm ở cuối nguồn lũ, so với các tỉnh chịu ảnh hưởng lũ lụt khác ở ĐBSCL nên ngập lũ ở tỉnh Hậu Giang nói chung và đô thị Vị Thanh nói riêng thường đến muộn và rút đi muộn hơn, mức độ ảnh hưởng ít hơn so với các địa phương khác trong vùng.

- Tình trạng ngập lũ tại khu vực lập quy hoạch xảy ra chủ yếu tại các khu vực thấp trũng ngoài đồng tại một số khu vực tại phường III và phường V với thời gian ngập khoảng 1 đến 2 tháng (tháng 9 đến tháng 11 hàng năm); mức độ sâu ngập dao động từ 0,5 – 1,0 m. Thời gian ngập và mức độ ngập lũ tuy có biến động giữa các năm nhưng không đáng kể.

- Đánh giá điều kiện tự nhiên

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có địa hình tương đối thấp, việc phát triển đô thị đòi hỏi chi phí đắp và gia cố nền tốn kém.

- Chịu ảnh hưởng chung của khí hậu vùng ĐBSCL, với lượng mưa trung bình thấp, phân bố không đều, gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất và cấp nước sinh hoạt.

- Tình hình lũ lụt, ngập úng vào mùa mưa gây tổn hại đối với nền kinh tế của đô thị.

- Chưa có những điều tra cơ bản và nghiên cứu có hệ thống và toàn diện về ứng phó với biến đổi khí hậu.

b) Hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch phân khu bao gồm các hạng mục sử dụng đất chính như sau:

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất đơn vị ở nội thị (ở liên kế, ở mật độ thấp, biệt thự).	169,20	27,10%
2	Đất giáo dục (<i>trường mầm non, tiểu học, THCS, THPT, TTGDTX</i>)	9,84	1,58%
3	Đất y tế (Trạm y tế phường I)	0,04	0,01%

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất Văn hoá.	0,54	0,09%
5	Đất Hành chính công cộng	31,91	5,11%
6	Đất Công viên	19,05	3,05%
7	Đất cơ quan	18,07	2,89%
8	Đất an ninh - quốc phòng	4,38	0,70%
9	Đất thương mại dịch vụ	9,37	1,50%
10	Đất tôn giáo	7,49	1,20%
11	Đất nông nghiệp - trồng lúa	73,04	11,70%
12	Đất nông nghiệp - trồng màu - cây hàng năm, lâu năm	141,18	22,61%
13	Đất trống (đang thi công, đất chưa sử dụng..)	2,71	0,43%
14	Mặt nước (<i>kênh, rạch, hồ cảnh quan, ...</i>)	37,58	6,02%
15	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	2,23	0,36%
16	Đất giao thông	97,77	15,66%
TỔNG		624,39	100,00%

c) Hiện trạng dân cư và kiến trúc cảnh quan:

- Khu vực lập quy hoạch phân khu thuộc trung tâm thành phố Vị Thanh có khoảng 5.134 căn nhà với khoảng 15.404 người (*theo mật độ dân số trung bình tại niên giám thống kê năm 2023*), với các khu chức năng

chính như:

+ Khu hành chính Tỉnh Ủy Hậu Giang.

+ Khu hành chính UBND tỉnh Hậu Giang.

+ Khu trung tâm phường I, thành phố Vị Thanh.

+ Khu dân cư thương mại Cai Nhúc.

+ Khu dân cư Cát Tường, Khu đô thị mới Cát Tường; Khu đô thị mới Cát Tường II.

+ Khu tái định cư phường III, giai đoạn 1 và giai đoạn 2; Khu Tái định cư hành chính Tỉnh ủy giai đoạn 1, giai đoạn 2.

+ Khu dân cư khu vực 2 và 3 phường V; Khu đô thị Cát Tường Western Pearl 1, Công viên Chiến Thắng...

- Về kiến trúc cảnh quan các khu dân cư ngoại trừ khu dân cư đô thị mới phát triển có các công trình nhà ở được xây dựng khá kiên cố tạo sắc thái khu dân cư đô thị thì các tuyến dân cư trải dọc theo các kênh rạch hiện hữu còn chưa hoàn chỉnh để tạo diện mạo tương xứng cho vị thế của đô thị.

- Với sự phát triển đô thị thuận theo tự nhiên nương theo các trục giao thông thủy và giao thông bộ là nét đặc trưng của đô thị, tuy nhiên các yếu tố trên của địa hình cũng gây khó khăn cho phát triển không gian đô thị; trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch cần phân tích xem xét gìn giữ các đặc trưng, các giá trị tồn tại

lâu đời và xen cây bổ sung các không gian đô thị mới để tăng tính sinh động cho đô thị và có giải pháp thiết kế phù hợp.

d) Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: khu quy hoạch hiện hữu có điều kiện tiếp cận giao thông tốt với các tuyến giao thông đường liên khu vực như Đại lộ Võ Nguyên Giáp (LG 53m), đường Võ Văn Kiệt và hệ thống giao thông khu vực, phân khu vực và giao thông nhóm nhà ở đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh tại khu trung tâm phường I và các khu dân cư mới đã được hình thành. Ngoài ra khu quy hoạch còn có tuyến giao thông đường thủy – kênh Xáng Xà No đi qua.

- Cấp nước: Nguồn nước sinh hoạt được cấp từ Nhà máy nước Vị Thanh của Công ty Cổ phần cấp thoát nước và công trình đô thị Hậu Giang đang quản lý.

- Thoát nước mưa: Hiện trạng mạng lưới hệ thống cống, mương thoát nước trên địa bàn đã được đầu tư xây dựng nhưng chưa được đồng bộ và phủ khắp địa bàn. Có 1 số tuyến đường hệ thống thoát nước đã xuống cấp, cao độ quy hoạch thoát nước chưa thống nhất và hợp lý ở 1 số khu vực, các vị trí hố ga chưa được quan tâm, kiểm tra nạo vét dẫn đến đọng ú nước trên bề mặt đường và kẹt rác làm mất mỹ quan đô thị. Cần có biện pháp rà soát, sửa chữa, nâng cấp mạng lưới thoát nước trên địa bàn toàn.

- Thoát nước thải: Hiện trạng mạng lưới thoát nước thải trên địa bàn thành phố chưa được đầu tư đồng bộ, tại một số khu vực nước thải sau khi qua các hố lắng để giảm bớt chất bẩn rồi đổ ra kênh Xáng Xà No, kênh Mương Lộ, kênh Trung Đoàn, ao hồ, rạch nhỏ.

- Cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu vực ổn định từ các trạm 110Kv Vị Thanh: 110/22Kv-25MVA, nằm trong khu vực và mạng lưới 0,4Kv hiện đang cấp điện cho khu vực vẫn hoạt động tốt. Tỷ lệ hộ sử dụng điện đạt 100% tổng số hộ, bình quân điện thương phẩm trên đầu người đạt 1.012kWh/người.năm.

- Hệ thống chiếu sáng đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Thông tin liên lạc:

+ Mạng thông tin di động: Khu vực Thành phố Vị Thanh hiện có các nhà cung cấp mạng điện thoại di động chính như: Vinaphone, Viettel, Mobile phone.... Các nhà cung cấp dịch vụ trên, đang khai thác công nghệ GSM và CDMA. Trong khu vực có thể kết nối được tất cả các mạng di động trên.

+ Mạng Internet: Mạng Internet trong khu vực thiết kế mạng đường truyền ADSL của VNPT đi chung với tín hiệu điện thoại cố định. Hiện tại tốc độ đường truyền tương đối tốt với nhiều gói cước dịch vụ phù hợp với từng điều kiện sử dụng của khách hàng.

- Nghĩa trang:

+ TP. Vị Thanh hiện có 4 nghĩa trang nhân dân: 1 nghĩa trang người Hoa tại phường VII, 1 nghĩa trang tại xã Tân Tiến, 2 nghĩa trang họ Đạo tại phường IV.

+ Ngoài ra hiện nay tại xã Hòa Lưu, TP. Vị Thanh đang triển khai xây dựng nghĩa trang nhân dân của thành phố.

+ Vấn đề di dời giải toả nghĩa địa, nghĩa trang nhân dân là công tác khó khăn và nhạy cảm về tính ngưỡng và tôn giáo cần được quan tâm của các cấp ngành địa phương trong quá trình quy hoạch, chỉnh trang đô thị.

e) Hiện trạng hạ tầng xã hội:

- Giáo dục và đào tạo:

+ Cơ sở nghiên cứu đào tạo: Trung tâm Giáo dục thường xuyên tỉnh Hậu Giang.

+ Giáo dục phổ thông: trong khu vực quy hoạch hệ thống giáo dục phổ thông đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh như: Trường THPT Chuyên Vị Thanh, Trường THPT Vị Thanh; Trường THCS Lê Quý Đôn; Trường Tiểu học Kim Đồng, Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi, Trường Tiểu học Lý Thường Kiệt, Trường Tiểu học Trần Quốc Toản; Trường Mầm Non Vành Khuyên, Mầm Non Sen Hồng, mầm non Hoa Trà Mi.

- Công trình y tế: Các cơ sở y tế phục vụ chung cho đô thị được bố trí tập trung chủ yếu tại phường III. Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch chỉ có 01 trạm y tế tại phường I.

- Văn hóa– Thể dục thể thao: Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có Nhà văn hóa thiếu nhi thành phố Vị Thanh, trung tâm văn hoá thể thao phường V.

- Thương mại – du lịch:

+ Trong phạm vi quy hoạch hiện nay trung tâm thương mại, siêu thị đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh như : Chợ Vị Thanh, chợ phường IV, Siêu thị coopmart, Trung tâm thương mại tại phường I và các cơ sở hoạt động chủ yếu là kinh doanh nhỏ lẻ tại gia đình các mặt hàng thiết yếu, hàng tiêu dùng, thức ăn, nước uống...

+ Về tài nguyên du lịch: Theo định hướng quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang thì trong phạm vi quy hoạch có định hướng quy hoạch Khu Hồ Sen và Hồ Tam Giác, Công viên Chiến Thắng khi đô thị hình thành đây điểm du lịch có thể tác động trực tiếp đến khu vực quy hoạch.

- Hiện trạng về Nhà ở: Hiện trạng các công trình nhà ở ngoại trừ trong khu dân cư đô thị mới phát triển, đa số công trình nhà ở tập trung chủ yếu ở dọc theo hai bên đường giao thông, hai bên kênh, rạch; loại hình nhà ở tại khu vực chủ yếu là nhà bán kiên cố, nhà cấp IV, tập trung chủ yếu ven sông, với mật độ trung bình; các loại hình nhà ở là nhà ống với kích thước bề rộng mặt tiền phổ biến từ 4 – 6m.

- Hiện trạng Công viên – Cây xanh: Hiện trạng có công viên Chiến Thắng, Quảng trường Hoà Bình và các hệ thống công viên – cây xanh phục vụ cho từng đơn vị ở và các nhóm nhà ở cũng từng bước đang được đầu tư như: Công viên Khu đô thị mới Cát Tường Western Pearl 1, Công Viên trong các khu dân cư tại phường III.

3.2 Các định hướng phát triển tại quy hoạch chung đô thị và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch phân khu.

* **Phân Khu 1: Đô thị Hành Chính Phục Hợp**

- Quy mô phát triển:

+ Diện tích: 1.518,62 ha

+ Dân số Hiện trạng: 19.751 người

+ Dân số Quy hoạch: 25.000 người.

- Định hướng phát triển:

+ Phát triển trên nền tảng Khu trung tâm hành chính, chính trị của tỉnh và các khu ở hiện hữu thuộc một phần phường I, phường IV và phường V.

+ Phát triển các quỹ đất hỗn hợp dịch vụ “sử dụng đất linh hoạt” tại các trục giao thông chính đô thị.

+ Gìn giữ, tăng cường không gian xanh, mặt nước – điều hòa, vi khí hậu và gia tăng chất lượng sống đô thị.

+ Phát triển các khu ở mới đan xen với các chức năng đô thị hiện hữu – đô thị sống động.



Sơ đồ định hướng phát triển Phân khu 1- Khu Đô thị Hành chính phức hợp.

* **Phân Khu 2: Đô thị thương mại dịch vụ tổng hợp**

- Quy mô phát triển:

+ Diện tích: 2.087,79 ha.

+ Dân số Hiện trạng: 40.615 người

- + Dân số Quy hoạch: 50.000 người
- Định hướng phát triển:
 - + Phát triển trên cơ sở nền tảng của khu dân cư, hành chính, thương mại hiện hữu - Cải tạo chỉnh trang hướng tới đô thị dịch vụ tổng hợp.
 - + Nâng cấp chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, chiếu sáng 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.



Sơ đồ tổ chức không gian Phân khu 2 - Đô thị thương mại dịch vụ tổng hợp



Sơ đồ phân khu các khu vực phát triển theo định hướng quy hoạch chung

3	Quy hoạch chi tiếtcác khu đất công dọc theo đường Nguyễn Công Trứ, phường I	2021	6,08ha	
4	Chỉnh trang đô thị khu vực 4, phường I	2023	6,1 ha	
	PHƯỜNG III			
5	Khu dân cư Thị Đội, phường III	2000	3,57 ha	
6	Khu dân cư thương mại Cái Nhúc, phường III	2001	6,9 ha	
7	Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu dân cư 0,63ha phường III	2005	0,63 ha	
8	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tái định cư phường III – giai đoạn 2	2006	10,14 ha	
9	Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu dân cư – tái định cư phường III – giai đoạn 1	2008	16,69 ha	
10	Quy hoạch chi tiết khu dân cư Tái định cư hành chính TP. Vị Thanh	2013	10,74 ha	
11	Quy hoạch chi tiết khu dân cư phường III (Cát Tường)	2013	7,5 ha	
12	Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Cát Tường phường III	2016	15,61 ha	
13	Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Cát Tường II phường III	2018	18,91 ha	
	PHƯỜNG IV			
14	Khu hành chính Tỉnh ủy Hậu Giang phường IV	2005	22,86 ha	
15	Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư khu hành chính Tỉnh ủy Hậu Giang	2007	17,3 ha	
16	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư khu vực 3 và 4, phường IV	2018	27,79 ha	
17	Quy hoạch chi tiết cải tạo và xây dựng Khu dân cư khu vực 5 và 6, phường IV	2018	31,9ha	
18	Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV	2022	12,2 ha	
	PHƯỜNG V			
19	Quy hoạch chi tiết Khu hành chính UBND tỉnh Hậu Giang	2005	35,3ha	
20	Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Trung tâm phường V	2006	33,75 ha	
21	Quy hoạch chi tiết Công viên chiến thắng, phường V	2010	10,68ha	
22	Quy hoạch chi tiết xây dựng mở rộng Công viên Chiến Thắng, phường V	2010	8,79 ha	
23	Quy hoạch chi tiết khu dân cư thương mại KV3, phường V	2017	7,5 ha	
24	Quy hoạch chi tiết dân cư thương mại dịch vụ thành phố Vị Thanh (Cát Tường Western Pearl 1)	2018	22,71 ha	
25	Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường Võ Văn Kiệt phường V (Cát Tường Western Pearl 2)	2019	59 ha	1 phần đồ án nằm trong ranh giới
26	Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Vị Thanh phường V	2019	39,4 ha	

27	Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư phát triển đô thị Khu vực 2 và 3, phường V	2019	28,59 ha	
28	Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới 1, khu vực 2, phường V	2021	7,8 ha	
29	Quy hoạch chi tiết xây Khu đô thị mới Khu vực 2, phường V	2021	13,4 ha	
30	Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường 3 tháng 2, phường V	2021	19,49	

3.4. Rà soát vị trí không đồng bộ giữa Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Thị xã Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 và các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt cần điều chỉnh.

BẢNG THỐNG KÊ CÁC VỊ TRÍ KHÔNG PHÙ HỢP

STT	Vị trí được quy hoạch	Quy hoạch chung	Quy hoạch phân khu năm 2008	Quy hoạch chi tiết
01	Khu đất công viên Chiến Thắng	Đất cây xanh	đất đơn vị ở <i>(chưa phù hợp)</i>	Đất công viên cây xanh
02	Khu đất đường Nguyễn Huệ đoạn từ cầu Đoàn Kết đến kênh Tắc	Đất đơn vị ở	đất Công nghiệp <i>(chưa phù hợp)</i>	Đất đơn vị ở
03	Khu đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV	Đất đơn vị ở	Đất công viên cây xanh <i>(chưa phù hợp)</i>	Đất đơn vị ở
04	Khu đất từ hồ sen đến đường Võ Văn Kiệt	Đất đơn vị ở	đất TĐTT <i>(chưa phù hợp)</i>	Chưa có Quy hoạch chi tiết
05	Chỉnh trang đô thị KV1, phường III công ty Vạn Phát chủ đầu tư	Đất đơn vị ở	Đất công viên cây xanh <i>(chưa phù hợp)</i>	Đất nhóm nhà ở
06	Khu đất Vincom	Đất hỗn hợp	Đất công trình công cộng <i>(chưa phù hợp)</i>	Đất ở + TMDV
07	Một số vị trí thuộc các đồ án quy hoạch chi tiết cần cập nhật cho phù hợp.		.	

4. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH DỰ KIẾN:

4.1. Dự báo quy mô dân số và nhu cầu hạ tầng của khu quy hoạch:

a) Các phương án dự báo quy mô dân số khu vực lập quy hoạch phân khu:

Đặc điểm khu vực lập quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Vị Thanh địa bàn toàn bộ phường 1, một phần các phường III, IV, V và theo định hướng quy hoạch chung Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang

đến năm 2040 thuộc một phần phân khu 1 và 2. Do đó cần áp dụng nhiều phương án dự báo dân số nhằm đề xuất quy mô dân số phù hợp như sau:

➤ **Phương pháp 1: Dự báo quy mô dân số bằng phương pháp dự báo theo tỷ lệ gia tăng dân số thành phố Vị Thanh:**

Theo số liệu quy hoạch chung Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040, tỷ lệ gia tăng dân số khu vực nội thị thành phố Vị Thanh đến năm 2040 trung bình 1,22%/năm (trong đó gia tăng tự nhiên + gia tăng cơ học).

Dự báo dân số theo phương pháp toán học:

$$Q = Q_0 (1 + K)^n + P$$

Trong đó:

Q - Tổng số nhân khẩu dự báo (người)

Q₀ - Tổng số nhân khẩu hiện trạng (người)

K - Tỷ lệ tăng nhân khẩu tự nhiên trong kỳ quy hoạch (%)

P - Số nhân khẩu tăng cơ học trong kỳ quy hoạch (người)

n - Kỳ quy hoạch (năm).

• **Dự báo sơ bộ quy mô dân số:**

- Mật độ dân số trung bình khu vực lập quy hoạch (lấy theo mật độ dân số trung bình phường 1+3+4+5): 2.259 người/km².

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 6,24km²

- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên (Theo quy hoạch chung): 1,22%.

- Số nhân khẩu tăng cơ học đến năm 2030 khoảng 1.000 người, đến năm 2040 khoảng 1.500 người.

• **Dự báo đến năm 2030: 16.400 người; đến năm 2040: 18.800 người.**

(1)

➤ **Phương pháp 2: Dự báo quy mô dân số theo định hướng quy hoạch chung Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040:**

Theo định hướng quy hoạch chung Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 thuộc một phần phân khu 1 và 2 với thống kê như sau:

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG

ST T	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)			TỶ LỆ (%)		
		TOÀN KHU (RANH QH)	THUỘC PK1 (QHC)	THUỘC PK2 (QHC)	TOÀN KHU (RANH QH)	THUC PK1 (QHC)	THUC PK2 (QHC)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	3,648,700.36	1,709,150.64	1,939,549.72	58.44	27.37	31.06
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	2,796,734.81	1,388,145.28	1,408,589	44.79	22.23	22.56
1	Công cộng đơn vị ở	30,789.53	4,461.40	23,075.50	0.49	0.07	0.37
2	Giáo dục đơn vị ở	40,924.51	8,310.08	32,614.43	0.66	0.13	0.52

2.1	Trường tiểu học	14,165.74	3,551.35	10,614.39	0.23	0.06	0.17
2.2	Trường mầm non	26,758.77	4,758.73	22,000.04	0.43	0.08	0.35
3	Đất đơn vị ở nội thị	2,728,273.40	1,375,373.80	1,352,899	43.69	22.03	21.67
3.1	Hiện trạng chính trang (cải tạo)	1,941,370.10	736,731.70	1,204,638	31.09	11.80	19.29
3.2	Quy hoạch ngắn hạn	786,903.30	638,642.10	148,261.20	12.60	10.23	2.37
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	851,965.55	321,005.36	530,960.19	13.64	5.14	8.50
1	Đất giáo dục ngoài đơn vị ở (THPT, THCS)	56,386.44	0.00	56,386.44	0.90	0.00	0.90
2	Đất cây xanh công viên TDTT	33,229.80	8,649.40	24,580.40	0.53	0.14	0.39
3	Đất giao thông	762,349.31	312,355.96	449,993.35	12.21	5.00	7.21
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	2,177,338.93	1,505,483.75	671,855.18	34.87	24.11	10.76
1	Đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	466,507.40	431,120.70	35,386.70	7.47	6.90	0.57
2	Đất công cộng đô thị	49,348.60		49,348.60	0.79	0.00	0.79
3	Đất dịch vụ, du lịch	37,163.30	20,689.60	16,473.70	0.60	0.33	0.26
4	Đất quảng trường	34,544.30	34,544.30		0.55	0.55	0.00
5	Đất cây xanh ngoài dân dụng	153,750.80	153,750.80		2.46	2.46	0.00
6	Đất cây xanh cảnh quan	10,652.50	3,515.70	7,136.80	0.17	0.06	0.11
7	Đất Trung tâm TDTT	69,883.30		69,883.30	1.12	0.00	1.12
8	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	10,050.60	10,050.60		0.16	0.16	0.00
9	Đất giao thông đối ngoại	699,536.70	445,210.20	254,326.50	11.20	7.13	4.07
10	Đất hỗn hợp	602,386.18	399,695.01	202,691.17	9.65	6.40	3.25
10.1	Quy hoạch dài hạn	366,876.34	309,883.95	56,992.39	5.88	4.96	0.91
10.2	Hiện trạng chính trang (cải tạo)	235,509.84	89,811.06	145,698.78	3.77	1.44	2.33
11	Đất an ninh quốc phòng	32,730.00	0.00	32,730.00	0.52	0.00	0.52
12	Đất tôn giáo, di tích	10,785.25	6,906.84	3,878.41	0.17	0.11	0.06
C	ĐẤT KÊNH RẠCH AO HỒ	417,903.11	117,141.51	300,761.60	6.69	1.88	4.82
	TỔNG DIỆN TÍCH (A+B+C)	6,243,942.40	3,331,775.90	2,912,166.50	100.00	53.36	46.64

• **Chỉ tiêu sử dụng đất theo đề án quy hoạch chung:**

- Đất xây dựng đô thị (bao gồm đất dân dụng và ngoài dân dụng): 5,82km².
- Đất dân dụng: 3,648,700.36 m².
- Đất đơn vị ở: 2,796,734.81 m².
- Mật độ dân số trung bình tại khu trung tâm thành phố: 10.000 người/km².
- Đất dân dụng bình quân: 80 người/m²
- Đất đơn vị ở bình quân: 70,06 người/m².

• **Dự báo sơ bộ quy mô dân số:**

- Theo mật độ dân số trung bình khoảng 58.260 người.

- Theo chỉ tiêu đất dân dụng bình quân: 45.609 người.
- Theo chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân: 39,919 người.

- **Dự báo đến năm 2040 quy mô dân số khu vực lập quy hoạch phân khu: 40.000 người đến 58.400 người. (2)**

➤ **Phương pháp 3: Dự báo dân số tính theo Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị:** (Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.)

- Khu vực quy hoạch có tổng diện tích khoảng: 624,39 ha, trong đó diện tích đất đơn vị ở khoảng 279,67 ha (Số liệu thống kê sơ bộ theo đề án quy chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040).

- Theo bảng 2.2 QCVN 01:2021/BXD Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị, theo tiêu chí đô thị loại I - II là: 15 - 28m²/người.

- **Theo đó quy mô dân số tính trên bình quân đất đơn vị ở: 99.800 đến 186.500 người (3)**

➤ **Phương pháp 4: Dự báo dân số tính theo mật độ dân số bình quân toàn đô thị/điện tích đất dân dụng** (Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.)

- Khu vực quy hoạch có tổng diện tích đất dân dụng khoảng: 364,87ha (Số liệu thống kê sơ bộ theo đề án quy chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040).

- Theo bảng 2.2 QCVN 01:2021/BXD Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị, theo tiêu chí đô thị loại I - II là: 45 - 60m²/người.

- **Theo đó quy mô dân số tính trên bình quân đất đơn vị ở: 60.800 đến 81.000 người (4)**

➤ **Phương pháp 5: Dự báo dân số tính theo diện tích đất quy hoạch phân khu khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh.**

- Đất nhóm nhà ở: 2.779.110m² (Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất).

- Chỉ tiêu đất nhóm ở bình quân trên người: 45- 60m²/ người.

- **Dân số dự báo: 46.319 người đến 61.758 người**

b) Đề xuất quy mô dân số quy hoạch:

STT	PHƯƠNG ÁN DỰ BÁO	KẾT QUẢ ĐẾN 2040 (người)
1	Dự báo quy mô dân số bằng phương pháp dự báo theo tỷ lệ gia tăng dân số thành phố Vị Thanh	16.400 đến 18.800
2	Dự báo quy mô dân số theo định hướng quy hoạch chung Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040	40.000 đến 58.400

3	Dự báo dân số tính theo Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị	99.900 đến 186.600
4	Dự báo dân số tính theo Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị theo loại đô thị	60.800 đến 81.000
5	Dự báo dân số tính theo định hướng quy hoạch phân khu khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh	46.319 đến 61.758

Quy mô dân số tính toán dựa trên thực trạng dân số, thực trạng phát triển đô thị tại khu vực, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của tỉnh để từ đó đề xuất các chỉ tiêu tính toán phù hợp. Các chỉ tiêu tính toán và tính chất của đô thị trong khu vực nghiên cứu lập đề án cũng phải đảm bảo tuân thủ các định hướng đề án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040.

Ngoài ra, xét theo định hướng quy hoạch chung thì toàn bộ phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch có khoảng 580ha đất dân dụng phát triển các khu chức năng đô thị nên tất yếu sẽ có kết nối, gắn kết và phụ thuộc lẫn nhau về ranh giới phát triển của các phân khu lân cận cũng như các chỉ tiêu về sử dụng đất toàn đô thị. Do đó khi lựa chọn quy mô dân số cũng phải xem xét trên tương quan chung của toàn đô thị Vị Thanh.

Đồng thời, Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, cho phép “*Trong trường hợp quy hoạch đô thị có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại Bảng 2.1 nêu trên, nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và phải nằm trong ngưỡng 45-100m²/người*”.

Qua tổng hợp các dự báo nêu trên, ta thấy rằng đô thị Vị Thanh có tính đặc thù về sông nước, mật độ dân cư thấp, tốc độ đô thị hóa chưa cao. Đồng thời, xét thấy dân số theo dự báo của Quy hoạch chung cũng gần sát với thực tế phát triển đô thị tại khu vực và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của khu vực này. Do đó đề xuất lựa chọn quy mô dân số khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, cụ thể như sau:

Do đó, Căn cứ Quy chuẩn xây dựng đề xuất lựa chọn quy mô dân số khu vực nghiên cứu lập quy hoạch đến năm 2040 khoảng: 45.000 người đến 50.000 người (bao gồm dân số thường trú và dân số tạm trú).

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của đề án trên cơ sở định hướng quy hoạch chung Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040;

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

- Ngoài ra các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất cần đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam số QCVN: 01/2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

- Theo đó các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

TT	Tên hạng mục	Chỉ tiêu theo QCVN: 01/2021	Đơn vị tính	Diện tích Quy hoạch (ha)
1	Dân số	45.000 ÷ 50.000	người	
2	Đơn vị ở dự kiến	4	Đơn vị ở	
3	Đất đơn vị ở	15 ÷ 28	m²/người	
-	Đất Cây xanh đơn vị ở	2	m ² /người	9 ÷ 10
-	Đất Trường trực học cơ sở	0,55	m ² /người	2,45 ÷ 2,75
-	Đất Trường Tiểu học	0,65	m ² /người	2,93 ÷ 3,25
-	Đất Trường Mầm non	0,6	m ² /người	2,7 ÷ 3,0
-	Đất Trạm y tế	500	m ² / Trạm	0,20
-	Sân chơi, luyện tập thể thao	1	m ² /người	4,5 ÷ 5
-	Trung tâm Văn hoá - Thể thao	5.000	m ² /công trình	2,0
-	Chợ - Trung tâm thương mại	2.000	m ² /công trình	0,8
4	Trường THPT	0,4	m²/người	1,8 ÷ 2,0

4.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng của đồ án trên cơ sở định hướng quy hoạch chung Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040.

- Căn cứ quyết định số 1726/QĐ-UBND ngày 22/05/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh V/v phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh.

- Ngoài ra các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng đề xuất cần đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam số 07/2023/BXD của Bộ Xây dựng về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

Theo đó dự kiến các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật như sau:

STT	Các chỉ tiêu	Quy chuẩn QCVN: 01/2021	Đơn vị
1	Chỉ tiêu Giao thông		
	Đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị		%

	- Tính đến đường liên khu vực - Tính đến đường khu vực - Tính đến đường phân khu vực	≥ 06 ≥ 13 ≥ 18	
	Mật độ đường (đến đường chính khu vực)	4 – 6,5	Km/ km ²
	Chỉ tiêu Cấp nước		
2	Cấp nước sinh hoạt đô thị loại 2	125 - 150	lít/người/ngày.đêm
	Chỉ tiêu cấp nước công cộng, dịch vụ	$\geq 10\%$ lượng cấp nước sinh hoạt	lít/người/ ngày.đêm
	Tỷ lệ dùng nước sạch	100	%
	Chỉ tiêu Thoát nước & VSMT		
3	Thoát nước bản	80% lưu lượng cấp	lít/người/ngày.đêm
	Rác thải đô thị loại 2	1,0	Kg/người/ngày
	Tỷ lệ thu gom Chất	> 90	%
	Chỉ tiêu cấp điện (đô thị loại 2)		
4	Điện năng	1.500	KWh/người/ năm
	Phụ tải	500	W/người
	Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng - dịch vụ	35	% Phụ tải điện sinh hoạt
5	Cao độ san nền xây dựng cho toàn đô thị	$\geq 1.6m$	(Hệ cao độ Nhà nước)

4.4. Các chỉ tiêu đề xuất:

- Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị: 15 – 28 m²/người;
- Đất cây xanh công cộng đơn vị ở $\geq 2m^2$ /người;
- Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tính so với diện tích đất xây dựng đô thị: $\geq 20\%$.
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 125-150 lít/người-ngày đêm.
- Hệ thống cấp nước: nhà máy cấp nước thành phố Vị Thanh
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt để tính toán phụ tải trong đô thị: điện năng tiêu thụ tối thiểu là 750 KWh/người.năm.
- Chỉ tiêu hệ thống thông tin liên lạc: số thuê bao internet ≥ 30 thuê bao/100 dân; phủ sóng thông tin di động 100% dân.
- Chỉ tiêu thu gom chất thải rắn sinh hoạt: thu gom 100% lượng chất thải rắn phát sinh (1,0kg/người-ngày).

- Tỷ lệ mặt nước trong đô thị: $\geq 10\%$.

Ngoài các chỉ tiêu đề xuất trên, các chỉ tiêu khác đảm bảo tuân thủ: Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Vị Thanh đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030; Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040; Chỉ tiêu đô thị loại II; Quy hoạch xây dựng và các quy hoạch ngành, lĩnh vực khác liên quan; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Nguyên tắc lựa chọn chỉ tiêu cao nhất, hiệu quả nhất, phù hợp cho khu vực phường I, III, IV, V thành phố Vị Thanh đồng thời đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong đơn vị ở như (Y tế, thể dục thể thao...) được sử dụng chung theo tính toán đồ án quy hoạch chung.

4.5. Yêu cầu nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho Khu đô thị phải đảm bảo các chỉ tiêu về kỹ thuật, phân cấp hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật...

- Cân đối lại việc lựa chọn nguồn, xác định quy mô, vị trí, công suất của các công trình đầu mối, mạng lưới truyền tải và phân phối chính của các hệ thống cấp nước, cấp điện, mạng lưới đường ống thoát nước, các công trình xử lý rác, chất thải rắn...

- Tính toán và đề xuất giải pháp Quy hoạch được hệ thống thoát nước mặt bền vững...độc lập về tiêu thoát nhưng có kết hợp với việc khai thác các yếu tố tạo cảnh quan đô thị...từng khu vực và tổng thể.

- Ngầm hóa hệ thống dây điện, nước và cáp quang thông tin, bố trí các trạm trung chuyển rác để thu gom và vận chuyển về các bãi rác.

- Xây dựng, hoàn thiện hệ thống giao thông trực chính, đảm bảo liên thông giữa các phường và các khu vực lân cận. Phần đầu đạt 100% kết cấu mặt đường nhựa hoặc bê tông xi măng. Cần có quỹ đất cho các không gian giao thông tĩnh.

- Nghiên cứu và đề xuất giải pháp quy hoạch hệ thống giao thông công cộng (GTCC), giao thông thông minh thuận lợi phát triển các khu dân cư đô thị hiện đại, kết nối được với hệ thống giao thông chính toàn đô thị bền vững.

- Khu đô thị trung tâm thành phố Vị Thanh là đô thị gắn liền sông nước do đó cần có các biện pháp kè hóa, cải tạo và bảo vệ các bờ sông nhằm tạo cảnh quan môi trường, hỗ trợ điều hòa thoát nước mưa và yếu tố triều cường. Dọc các bờ sông khu trung tâm cần phối hợp với các quy hoạch và dự án về chống ngập và tiêu thoát nước, kiểm soát dòng chảy để có giải pháp bảo vệ bờ sông, chống sạt lở.

- Thiết kế quy hoạch theo quy định của QCVN 01:2021/BXD; quy hoạch đầu nối hợp lý vào hệ thống giao thông hiện hữu và phù hợp với đồ án Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh đến năm 2040.

- Bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội của khu đô thị trung tâm thành phố Vị Thanh nhằm đáp ứng đủ nhu cầu phát triển của đô thị trong thời gian tới. Cần bổ sung thêm hệ thống các không gian mở, công viên công cộng có quy mô lớn, bố trí đủ các tiện ích công cộng nhằm phục vụ tốt đời sống tinh thần của người dân trong khu đô thị.

Quan tâm tạo lập quỹ đất xây dựng hệ thống nhà ở xã hội phục vụ tốt hệ thống dịch vụ xã hội đô thị.

5. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐÔ THỊ

5.1. Nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Nghiên cứu đề xuất phát triển không gian đô thị nhằm thực hiện quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Vị Thanh; Cụ thể hóa các nội dung của Đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040. Là cơ sở để chuẩn bị kết cấu hạ tầng cho mục tiêu kinh tế xã hội cho Khu đô thị trung tâm Hành chính thành phố Vị Thanh đến năm 2030.

- Phân khu chức năng hợp lý, tạo điều kiện thuận lợi để khai thác tiềm năng ngay trong giai đoạn đầu, tạo động lực phát triển kinh tế – xã hội và cơ hội phát triển khu kinh tế năng động, bền vững trong tương lai.

- Định hướng quy hoạch phát triển đô thị dựa trên những định hướng theo quy hoạch chung và các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư đã và đang triển khai trên địa bàn. Rà soát với tiêu chuẩn, quy chuẩn nhằm đảm bảo đầy đủ các chức năng công cộng phục vụ đô thị, cây xanh công viên, bãi xe và các tiện ích khác nhằm nâng cao chất lượng đô thị.

- 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.

- Phát triển khu đô thị phải gắn với định hướng phát triển chung của thành phố 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.

- 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.

- Định hình cấu trúc giao thông khu vực đảm bảo mật độ đường, mặt cắt đường phù hợp, phát triển khung giao thông nội khu linh hoạt nhưng dễ điều hướng và quản lý, đảm bảo cho sự phát triển lâu dài thông suốt và hiệu quả.

- Phát triển mạng lưới không gian ở và các tiện ích liên hoàn kết nối chặt chẽ với nhau bởi hệ thống quảng trường, công trình văn hoá, thương mại và các không gian xanh, nâng cao chia sẻ, kết nối cộng đồng và nâng cao tính tiện nghi đô thị, hướng đến phát triển du lịch.

- 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.

- 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.

- Hệ 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.

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

5.2. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm đô thị:

a) Yêu cầu và nguyên tắc kiểm soát quy hoạch sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính đô thị:

- 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.

- Phát triển các chức năng nhà ở, công cộng, văn hoá, triển lãm, thương mại, phức hợp,...đi kèm để khai thác hiệu quả giá trị sử dụng đất, kích thích khu vực phát triển năng động và tạo ra sức sống mới cho khu vực.

- 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 để kêu gọi đầu tư cho các hạng mục khác.

- Tận dụng tối đa cảnh quan sông hồ, vùng trũng, tạo thành các vùng cây xanh phục vụ du lịch. Gắn kết hệ thống cây xanh mặt nước, phát triển sinh thái hình thành bộ khung thiên nhiên bảo vệ môi trường vững chắc.

- Bảo tồn có chọn lọc hệ sinh thái và sông rạch sẵn có, hạn chế xâm lấn tự nhiên, quan tâm đến yếu tố mặt nước, phát huy tối đa giá trị mặt nước đem lại cho đô thị. Bảo tồn các di tích văn hoá, lịch sử và cảnh quan tự nhiên điển hình và hệ sinh thái sẵn có của khu vực.

b) Yêu cầu tổ chức không gian trung tâm đô thị:

- 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.

- 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.

c) Yêu cầu tổ chức công trình điểm nhấn:

- 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.

- 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.

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

- 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.

- 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.

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

d) Yêu cầu tổ chức các ô phố điển hình:

- 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.

- 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.

e) Yêu cầu tổ chức cây xanh, mặt nước và không gian mở:

- 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.

- Không gian công viên Hồ Tam Giác và Công viên Chiến Thắng kết với hồ điều hòa, các mảng xanh dọc theo các tuyến sông rạch và mảng xanh trong khu ở tạo nên hệ thống tiêu thoát, lưu trữ nước thông minh, giảm tải áp lực cho hạ tầng đô thị.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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

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

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

5.3. Vị trí quy mô, cấu trúc các đơn vị ở:

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

- Quy mô diện tích khoảng 135,02ha, thuộc phường IV thành phố Vị Thanh.
- Tính chất là khu ở hiện hữu kết hợp thương mại hiện hữu (Chợ phường IV) và trung tâm hành chính chính trị.

- 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.

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

- Quy mô diện tích khoảng 246,94ha, thuộc phường V thành phố Vị Thanh.
- Tính chất là khu ở hỗn hợp, hành chính, dịch vụ, kết hợp công viên cây xanh - mặt nước.

- 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 định 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.

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

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

- 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.

- 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.

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

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

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

- 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 được 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.

- Nâng cấp chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, chiếu sáng 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.

5.4. Quy hoạch sử dụng đất:

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

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH 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

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
3	Đất thương mại, dịch vụ	12,98	2,08
4	Đất văn hoá	0,67	0,11
5	Đất giáo dục đơn vị ở (trường mầm non, tiểu học, THCS, THPT)	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

5.5. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

- 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 xây dựng tối đa quy định trong từng lô đất là mật độ 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...) 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.

a) Đất nhóm nhà ở:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu HT, NO có tổng diện tích 277,91 ha, được định hướng quy hoạch để xây dựng các công trình nhà ở như: nhà ở tự cải tạo, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở chung cư; đường giao thông nội bộ trong khu ở; cây xanh công cộng; các công trình dịch vụ thương mại phục vụ cho đời sống hàng ngày của người dân. Vị trí và quy mô cụ thể của từng khu chức năng sẽ được tính toán và xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 95%.

- Mật độ xây dựng thuần: Tùy theo hiện trạng diện tích của từng lô đất và xác định mật độ xây dựng theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

b) Đất hỗn hợp:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu HH có tổng diện tích 11,48 ha, được định hướng quy hoạch để xây dựng nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, văn phòng, trụ sở cơ quan và các công trình dịch vụ công cộng khác. Vị trí và quy mô cụ thể của từng khu chức năng sẽ được tính toán và xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 ÷ 9 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%

c) Đất Thương mại - dịch vụ:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu TM, có tổng diện tích 12,98 ha, được định hướng quy hoạch để xây dựng các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng, các công trình hỗn hợp phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận như: Trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn, văn phòng làm việc, văn phòng cho thuê, siêu thị... Vị trí và quy mô cụ thể của từng khu chức năng sẽ được tính toán và xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Mật độ xây dựng: 60 ÷ 80%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 ÷ 12 tầng. (Riêng Khu Trung tâm thương mại Nguyễn Kim ≤18 tầng theo dự án đầu tư)

d) Đất Văn hóa:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu VH, có tổng diện tích 0,67ha, được cập nhật hiện trạng Nhà văn hoá thiếu nhi tại phường I và Trung tâm văn hoá học tập cộng đồng tại phường V.

- Mật độ xây dựng: 40 ÷ 60%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.

e) Đất Giáo dục:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu GD, có tổng diện tích 12,63 ha, được cập nhật hiện trạng và định hướng quy hoạch mới để xây dựng Trường Mầm non, Trường Tiểu học, Trường Trường trung học cơ sở, Trường Trung học phổ thông phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3÷5 tầng .

f) Đất công trình công cộng:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu CC, HC có tổng diện tích 50,35 ha, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng và định hướng và định hướng quy hoạch mới để xây dựng các công trình: Trụ Sở các cơ quan hành chính, Văn phòng làm việc của các tổ chức tín dụng, đơn vị sự nghiệp, công ty cổ phần và các công trình dịch vụ công cộng khác...

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3÷ 10 tầng.

g) Đất di tích, bảo tàng, tôn giáo:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu KDT, BT, TG, có tổng diện tích 7,50 ha, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng đất bao gồm các công trình: Khu di tích lịch sử chiến thắng Chương Thiện, Bảo tàng tỉnh, Chùa Quốc Thanh, Tịnh xá Ngọc Chương, Chùa Hưng Thanh Tự, Nhà Thờ Vị thanh, Quan Đế Miếu.

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.

h) Đất an ninh:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu AN, có tổng diện tích 1,95 ha, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng đất bao gồm các công trình: Trụ sở Công an giao thông, cảnh sát đường thủy, Công an phường I, Công an phường III

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3÷5 tầng.

i) Đất Quốc phòng:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu QS, có tổng diện tích 3,49 ha, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng đất và mở rộng thêm diện tích bao gồm các công trình: Ban Chỉ huy Quân sự thành phố Vị Thanh, Ban chỉ huy Quân sự phường IV.

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3÷5 tầng.

f) Đất y tế:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu Y tế, có tổng diện tích 0,05 ha, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng Trạm y tế phường I đang sử dụng đất.

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.

g) Đất bãi đỗ xe, bến bãi:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu BB, BX, có diện tích đất là 1,6ha, được định hướng quy hoạch để xây dựng công trình bến bãi và bãi đỗ xe chung phục vụ cho người dân trong đô thị. Ngoài ra tại khu thương mại, khu văn hóa thể thao, khu Nhà ở xã hội, khu trường học, Trụ sở cơ quan, khu công trình cộng đồng khi triển khai dự án cần tính toán bố trí bãi đỗ xe riêng để phục vụ cho từng khu.

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.

h) Đất hạ tầng kỹ thuật:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu ĐL, CN, có tổng diện tích 2,23 ha, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng đất bao gồm các công trình: Công ty Điện lực Hậu Giang, Công ty cổ phần cấp thoát nước và công trình đô thị Hậu Giang.

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

k) Đất Cây xanh, mặt nước:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu CV, CX, CXCL, MN, có tổng diện tích 94,91 ha, bao gồm đất công viên cây xanh đô thị, cây xanh trong nhóm ở, cây xanh cách ly, cây xanh ven kênh, kênh rạch hiện trạng, hồ điều hoà, được định hướng quy hoạch để trồng cây xanh, xây dựng công viên, sân luyện tập thể thao, dọc theo các kênh rạch, hồ điều hoà khi xây dựng cần kết hợp làm bờ kè cảnh quan để chống sạt lở đất và tạo cảnh quan cho khu vực quy hoạch, trồng cây xanh kết hợp mặt nước tự nhiên tạo sân chơi, vườn hoa kết hợp với một số mô hình thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, tạo không gian thông thoáng, hài hòa giữa công trình xây dựng với không gian tự nhiên, cải thiện môi trường khí hậu tốt và phục vụ cho việc nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí hàng ngày của người dân.

- Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$.
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

5.6. Thiết kế đô thị:

a) Nguyên tắc thiết kế đô thị

- Về định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và kết nối hạ tầng kỹ thuật cần phải phù hợp với đồ án Quy chung Vị Thanh và vùng phụ cận đến năm 2040 và những quy định đặc thù của Thành phố Vị Thanh và tỉnh Hậu Giang. 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 của Nhà nước 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 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn 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.

- Xác định được các khu vực hình thành công trình điểm nhấn theo các hướng, tầm nhìn, các trục chính đô thị, trục kết nối các không gian du lịch – văn hóa

- Quy định các chỉ tiêu cụ thể cho không gian mở và công trình điểm nhấn: hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, kiến trúc nhỏ, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường; các nút giao thông cấp đô thị; cầu trong đô thị; không gian sinh hoạt cộng đồng (công viên, vườn hoa, phố đi bộ...) theo cấp đô thị cho đến cấp khu ở, nhóm ở (trương đương cấp độ hành chính thành phố, nhóm ở hoặc dự án nhà ở, dự án phát triển đô thị trong đô thị).

- Tổ chức không gian trên cơ sở nghiên cứu mô hình, chế độ của gió và nắng tại tỉnh Hậu Giang. Qua đó có giải pháp về hạ tầng kỹ thuật và không gian đô thị để tận dụng giữ vệ sinh, làm mát, hạn chế hiện tượng đảo nhiệt đô thị, đây là nét độc đáo của đô thị sông nước, hướng đến thành phố xanh.

- Tạo lập hình ảnh đô thị có những nét riêng biệt và đặc sắc cho từng khu chức năng Đơn vị ở dựa trên các nguyên tắc sau:

+ Khai thác các giá trị cảnh quan thiên nhiên như sông, hồ, hệ động thực vật,... kết hợp với hệ thống cây xanh mặt nước trong đô thị hình thành nên khung cảnh quan cây xanh liên kết mật thiết với nhau len lỏi vào trong đô thị như một mạch sống của đô thị, góp phần tạo nên cảnh quan sinh thái và cân bằng sinh học cho đô thị. Xác định các vị trí điểm nhìn, hướng nhìn khai thác được tối đa các giá trị cảnh quan của hệ thống các không gian mở chính của đô thị.

+ Đối với các khu chức năng chính của đô thị (các khu thương mại – dịch vụ, các đô thị sinh thái, khu nghiên cứu – đào tạo, khu du lịch,...) được quy hoạch

với hình thái đô thị văn minh - hiện đại tạo điểm nhấn không gian cho các khu chức năng kết hợp hài hòa với hệ thống không gian mở chính hình thành nên cấu trúc đô thị chặt chẽ, liên hoàn và phong phú.

+ Tận dụng các giá trị cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn, lựa chọn các vị trí hoạch định phát triển hệ thống dịch vụ du lịch mang tính chất sinh thái làm trọng tâm, đảm bảo các yếu tố cảnh quan khu du lịch liên kết mật thiết và hài hòa với thiên nhiên, hình thành các tuyến liên kết du lịch để tạo những tuyến khám phá và trải nghiệm du lịch không chỉ cho khách du lịch trong nước mà cả nước.

Phát triển các không gian đặc thù như khu hành chính phức hợp, khu công viên sinh thái ngập nước, khu nghiên cứu đào tạo,... nhằm hướng đến sự phát triển bền vững của đô thị trong tương lai cũng như cân bằng những yếu tố về tự nhiên và nhân tạo.

+ Xác định nguyên tắc và phương pháp kết nối không gian của khu vực quy hoạch với các không gian lân cận ngoài khu vực quy hoạch; quy định được các ngưỡng khống chế tối đa, tối thiểu (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao, hệ số thấm...) cho từng ô phố, khu vực chức năng để làm cơ sở quản lý điều hành xuyên suốt, hiệu quả.

b) Xác định khống chế về chiều cao và khoảng lùi

- Khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh tạo ra sức hút cho sự phát triển trong việc mở rộng không gian đô thị và tạo tiền đề cho sự phát triển một cách khoa học và bền vững.

- Đô thị được tổ chức với một chuỗi liên hoàn các chức năng được sắp xếp khoa học và đan xen những không gian xanh, nhưng công trình dịch vụ công cộng.

c) Tổ chức không gian trung tâm đô thị

- Công trình chính và trọng điểm của khu vực là các công trình hành chính được bố trí tại Đơn vị ở 2. Các khu vực còn lại được bố trí theo nguyên tắc sau:

+ Đảm bảo khoảng lùi về không gian cho các công trình hành chính, công trình hành chính là chủ thể 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 nhưng phải có định hướng chiến lược cụ thể và đăng đối.

+ Các yếu tố về phong thủy, hướng nhìn, trục cảnh quan, điểm nhìn được cân nhắc kỹ lưỡng và hình thức kiến trúc công trình cần có sự nghiên cứu để tạo ra một khu vực hấp dẫn nhưng vẫn mang đúng chức năng và công năng.

+ Tạo ra một quần thể các công trình văn hoá, 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.



Hình ảnh minh họa các công trình: giáo dục, thương mại, văn hóa, y tế





Hình ảnh minh họa các công trình: Hành chính công cộng

d) Tổ chức không gian điểm nhấn và các ô phố

❖ Tổ chức Công trình điểm nhấn:

- Phát triển hệ thống công trình điểm nhấn 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, căn hộ dịch vụ, 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 đạt các tiêu chuẩn công trình xanh của quốc tế.

- Kết hợp công trình với không gian ngoài trời, tạo nên các không gian mở cho cộng đồng, triển lãm, quảng trường, sáng tạo, khởi nghiệp, xúc tiến thương mại,... Hoà hợp giữa sự phát triển của con người với sự yên bình của thiên nhiên.

- 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 bản địa.

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

❖ Tổ chức các ô phố điển hình:

- Khu dân cư hiện hữu: Cải tạo và chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu, bổ sung các chức năng công cộng nhóm ở, để nâng cao tiện ích đô thị và chất lượng sống cho người dân. Hiện trạng dân cư tập trung hai bên kênh rạch tạo nên bản sắc đặc trưng riêng nhưng đồng thời tạo nhiều bất cập trong giao thông, nguy hiểm, thiếu hụt không gian công cộng... Do đó, dựa trên hiện trạng định hướng cải tạo lại nhà dọc bên kênh: mở rộng đường xe lưu thông, tạo không gian mở cho cụm dân cư, cải tạo cảnh quan ven kênh,...

- Khu dân cư mới: Khu dân cư mới được định hướng với mật độ xây dựng 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.



Phối cảnh minh họa tuyến phố chính bố trí nhà ở

e) 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, hồ điều hoà 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 nước và các hoạt động giao thông thủy và du lịch, tạo môi trường phát triển hài hoà 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.

❖ Không gian công viên trung tâm đô thị

- Định hướng xây dựng khu công viên kết hợp hồ điều hoà với một số mô hình thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, tạo không gian thông thoáng, hài hòa giữa công trình xây dựng với không gian tự nhiên, cải thiện môi trường khí hậu tốt và phục vụ cho việc nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí hàng ngày của người dân.



Hình ảnh minh họa Công viên đô thị

❖ Không gian công viên đơn vị ở

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



Hình ảnh Minh họa không gian công viên nhóm ở.

f) Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

Quy định về hình khối, chi tiết kiến trúc, màu sắc và yêu cầu với vật liệu xây dựng công trình: Tìm đến sự giản đơn trong hình khối, màu sắc, sự linh hoạt trong công năng không gian gắn liền công trình kiến trúc với bối cảnh xung quanh. Đi sâu vào những đặc điểm khí hậu nhiệt đới.

❖ **Hình thức kiến trúc:**

- Kiến trúc chủ đạo là dạng kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống. Công trình xây dựng dạng mái bằng, hoặc mái ngói, cửa kính khung nhôm hoặc sắt có bố trí ban công và lô gia theo các tầng.

- 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.

- 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; mái che cố định; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia.

- 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.

❖ **Trang trí mặt ngoài nhà:**

- Màu sắc chủ đạo của công trình kiến trúc phải phù hợp với tính chất và lịch sử của đô thị, cảnh quan thiên nhiên khu vực thành phố Vị Thanh mang đặc trưng vùng đô thị sông nước nên gam màu chủ đạo cho công trình chủ yếu là các gam màu lạnh, sáng, kết hợp với gam màu nóng chiếm tỷ lệ nhỏ để làm điểm nhấn cho một vài vị trí trong công trình.

- 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%.

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

- Màu sắc toàn bộ khu vực cần sử dụng màu tươi sáng, nhẹ nhàng, hiện đại, tại tầng một có thể dùng gam màu trầm ấm, tạo cảm giác vững chãi, tránh hấp thụ ánh sáng. Cấm dùng các vật liệu và màu sắc sau đây: gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng, các màu quá nổi bật (tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ,...).

- Các phần chồi lên (bể chứa nước, ăng ten chảo, khung thang máy,...) phải bố trí khuất vào thể tích công trình.

- Các biển quảng cáo không được bố trí trên mái.

- Các loại mái được phép sử dụng: mái hai sườn dốc hoặc nhiều sườn dốc và cũng có thể là mái chóp theo kiểu tháp mái. Mái lợp ngói hoặc tôn.

❖ **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.

- Vật liệu xây dựng sử dụng chủ yếu trong công trình là bê tông xi măng, gạch ốp lát, gỗ, nhôm, sắt và kính.

❖ **Quan hệ với nhà bên cạnh:**

- 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.

- 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.

❖ **Biển quảng cáo và chỉ dẫn:**

- Biển quảng cáo:

+ Thông tin về văn hoá, xã hội, lịch sử, môi trường, thông tin về quảng cáo, thông tin đặc biệt, triển lãm đặc biệt..., thường được đặt ở những nơi ra vào chính, hướng chính

+ Biển hiệu phải được thiết kế có chất lượng, màu sắc kiểu dáng phải thống nhất theo quy định chi tiết từng tuyến và tạo đặc trưng cho các tuyến phố. Biển hiệu đặt theo phân vị dọc các công trình không được cao hơn chiều cao tầng cao nhất của công trình thấp tầng. Biển hiệu bố trí theo phân vị ngang của các tòa nhà cũng phải tạo tính liên tục của tuyến phố, các biển hiệu đứng dọc theo các tuyến phố phải có khối tích kiểu dáng phù hợp không che chắn tầm nhìn các phương tiện, khách bộ hành và người đi bộ.

- Biển chỉ dẫn.

+ Thiết kế thống nhất và phối hợp hệ thống biển hiệu trên một phạm vi lớn.

+ Thiết kế không gian mạch lạc, sẽ giảm sự cần thiết các biển hiệu - đặc biệt là những biển hướng dẫn đường đi và hướng giao thông

+ Có thể dẫn hướng người đi bộ thông qua kiểu cách lát đường, đặt các biểu tượng nghệ thuật trên mặt đường, vỉa hè; và sử dụng các cách sáng tạo khác để giúp mọi người dễ dàng tìm hướng.

- Biển tên đường.

+ Hình chữ nhật 75cm x 40cm.

+ Đối với đô thị loại nhỏ, kích thước biển có thể nhỏ hơn, nhưng phải đảm bảo thống nhất kích thước biển trong cùng một đô thị

+ Màu sắc biển tên đường phố: Xanh lam sẫm; đường viền trắng rộng 0,5cm cách mép ngoài của biển từ 3cm đến 3,5cm, bốn góc đường viền uốn cong đều vào bên trong

+ Vị trí gắn biển tên đường phố: Biển được gắn ở đầu, ở cuối đường, phố và ở các điểm giao nhau với đường, phố khác.

g) Trang trí đô thị:

❖ Vỉa hè đặc trưng:

- Sự tương phản trong vật liệu, chất cảm bề mặt của cảnh quan cứng là những dấu hiệu quan trọng cho thấy chuyển tiếp từ các khu vực sử dụng công cộng, sự phân chia xe cộ và người đi bộ hoặc nhằm định hướng cho người dùng trong một vị trí nhất định.

- Thuận tiện cho các hoạt động mua sắm, điểm nhấn về cảnh quan của khu đô thị.

- Giao thông thuận tiện, không có sự giao cắt giao thông giữa người đi mua sắm và người tham gia giao thông khác.

❖ Chiếu sáng:

Đèn chiếu sáng được đặt trong vị trí hợp lý và các không gian công cộng tạo nên tính năng thẩm mỹ cao khi chiếu sáng vào ban đêm, tuy nhiên không bị lạc lõng với không gian xung quanh vào ban ngày, thiết kế hiện đại theo cách phù hợp với tòa nhà gần đó và tiết kiệm năng lượng.

❖ Biểu tượng khu đô thị:

Ấn tượng, độc đáo, hiện đại và nghệ thuật là những cảm nhận đầu tiên khi đến với khu đô thị. Thương hiệu của chủ đầu tư cũng như của khu đô thị.

❖ Ghế ngồi, hè rãnh:

- Sẽ có rất nhiều lựa chọn chỗ ngồi trên toàn khu vực đô thị, bao gồm nhưng không giới hạn ở các bậc tường và các bậc thềm, cạnh của bề cảnh và dọc theo các bức tường.

- Tất cả sẽ được tích hợp liền mạch với các tiện nghi và thiết kế cảnh quan khác của khu đô thị.

- Liên kết chặt chẽ với các chỉ dẫn để tạo ra khu vực vỉa hè đặc trưng, rào cây và rãnh thoát nước là một phần quan trọng của thiết kế hạ tầng đô thị.
- Nhiều chức năng mà chúng thực hiện chủ yếu là thâm lộng nhưng quan trọng, chẳng hạn như thoát nước khi mưa lớn, bảo trì kỹ thuật và bảo vệ cây cối.



Hình ảnh tiện ích đô thị

h) hệ thống cây xanh vỉa hè.

- Cây xanh đô thị bao gồm cây trồng trên hè phố, các mảng cây xanh tập trung trong khu công viên, cây xanh ven kênh.
- Do địa hình và tính chất của khu vực, chọn cây trồng gồm các loại cây bóng mát và các cây bụi có khả năng chịu hạn, ưa sáng, ít chăm sóc.
- Cây trồng trên hè phố lựa chọn loại cây bóng mát có hoa đẹp và tán lá rộng, thân thẳng.
- Cây trên hè trồng trong các ô có kích thước 1m x 1m với khoảng cách các ô khoảng 10-15m và không nằm chính giữa nhà ở và lối ra vào các công trình công cộng.
- Giải phân cách trồng các loại cây bụi và cây lá màu không che khuất tầm nhìn giao thông.
- Thời gian mới trồng phải có cột chống để neo giữ cây khỏi đổ do gió bão và giữ cây đứng thẳng
- Các Tuyến đường chính đề xuất trồng cây Sao, Cây Dầu, Cẩm Lai. Thảm cỏ dưới gốc cây trồng cỏ Chỉ, cỏ Đậu Phộng, cỏ Lá Gừng, cỏ Nhung Nhật, hoa Mười Giờ.
- Các tuyến đường nội bộ từ đường phân khu vực trở xuống đề xuất trồng các loại cây có hoa như: Bằng Lăng, Phượng, Sứ Ngọc Lan. Thảm cỏ dưới gốc cây trồng cỏ Chỉ, cỏ Đậu Phộng, cỏ Lá Gừng, cỏ Nhung Nhật, hoa Mười Giờ.
- Tại khu vực công viên cây xanh: đề xuất trồng các loại cây có hoa chen lẫn với các loại cây tạo bóng mát.

- Tận dụng tối đa hiện trạng, cập nhật các trục đường giao thông theo quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và quy hoạch lân cận để định hướng các trục đường giao thông của khu vực quy hoạch.

c) Các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:

- Chiều rộng mặt đường thiết kế tối thiểu 2 làn xe, mỗi làn xe rộng 3,5m.
- Tên đường được tạm thời đặt tên theo bản vẽ giao thông.
- Cao độ gờ bó vỉa: +1,75m (Cao độ Nhà nước).
- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ được căn cứ theo Mục 12.7.3 của “TCXDVN 104: 2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế” phải đảm bảo tầm nhìn cho người lái đủ để phán đoán tình huống xảy ra và kịp xử lý.
- Bán kính bó vỉa tại các giao lộ các trục đường nội bộ $R \geq 8m$. Bán kính bó vỉa tại các giao lộ các trục chính $R \geq 12m$.
- Độ dốc mặt đường là 1,5- 2%, Sử dụng mặt đường loại cấp cao A1 có mặt đường bê tông nhựa, trên nền cấp phối đá dăm.
- Vĩa hè trồng cây xanh, khoảng cách khoảng 10÷15m/cây và giữa ranh hai lô nền, kích thước cây xanh được trồng phải bảo đảm chiều cao tối thiểu là 3m và đường kính thân cây >6cm, vĩa hè có độ dốc 1,5%, lát gạch bê tông tự chèn M200, bó vỉa bê tông đá 1x2 M250.

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÍCH THƯỚC (m)			LỘ GIỚI (m)	CHIỀU DÀI (m)
		VĨA HÈ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	VĨA HÈ PHẢI		
1	Đ. VÕ NGUYỄN GIÁP	10,0	15+3+15	10,0	53,0	2.039
2	ĐƯỜNG 1 THÁNG 5	6,0	10,5	10,0	26,5	421
3	ĐƯỜNG 1-5 (Đoạn phường V)	10,0	15,0	8,0	33,0	903
4	ĐƯỜNG 3 THÁNG 2	3,0	16,5	5,5	25,0	1.686
5	ĐƯỜNG 30 THÁNG 4	5,0	9,0	5,0	19,0	364
6	ĐƯỜNG BÙI THỊ XUÂN	5,0	7,0	5,0	17,0	340
7	ĐƯỜNG CAO THẮNG	3,0	7,0	3,0	13,0	346
8	ĐƯỜNG CHÂU VĂN LIÊM ĐOẠN 1	4,0	10,0	6,0	20,0	182
9	ĐƯỜNG CHÂU VĂN LIÊM ĐOẠN 2	4,0	10,0	4,0	18,0	184
10	ĐƯỜNG CHIÊM THÀNH TẤN	3,0	7,0	3,0	13,0	272
11	ĐƯỜNG CMT8 LG 22M (ĐOẠN 1)	5,0	12,0	5,0	22,0	256
12	ĐƯỜNG CMT8 LG 40M (ĐOẠN 2)	5,0	30,0	5,0	40,0	180
13	ĐƯỜNG CỐNG QUỲNH	4,0	7,0	4,0	15,0	256
14	ĐƯỜNG ĐIỆN BIÊN PHỦ	6,0	15,0	6,0	27,0	1.182
15	ĐƯỜNG XÔ VIẾT NGHỆ TĨNH	5,0	16,0	5,0	26,0	352

16	ĐƯỜNG THÔNG NHẤT	5,0	16,0	5,0	26,0	352
17	ĐƯỜNG NGÔ QUYẾN	7,5	17,0	7,5	32,0	727
18	ĐƯỜNG ĐOÀN THỊ ĐIỂM ĐOẠN 1	4,0	7,0	4,0	15,0	315
19	ĐƯỜNG ĐOÀN THỊ ĐIỂM ĐOẠN 2	4,0	9,0	4,0	17,0	106
20	ĐƯỜNG HẢI THƯỢNG LÂN ÔNG	4,5	9,0	4,5	18,0	273
21	ĐƯỜNG HỒ BIỂU CHÁNH	4,0	7,0	4,0	15,0	422
22	ĐƯỜNG HÒA BÌNH (ĐOẠN 2)	10,0	22,0	10,0	42,0	851
23	ĐƯỜNG HÒA BÌNH LG 31M	8,0	15,0	8,0	31,0	1.141
24	ĐƯỜNG HUỖNH PHAN HỘ	5,0	5,5	5,0	15,5	124
25	ĐƯỜNG KÊNH THỐNG NHẤT (ĐOẠN 1)	3,0	6,0	3,0	12,0	720
26	ĐƯỜNG KÊNH THỐNG NHẤT (ĐOẠN 2)	3,0	3,5	3,0	9,5	736
27	ĐƯỜNG LÊ HỒNG PHONG	7,0	15,0	6,0	28,0	563
28	ĐƯỜNG LÊ LAI	3,0	6,0	2,0	11,0	179
29	ĐƯỜNG LÊ LỢI	3,0	6,0	2,0	11,0	179
30	ĐƯỜNG LÊ QUÍ ĐÔN ĐOẠN 1	6,0	16,0	6,0	28,0	346
31	ĐƯỜNG LÊ QUÝ ĐÔN	6,0	10,5	6,0	22,5	1.129
32	ĐƯỜNG LÊ VĂN SĨ	5,0	7,0	5,0	17,0	164
33	ĐƯỜNG LÊ XUÂN ANH	5,0	7,0	5,0	17,0	323
34	ĐƯỜNG LÝ THƯỜNG KIẾT	5,0	9,0	5,0	19,0	257
35	ĐƯỜNG LÝ TỰ TRỌNG	8,0	12,0	8,0	28,0	343
36	ĐƯỜNG NGÔ HỮU HẠNH	6,0	12,0	6,0	24,0	349
37	ĐƯỜNG NGÔ QUỐC TRỊ	5,0	10,0	5,0	20,0	411
38	ĐƯỜNG NGUYỄN AN NINH	8,0	15,0	8,0	31,0	1.020
39	ĐƯỜNG NGUYỄN CÔNG HOAN	6,0	12,0	6,0	24,0	713
40	ĐƯỜNG NGUYỄN CÔNG TRƯ	6,0	12,0	6,0	24,0	1.569
41	ĐƯỜNG NGUYỄN DU	5,0	7,0	5,0	17,0	386
42	ĐƯỜNG NGUYỄN HUỆ	8,0	15,0	8,0	31,0	2.740
43	ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẦU	5,0	7,0	5,0	17,0	318
44	ĐƯỜNG NGUYỄN SƠN	5,0	7,0	5,0	17,0	193
45	ĐƯỜNG NGUYỄN THÁI HỌC	6,0	12,0	6,0	24,0	584
46	ĐƯỜNG NGUYỄN THÔNG	5,0	7,0	5,0	17,0	52
47	ĐƯỜNG NGUYỄN TRƯỜNG TỘ	5,0	7,0	5,0	17,0	112
48	ĐƯỜNG NGUYỄN VĂN NÉT	3,0	6,0	3,0	12,0	285
49	ĐƯỜNG NGUYỄN VĂN TRỖI	6,0	10,5	6,0	22,5	1.013
50	ĐƯỜNG PHẠM HỒNG THÁI	5,0	9,0	5,0	19,0	419
51	ĐƯỜNG PHẠM XUÂN ẮN	5,0	14,0	5,0	24,0	271
52	ĐƯỜNG PHAN ĐÌNH PHÙNG	5,0	7,0	5,0	17,0	1.083

53	ĐƯỜNG THI SÁCH	5,0	7,0	5,0	17,0	1.070
54	ĐƯỜNG TRẦN HUNG ĐẠO (ĐOẠN 1)	10,0	15,0	8,0	33,0	1.472
55	ĐƯỜNG TRẦN HUNG ĐẠO (ĐOẠN 2)	10,0	12+1,5+12	10,0	45,5	1.722
56	ĐƯỜNG TRẦN NGỌC QUẾ	5,0	10,5	5,0	20,5	1.083
57	ĐƯỜNG TRIỆU THỊ TRINH ĐOẠN 1	6,0	11,0	6,0	23,0	445
58	ĐƯỜNG TRIỆU THỊ TRINH ĐOẠN 2	6,0	11,0	3,0	20,0	303
59	ĐƯỜNG TRUNG NHỊ	6,0	12,0	3,0	21,0	313
60	ĐƯỜNG TRUNG TRẮC	6,0	12,0	3,0	21,0	313
61	ĐƯỜNG TRƯƠNG ĐỊNH	2,5	5,0	2,5	10,0	203
62	ĐƯỜNG VÕ THỊ SÁU	8,0	12,0	8,0	28,0	374
63	ĐƯỜNG VÕ VĂN KIẾT	7,0	12+2+12	7,0	40,0	3.534
64	ĐƯỜNG VÕ VĂN TÀN	5,0	7,0	5,0	17,0	112
65	LÊ TẤN QUỐC	4,0	8,0	4,0	16,0	97
66	NGUYỄN VĂN QUY	4,0	12,0	4,0	20,0	160
67	ĐƯỜNG D1	5,0	14,0	5,0	24,0	494
68	ĐƯỜNG D2	8,0	12,0	8,0	28,0	775
69	ĐƯỜNG D3	4,0	8,0	4,0	16,0	797
70	ĐƯỜNG D4	5,0	12,0	5,0	22,0	131
71	ĐƯỜNG D5	3,5	4,0	3,5	11,0	532
72	ĐƯỜNG D6	2,0	6,0	2,0	10,0	171
73	ĐƯỜNG D7	4,0	8,0	4,0	16,0	254
74	ĐƯỜNG D8	8,0	15,0	8,0	31,0	250
75	ĐƯỜNG D9	4,0	7,0	4,0	15,0	231
76	ĐƯỜNG D10	8,0	15,0	8,0	31,0	474
77	ĐƯỜNG D11	3,0	7,0	5,0	15,0	122
78	ĐƯỜNG D12	3,0	7,0	3,0	13,0	233
79	ĐƯỜNG D13	5,0	10,5	5,0	20,5	610
80	ĐƯỜNG D14	5,0	7,0	5,0	17,0	588
81	ĐƯỜNG D15	5,0	7,5	5,0	17,5	463
82	ĐƯỜNG D16	5,0	7,5	5,0	17,5	463
83	ĐƯỜNG D17	5,0	7,0	5,0	17,0	638
84	ĐƯỜNG D18	5,0	9,0	5,0	19,0	433
85	ĐƯỜNG D18B	6,0	15,0	6,0	27,0	147
86	ĐƯỜNG D19	4,0	15,0	4,0	23,0	714
87	ĐƯỜNG D20	5,0	10,5	5,0	20,5	821

88	ĐƯỜNG D21	5,0	7,0	5,0	17,0	1.302
89	ĐƯỜNG D22	7,5	15,0	7,5	30,0	740
90	ĐƯỜNG D23	4,0	7,0	4,0	15,0	654
91	ĐƯỜNG D24	5,0	7,0	5,0	17,0	538
92	ĐƯỜNG D24B	5,0	7,0	5,0	17,0	121
93	ĐƯỜNG D25	4,0	7,0	4,0	15,0	478
94	ĐƯỜNG D26	3,0	6,5	3,0	12,5	187
95	ĐƯỜNG D27	4,0	7,0	4,0	15,0	618
96	ĐƯỜNG N1	5,0	7,0	5,0	17,0	782
97	ĐƯỜNG N2	4,0	8,0	4,0	16,0	149
98	ĐƯỜNG N3	3,0	7,0	3,0	13,0	436
99	ĐƯỜNG N4	3,0	7,0	3,0	13,0	749
100	ĐƯỜNG N5	5,0	10,5	5,0	20,5	282
101	ĐƯỜNG N5B	6,0	10,0	6,0	22,0	232
102	ĐƯỜNG N5B	5,0	7+2+7	5,0	26,0	163
103	ĐƯỜNG N6A	5,0	10,5	5,0	20,5	317
104	ĐƯỜNG N6	3,0	7,0	3,0	13,0	295
105	ĐƯỜNG N7	5,0	10,5	5,0	20,5	345
106	ĐƯỜNG N8	3,0	7,0	5,0	15,0	587
107	ĐƯỜNG N8B	5,0	7,0	5,0	17,0	215
108	ĐƯỜNG N9	6,0	10,5	6,0	22,5	684
109	ĐƯỜNG N10	5,0	7,0	5,0	17,0	276
110	ĐƯỜNG N11	7,0	15,0	7,0	29,0	1.489
111	ĐƯỜNG N12	10,0	15,0	8,0	33,0	793
112	ĐƯỜNG N13	5,0	7,0	5,0	17,0	106
113	ĐƯỜNG N13B	3,0	6,0	3,0	12,0	106
114	ĐƯỜNG N14	4,0	7,0	4,0	15,0	301
115	ĐƯỜNG N15	7,0	15,0	7,0	29,0	767
	Tổng cộng					63.985

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế tỉ lệ 1/2.000.
- Các tài liệu, số liệu về hiện trạng, điều kiện tự nhiên tại khu vực thiết kế.
- Quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2012 của UBND tỉnh Hậu Giang v/v Ban hành Quy định cao độ san lấp tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Hậu Giang định hướng đến năm 2030.

- Quyết định số 1726/QĐ-UBND ngày 22/05/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh V/v phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Trung tâm thành phố Vị Thanh.

b) Phương án thiết kế:

- Cao độ thiết kế san lấp toàn khu: 1,6m. (Hệ cao độ Hòn Dấu)

- Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên : $i \leq 0,1\%$.

6.3. Quy hoạch Cấp nước:

a) Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu sử dụng nước:

- Các đối tượng dùng nước gồm: Nước sinh hoạt cho người dân đô thị, nước tưới cây xanh, rửa đường, nước thất thoát rò rỉ, dự phòng, nước dùng để chữa cháy.

- Dân số tính toán: 50.000 người.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt là 150 lít/người.ngàyđêm.

- Hệ số không điều hoà ngày lớn nhất $K_{max} = 1,2$.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy là $q=15\text{lít/s}$, với số đám cháy xảy ra đồng thời là $n= 04$ đám cháy liên tục trong 03 giờ (10.800 giây).

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU SỬ DỤNG NƯỚC

STT	Hạng mục	Diễn giải	Lưu lượng
			(m ³ /ng.đ)
1	Nước cấp sinh hoạt (Qsh)	$50.000 \times 0,15 \times K_{max}$	9.000
2	Nước cấp cho công trình công cộng, dịch vụ	$10\% \times Q_{sh}$	900
3	Nước tưới cây, rửa đường (Qt)	$8\% \times Q_{sh}$	720
4	Nước dự phòng, rò rỉ (Qdp)	$15\% \times (Q_{sh} + Q_t)$	1.458
5	Nước chữa cháy	$10,8 \times q \times n$	648
	Tổng cộng		12.726

b) Nguồn nước:

Nguồn nước cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ Nhà máy nước thành phố Vị Thanh qua các tuyến ống cấp nước hiện hữu chạy dọc theo các trục đường trong đô thị, tuyến ống chính này đã được tính toán đủ áp lực và chất lượng nước phục vụ cho toàn khu quy hoạch. Khi mở rộng lộ giới theo quy hoạch, tuyến ống cấp nước này sẽ được cải tạo di dời cho phù hợp.

c) Giải pháp cấp nước:

- Tuyến ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông, nằm phía trước các lô đất để thuận tiện cho việc cung cấp nước. Đặt các tuyến cấp nước theo quy hoạch mạng cấp nước vòng khép kín, để nước có thể cấp được theo hai chiều

- Hệ thống cấp nước là hệ thống kết hợp sinh hoạt và chữa cháy. Trên mạng cấp nước có bố trí các trụ cứu hỏa đặt tại ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy. Khoảng cách bình quân khoảng 100-150m/Trụ. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các kênh gần nhất.

- Đường ống cấp nước được đặt bên dưới vỉa hè, bố trí các van xả khí tại đầu mạng lưới, bố trí các van xả cạn tại cuối đường đường ống cắt.

- Vật liệu ống cấp nước ống HDPE hoặc uPVC đường kính D114 ÷ D300.

6.4. Thoát nước mưa:

a) Các chỉ tiêu và phương pháp tính toán:

- Tính toán thủy lực thoát nước lựa chọn đường kính cống thoát nước theo phương pháp cường độ mưa giới hạn (Tiêu chuẩn thiết kế thoát nước mưa TCVN7957-2008)

- Lưu lượng thoát nước mưa tính theo công thức: $Q = q.C.F$ (l/s)

Trong đó: Q. Lưu lượng nước mưa tính toán của cống, mương (l/s)

q - Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

C - Hệ số dòng chảy

F - Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha)

Hệ số dòng chảy C phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P

q: cường độ mưa, đơn vị (l/s.ha),

$$q = \frac{A.(1 + C \lg P_c)}{(t + B)^n}$$

Trong đó:

t - Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm)

A,C,B,n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương

A=5950;C=0.55;B= 21;n=0.82 (trị số được xác định cho thành phố

Vị Thanh)

P: Chu kỳ tính toán, P = 5 năm

t: thời gian tính toán, phút; $t = t_0 + t_1 + t_2$

Trong đó:

t₀ : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường, có thể chọn từ 5 đến 10 phút.

t_1 : Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu

$$t_1 = 0,021(L_1/V_1)$$

Trong đó :

L_1 - Chiều dài rãnh đường (m)

V_1 - Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s)

t_2 - Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán

$$t_2 = 0.017 \sum(L_2/V_2)$$

Trong đó :

L_2 - Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m)

V_1 - tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s).

- Độ dốc đặt ống $I = I_{\min} = 1/D$ (D đường kính ống mm).

- Độ dốc lớn nhất: I_{\max} lấy theo độ dốc đường mà cống đi qua.

b) Giải pháp thoát nước mưa:

- Nước mưa được quy ước là loại nước thải sạch, nước mưa từ các công trình và mặt đường được thu vào hệ thống cống thoát nước mưa đô thị rồi xả thẳng ra các kênh rạch.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế và vận hành độc lập so với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Khu vực thiết kế được chia thành nhiều lưu vực nhỏ với tuyến ngấn để thoát nước nhanh, tiết diện nhỏ, giảm độ sâu chôn cống.

- Hình thức thoát nước mưa là nước mưa được vận chuyển trong hệ thống cống kín, bố trí dọc theo trục đường giao thông nằm dưới vỉa hè.

- 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.

- Trên từng tuyến cống có đặt những hố ga dùng để thu nước trong lưu vực tính toán, khoảng cách các hố ga 20m ÷ 40m.

6.5. Thoát nước sinh hoạt:

a) Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải sinh hoạt:

- Lưu lượng cấp nước cho sinh hoạt và các công trình dịch vụ công cộng là: 9.900m³/ngày đêm.

- Lưu lượng nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp :

- $Q_{th} = 9.900m^3/\text{ngày.đêm}$

- Nước thải sinh hoạt trong khu quy hoạch gồm: nước thải tại khu công trình công cộng, khu thương mại dịch vụ và các hộ gia đình.

- Độ dốc đặt ống tối thiểu $\varnothing 315$ $i_{\min} = 0,3\%$, $\varnothing 400$ $i_{\min} = 0,2\%$.

- Độ dốc lớn nhất: i_{\max} lấy theo độ dốc đường mà ống đi qua.

- Vận tốc chảy tối thiểu không lắng đọng trong ống: $V_{\min} = 0,7m/s$.

- Vận tốc lớn nhất: $V_{\max} = 3 m/s$ (tránh ăn mòn ống dẫn nước thải).

b) Phương án thiết kế:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế và vận hành độc lập so với hệ thống thoát nước mưa.
- Hiện tại, trong khu vực quy hoạch có một số khu vực đã đầu tư hệ thống thu gom và xử lý nước thải chung của thành phố.
- Đối với các khu vực chưa có hệ thống xử lý nước thải chung của thành phố, để hạn chế việc ảnh hưởng đến môi trường và phù hợp theo quy định khi lập quy hoạch chi tiết để triển khai dự án cần bố trí trạm xử lý nước thải cục bộ để xử lý nước thải trong dự án. Khi hệ thống xử lý nước thải chung của thành phố được đầu tư đồng bộ (theo quy hoạch chung thành phố được duyệt), sẽ đầu nối trực tiếp nguồn xả thải từ các trạm xử lý nước thải này sang hệ thống thoát nước chung của đô thị để dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của thành phố.
- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân và các công trình cần phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào hệ thống thu gom nước thải chung trong khu vực quy hoạch để dẫn về trạm xử lý nước thải được bố trí trong khu quy hoạch.
- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống.
- Tuyến ống thoát nước được thiết kế nằm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường giao thông. Ống dẫn nước thải sinh hoạt sử dụng ống HDPE Ø315 và Ø400
- Toàn bộ quy trình vận chuyển nước thải từ khu vệ sinh đến khu xử lý phải được vận chuyển trong hệ thống ống kín.
- Trên từng tuyến ống có đặt những hố thăm dùng để thu nước thải trong lưu vực tính toán, khoảng cách các hố thăm 20m ÷ 30m.

6.6. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Dọc theo các trục đường giao thông cần bố trí các thùng rác ở vị trí thích hợp để thu gom và vận chuyển rác thải sinh hoạt của hộ gia đình, hàng ngày sẽ có xe chuyên dụng đến thu gom rác thải về trạm trung chuyển rác để phân loại rác và vận chuyển rác đến bãi rác tập trung của tỉnh để xử lý.
- Chôn cất: không được chôn cất người chết trong khu vực quy hoạch, người dân sau khi chết sẽ được chôn cất tại các nghĩa trang tập trung.
- Khối lượng rác thải được tính toán theo dân số của toàn khu (50.000 người).
- Lượng rác thải: 1kg/người-ngày.
- Khối lượng rác thải cần phải thu gom hàng ngày 50tấn/ngày.

6.7. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

a) Cơ sở quy hoạch

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng.
- QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN QTĐ-8:2010/BTC – Tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện.
- Quy phạm trang bị điện. Bộ Công Nghiệp, 2006
- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế. tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ quy sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/2.000.

b) Chỉ tiêu cấp điện và nhu cầu sử dụng điện:

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN

TT	Hạng mục	Đơn vị	Năm 2040
A	Dân dụng		
1	- Dân số	Người	50.000
2	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	kWh/ng/năm	1.500
3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
4	- Phụ tải bình quân	W/người	500
5	- Điện năng dân dụng	Triệu kWh/năm	75
6	- Công suất điện dân dụng	kW	25.000
B	Công trình công cộng và dịch vụ		
7	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
8	- Điện năng (35% điện dân dụng)	Triệu kWh/năm	26,25
9	- Công suất điện(35% điện dân dụng)	kW	8.750
10	* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng.	Triệu kWh/năm	116,44
11	* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng.	kW	38.813,00

c) Nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch từ các trạm 110Kv Vị Thanh: 110/22Kv-25MVA, qua các tuyến trung thế 22kV được đi dọc theo các trục đường chính trong khu quy hoạch.

d) Lưới điện trung thế 22kV:

- Hiện tại có tuyến trung thế 22kV đi nổi dọc theo các trục đường chính trong khu vực quy hoạch. Trong thời gian tới các tuyến dây này cần được ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan đô thị và phù hợp với quy định về tiêu chí đô thị loại II.

- Trong phạm vi khu quy hoạch, xây mới tuyến trung thế đi ngầm, được đấu nối với tuyến trung thế hiện hữu. Tuyến cáp ngầm 22KV sử dụng cáp 3 lõi đồng tiết diện theo quy định, có đặc tính chống thấm dọc và giáp kim loại bảo vệ bên ngoài. Cáp được bọc cách điện XLPE, vỏ bọc PVC luồn trong ống nhựa HDPE và chôn trực tiếp trong đất.

e) Tuyến hạ thế 0,4kV:

- Khi tổ chức lập quy hoạch chi tiết 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 đấu nối cáp cần sử dụng các đầu nối cáp an toàn.

- Do nguồn vốn đầu tư ban đầu còn hạn chế, các tuyến dây hạ thế hiện hữu này có thể được sử dụng, về sau khi cải tạo các tuyến hạ thế hiện hữu tỉnh không này về toàn bộ là tuyến cáp ngầm.

f) Mạng lưới chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng được xây mới để chiếu sáng cho đường phố và khu công viên trong 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.

- 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). Khuyến khích đầu tư xây dựng hệ thống đèn Led có công suất 120-150W để chiếu sáng, nhằm đảm bảo tiết kiệm điện năng và thân thiện với môi trường.

- Khi lập quy hoạch chi tiết Toàn bộ các đường cáp chiếu sáng được luồn trong ống uPVC đi ngầm trong đất. Trụ đèn chiếu sáng bằng thép tráng kẽm đảm bảo bền đẹp, mỹ quan, chiều cao từ 6m đến 8m.

- Đèn chiếu sáng được sử dụng hoạt động theo hai chế độ đóng ngắt 50% vào giờ cao điểm hoặc có thể điều chỉnh theo mùa.

- Phân bố đầy đủ các đèn chiếu sáng tại vị trí các ngã giao để đảm bảo độ sáng và tầm nhìn cho các phương tiện tham gia giao thông. Mỗi tuyến đường được bố trí 1 tuyến chiếu sáng xuyên suốt để tránh tình trạng mất điện 1 phần trên cùng 1 tuyến đường.

- Nguồn điện cấp cho các tủ điều khiển chiếu sáng sẽ lấy từ tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp gần nhất.

g) Trạm biến áp:

- Trạm biến áp được thiết kế theo kiểu trạm hợp bộ hoặc trạm giàn, được đặt trên vỉa hè hoặc công viên. Khi lập quy hoạch chi tiết hoặc triển khai thực hiện dự án, cần khảo sát chọn vị trí và đề xuất giải pháp thiết kế thích hợp để hạn chế việc ảnh hưởng giao thông và gây nguy hiểm cho người. Vị trí đặt trạm biến áp được chọn đặt tại các khu cây xanh ở trung tâm của phụ tải điện, hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, tại vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây, ít cắt đường giao thông, không gây trở ngại, nguy hiểm cho sản xuất, sinh hoạt.

- Bảo vệ trạm phía trung thế bằng máy cắt hoặc aptomat, phía hạ thế bằng aptomat. Trạm biến áp: là trạm hạ thế 22/0.4 KV là loại trạm hợp bộ. Dung lượng

và vị trí các trạm có thể điều chỉnh theo phụ tải điện sử dụng thực tế. Trạm phải được nối đất an toàn với điện trở nối đất $\leq 4\Omega$.

6.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

a) Cơ sở quy hoạch

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng.
- QCXDVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 33:2011/BTTTT: Lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8700:2011: Cống. bể. hầm. hố. rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật
- TCN 68 - 178:1999: Quy phạm xây dựng công trình thông tin cáp quang.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8665:2011 : Sợi quang dùng cho mạng viễn thông – yêu cầu kỹ thuật chung.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8699 : 2011 : Mạng viễn thông - Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm – Yêu cầu kỹ thuật.
- TCN 68 - 254:2006: Công trình ngoại vi mạng viễn thông – quy định kỹ thuật.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8071:2009: Công trình viễn thông – quy tắc thực hành chống sét và tiếp đất.

b) Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

- Tùy theo chức năng sử dụng của từng ô đất sẽ có các chỉ tiêu tính toán cụ thể. Tất cả các chỉ tiêu này đều dựa trên cơ sở phục vụ với nhu cầu tối đa số máy điện thoại thuê bao cần thiết. Ngoài ra mỗi khu vực công cộng nếu lượng thuê bao lớn sẽ được phục vụ thêm bằng các tổng đài nội bộ.

- Hệ thống thông tin liên lạc cấp cho khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào hệ thống thông tin liên lạc trong khu vực. Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp quang đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu quy hoạch.

- Hiện hữu đã có hệ thống thông tin liên lạc đi nổi chạy dọc theo các trục đường, về lâu dài các tuyến thông tin liên lạc này cần được ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan đô thị và phù hợp với quy định về tiêu chí đô thị loại II.

- Tuyến cáp nội bộ trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

- Mạng lưới cáp thông tin liên lạc trong khu quy hoạch mới được đi ngầm dưới vỉa hè. Các tuyến cáp đồng từ hộp cáp đưa tới từng nhà và công trình sẽ được đi luôn trong ống PVC đặt dưới phần hoàn thiện của vỉa hè.

- Những vị trí lắp đặt ống cáp qua đường thì lắp ống nhựa uPVC chịu lực có đường kính thích hợp chôn sâu 0,5m 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.

6.9. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật:

Trong khi lắp đặt hệ thống các đường dây, đường ống kỹ thuật trong mạng lưới ngầm, khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây, đường ống kỹ thuật phải theo quy định (m) của bảng sau:

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin	Kênh mương thoát nước, tuy-nen
Khoảng cách theo chiều ngang						
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5	1,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	2,0
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	1,0
Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1	-
Khoảng cách theo chiều dọc						
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5	
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5	
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5	
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	

7. Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC)

7.1. Phần mở đầu:

a) Giới thiệu sự cần thiết phải lập báo cáo ĐMC:

- “Môi trường có tầm quan trọng đặc biệt đối với đời sống của con người, sinh vật và sự phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của đất nước, dân tộc và nhân loại” điều này đã được khẳng định đầu tiên trong Luật Bảo vệ môi trường .

- Quan điểm môi trường trong lành và phát triển bền vững trở thành quan điểm cơ bản trong chiến lược phát triển của nhiều nước trên thế giới.

- Để đạt được sự phát triển bền vững, kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường cần phải đánh giá và dự báo một cách chính xác các tác động gây ảnh hưởng đến môi trường sinh thái.

- Với những vấn đề được phân tích trên cho thấy việc lập báo cáo ĐMC đối với các dự án đầu tư là cần thiết.

b) Mục đích:

- Thực hiện bảo vệ Môi trường theo Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường, Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường.

- Thực hiện quy định đánh giá tác động môi trường theo yêu cầu tại Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh Hậu Giang Ban hành Quy định về bảo vệ môi trường trên đại bàn tỉnh Hậu Giang.

- Phân tích, đánh giá thực trạng môi trường, dự báo chất thải gây ô nhiễm môi trường và những tác động xấu có thể xảy ra do các hoạt động được dự kiến trong đồ án quy hoạch xây dựng, từ đó kiến nghị các chính sách, biện pháp hợp lý để bảo vệ môi trường, phòng ngừa hoặc xử lý ô nhiễm môi trường, bảo đảm cho khu dân cư phát triển ổn định và bền vững.

- Xác lập cơ sở cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch, làm cơ sở giám sát môi trường khu dân cư trong quá trình phát triển.

c). Các căn cứ lập báo cáo:

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội; chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 17/11/2020 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2022;

- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

- Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật;

- Nghị định số 53/2020/NĐ-CP ngày 5/5/2020 của Chính phủ về phí bảo vệ môi trường đối với nước thải;
 - Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính Phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
 - Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07/7/2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường;
 - Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
 - Thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16/5/2017 của Bộ Xây dựng Quy định về quản lý chất thải rắn xây dựng;
 - Quyết định số 1216/QĐ-TTg ngày 05/09/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc “Phê duyệt Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”;
 - Thông tư số 04/2015/TT-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2015 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
 - Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh Hậu Giang Ban hành Quy định về bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.
 - Các tiêu chuẩn, quy chuẩn do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành:
 - QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;
 - QCVN 06:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc trong môi trường không khí;
 - QCVN 07:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại;
 - QCVN 08:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;
 - QCVN 09:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất;
 - QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
 - QCVN 19:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ;
 - QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;
- d) Phạm vi và giới hạn ĐMC:**
- Về mặt không gian: Phạm vi đồ án quy hoạch.
 - Về mặt thời gian: Được xác định theo thời gian quy hoạch của đồ án.
 - Các thành phần môi trường được nghiên cứu:
 - + Môi trường không khí

+ Môi trường đất

+ Môi trường nước

5. Phương pháp ĐMC:

- Phương pháp liệt kê.

- Việc đánh giá mức độ tác động và giải pháp giảm thiểu dựa trên kinh nghiệm và các tiêu chuẩn về môi trường có liên quan.

7.2. Đánh giá môi trường hiện trạng:

a) Môi trường nền:

- Các điều kiện tự nhiên trong khu quy hoạch mang tính chất chung của vùng Hậu Giang. Đây là vùng đất tương đối bằng phẳng, hiện tại khu đất chủ yếu là đất ruộng, vườn và một phần nhỏ dân cư sống dọc theo kênh rạch và dọc theo các trục đường hiện hữu.

- Ô nhiễm đất hiện trạng xảy ra chủ yếu do quá trình canh tác, nguồn nước đọng, ao tù và xả thải từ các hộ dân sống trong khu vực làm ô nhiễm đất và sẽ chảy theo nước mặt và làm ô nhiễm các mực thủy cấp, nông dục hữu cơ cũng có thể làm ô nhiễm đất và sinh khối. Nước thải, rác thải từ các hộ dân đang sinh sống trong các khu vực xung quanh dự án vứt bỏ bừa bãi và chưa được xử lý.

b) Các hệ sinh thái:

- Không khí: mát mẻ, hiện tại phương tiện lưu thông với lưu lượng chưa cao nên ít gây ô nhiễm do khói bụi. Trong giai đoạn hiện tại các chỉ tiêu cơ bản về chất lượng môi trường không khí như: tiếng ồn, nồng độ bụi, nồng độ dioxyt nitơ (NO₂), nồng độ dioxyt lưu huỳnh (SO₂) còn trong giới hạn cho phép của tiêu chuẩn Việt Nam 5949,5937-1995.

- Nước mặt: hiện tại khu vực quy hoạch không tiếp cận trực tiếp với hệ thống sông rạch chính nên nguồn nước mặt chủ yếu là nước mưa và nước chảy theo các kênh nhánh vào khu vực quy hoạch.

- Nước ngầm: Mực nước ngầm mạch nông trung bình từ 1 - 1,5m, nước nhiễm phèn không phù hợp cho sử dụng trong sinh hoạt. Nước ngầm ở tầng sâu sạch, độ cứng thấp có thể khai thác sử dụng cho sinh hoạt.

- Đời sống - xã hội: Trong khu đất quy hoạch hiện trạng chịu ảnh hưởng khoảng 141 căn nhà, do đó khi triển khai dự án cần giành quỹ đất và sớm đầu tư xây dựng khu tái định cư để ổn định đời sống vật chất và tinh thần người dân trong khu vực không bị ảnh hưởng nhiều.

- Cảnh quan và các di tích: trong khu vực dự án không có công trình tôn giáo, di tích hay công trình mang lại giá trị cảnh quan trong dự án.

c) Tình hình ô nhiễm hiện trạng:

Hiện trạng môi trường của khu đất này tương đối trong lành và ổn định, không có những tác nhân gây ô nhiễm thật sự nghiêm trọng, như: công trình công nghiệp, nước thải, rác thải đô thị, tiếng ồn giao thông.

d) Thực trạng quản lý và kiểm soát môi trường:

Do hiện trạng là vùng đô thị, nên đã có những chương trình cụ thể để quản lý và kiểm soát môi trường nhằm chống ô nhiễm và mất cân bằng sinh thái.

Hiện nay, khu vực quy hoạch chịu sự quản lý và kiểm soát chung của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản dưới luật có liên quan đến môi trường.

7.3. Dự báo tác động môi trường trong khu quy hoạch.

Khu đất quy hoạch có sức tập trung dân cư đông, do đó sẽ có nhiều tác động làm thay đổi cơ bản môi trường khu quy hoạch:

- Xây dựng các công trình nhà ở, công trình công cộng.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, điện, nước.

a) Các tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng trong dự án:

- Một số công tác chính có thể tác động tiêu cực tới môi trường như sau:
 - + Lập lán trại, tập kết công nhân, vật tư, thiết bị đến công trường.
 - + Vận chuyển vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng.
 - + Đào mương đặt ống, đắp nền, san lấp mặt bằng, làm đường giao thông gia cố nền móng.
 - + Xây dựng công trình, gia công chế tạo thiết bị cấu kiện tại chỗ
 - + Lắp đặt thiết bị cấu kiện
 - + Dọn dẹp vệ sinh công trường.

** Từ những công tác trên, những tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên và con người được dự báo như sau:*

- Đối với môi trường nước: không làm thay đổi đáng kể hiện trạng, trong quá trình thi công sẽ có một số chất vô cơ lơ lửng tràn vào lòng mương rạch.
- Đối với môi trường không khí: Làm tăng hàm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn, mùi trong không khí của khu vực và dọc theo các tuyến đường giao thông liên quan. Các yếu tố này có thể gây hại đến sức khỏe của công nhân trên công trường và người dân sinh sống, công tác đi lại trong khu vực và xung quanh công trường.
- Đối với môi trường đất: gây ra chấn động xung quanh do quá trình điều khiển máy thi công xây lắp. Công tác san lấp và dọn dẹp mặt bằng sẽ xuất hiện các chất thải rắn đòi hỏi phải tìm giải pháp xử lý.
- Có thể làm cản trở giao thông do công tác thi công hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, điện...
- Trên công trường có thể xảy ra tai nạn lao động, cháy nổ. Con người chịu

tác động nhiều nhất và trực tiếp là lực lượng lao động tại công trường...

- Làm ảnh hưởng tới môi trường tự nhiên, giảm mật độ cây xanh tự nhiên.

b) Các tác động sau khi thực hiện xong dự án:

- Đường giao thông mở nhiều sẽ gây ô nhiễm môi trường trong quá trình xây dựng, tương lai không thể tránh khỏi ô nhiễm tiếng ồn và khói bụi.

- Vấn đề nước thải và chất thải sinh hoạt sẽ trở thành nan giải, đòi hỏi phải có biện pháp thu gom và xử lý hiệu quả nhất.

- Nhà ở liền kề sẽ làm giảm mật độ cây xanh trong khu ở, cần bố trí các mảng xanh mới để bù lấp lại các mảng xanh mất đi.

- Mật độ cây xanh trong khu quy hoạch đạt được yêu cầu cây xanh tối thiểu sẽ góp phần cân bằng sinh thái và tạo môi trường phát triển bền vững.

c) Tổ chức thực hiện:

Cần nghiên cứu và có giải pháp xử lý cụ thể đối với từng nguyên nhân gây ô nhiễm cho môi trường nước và không khí trong khu dân cư.

7.4. Các biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường khi thi công.

- Đảm bảo phân luồng giao thông khi thi công trên các tuyến đường, đặt biển báo công trường theo quy định.

- Giảm lượng bụi phát tán bằng cách tưới, rửa các tuyến đường xung quanh khu vực thi công và các tuyến vận chuyển vật liệu. Sử dụng phương tiện vận chuyển phù hợp, có biện pháp che chắn thích hợp khi vận chuyển đất thừa và vật liệu xây dựng.

- Đảm bảo chiếu sáng, hành lang che chắn bảo vệ đối với các khu vực thi công, đảm bảo an toàn cho người qua lại.

- Hoàn trả nguyên trạng mặt bằng ngay sau khi hoàn thành việc xây dựng. Sử dụng các thiết bị thi công phù hợp không vượt quá các chỉ tiêu về tiếng ồn và khói bụi.

- Áp dụng biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các thao tác và quá trình thi công để đảm bảo an toàn lao động và hạn chế tối đa gây ô nhiễm môi trường.

- Tránh sử dụng các máy móc thi công cũ, phát sinh nhiều khí thải và tiếng ồn lớn.

- Có biện pháp san nền phù hợp đảm bảo nguyên tắc san lấp từng khu vực, tránh gây úng ngập.

- Lập hàng rào cách ly các khu vực nguy hiểm. Che chắn những khu vực phát sinh bụi và dùng xe tưới nước để rửa đường.

- Xây dựng các nhà vệ sinh tạm thời phục vụ công nhân viên công trường xây dựng, có những biện pháp chống gây ô nhiễm với môi trường xung quanh.

- Việc vận chuyển chất thải phải sử dụng các hộp gen, thùng chứa có nắp đậy kín và phải được vận chuyển đi ngay trong ngày, tránh ùn tắc, tồn đọng trên công trường làm rơi vãi vào mương gây tắc nghẽn dòng chảy.

- Các chất thải sinh hoạt: do cán bộ và công nhân xây dựng thải ra, các chất thải rắn trong quá trình thi công xây dựng cần được tập trung tại bãi chứa quy định, sau đó sẽ được thu gom, xử lý theo quy định.

+ Không chế lượng nước thải bằng việc tăng cường tuyển dụng nhân công trong khu vực xây dựng, có điều kiện tự túc ăn ở đi lại, tổ chức hợp lý nhân lực trong các giai đoạn thi công. Trong khu vực công trường, sẽ xây dựng nhà vệ sinh công cộng với bể tự hoại. Nhà vệ sinh công cộng phải cách xa dân cư, xa nguồn nước sử dụng, không ở chỗ có khả năng úng ngập, cục bộ và công trình vệ sinh được xây dựng theo đúng tiêu chuẩn, quy phạm cũng như quy định vệ sinh của Bộ y tế và Bộ xây dựng (TCVN - 7957) Trong quá trình xây dựng các công trình, khi các công trình vệ sinh kèm theo được hoàn tất sẽ được sử dụng thay thế dần các nhà vệ sinh tạm thời, các nhà vệ sinh khi tháo dỡ sẽ hợp đồng với các đơn vị có chức năng hút hết bùn cặn trong bể tự hoại và phá bỏ chôn lấp bằng vật liệu dùng cho các công tác san nền thường xuyên kiểm tra, nạo vét, không để bùn đất, rác xâm nhập vào đường thoát nước thải sinh hoạt tạm thời sẽ được đưa vào ao hồ chưa san lấp gần nhất trong khu vực hoặc đưa vào tuyến quy hoạch hay hệ thống thoát nước kèm theo từng giai đoạn thực hiện Dự án. Phải đảm bảo nguyên tắc không gây trở ngại, làm mất vệ sinh cho các hoạt động xây dựng của Dự án, cũng như không ảnh hưởng đến hệ thống mương tưới tiêu nông nghiệp, các hoạt động dân sinh bên ngoài khu vực Dự án. Đối với nước mưa và nước thải thi công sẽ có biện pháp thu gom xử lý.

+ Để bảo vệ tránh ách tắc các cống thoát nước trong khu vực Dự án giai đoạn thi công, Dự án sẽ thực hiện đồng bộ một số giải pháp quản lý kỹ thuật sau:

- Đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu >5m dọc theo các tuyến cống rãnh và khống chế độ dốc theo phương thoát nước của vùng cách ly trong các giai đoạn thi công $i < 0,0025$ trước khi đạt đến độ dốc thiết kế nhằm giảm vận tốc rửa trôi của dòng chảy bề mặt.

- Kiểm soát chặt chẽ các hoạt động thi công (đào bới, san lấp, tập kết các vật liệu) gần các tuyến cống rãnh tiêu thoát chính cũng như các tuyến phân vùng thoát nước mưa, nước thi công. Không để đất cát, gạch đá, chất thải xây dựng xói lở, rơi vãi vào hệ thống thoát nước. Bên cạnh đó cần thiết nhanh chóng có biện pháp kỹ thuật chống sạt lở, nạo vét, khơi thông dòng chảy khi có hiện tượng tắc nghẽn, giảm vận tốc tiêu thoát nước của hệ thống cống rãnh. Hạn chế tối đa các hoạt động thi công nền móng trong mùa mưa bão.

- Phân vùng thoát nước theo từng giai đoạn thi công, hoạt động san lấp nền móng cần được hợp lý hoá theo hình thức “cuốn chiếu” không tạo nên những thay đổi cục Bộ, đột ngột về hướng và độ dốc san nền ($i = 0,005$), đặc biệt là các khu gần mương tiêu thoát, nhằm tránh úng ngập, đảm bảo tiêu thoát nước tốt bề mặt và không gây hiện tượng rửa trôi. Xây dựng hệ thống thi công và vạch tuyến phân vùng thoát nước mưa. Các tuyến thoát nước đảm bảo tiêu thoát triệt để, không gây úng ngập trong suốt quá trình xây dựng và không gây ảnh hưởng đến khả năng thoát thải của các khu vực bên ngoài Dự án.

- Không tập kết nguyên vật liệu, bãi đổ phế liệu xây dựng tại những hướng thoát nước chính, các khu vực tập trung tiêu thoát nước của Dự án. Các bãi nguyên vật liệu và phế thải xây dựng được che chắn, chống rửa trôi, và nhanh chóng được giải phóng mặt bằng phù hợp với tiến độ thi công.

- Các tuyến nước thi công và phân vùng thoát nước mưa được thiết kế tuân thủ theo quy phạm kỹ thuật và đảm bảo các điều kiện chống xói lở, chống tắc nghẽn. Thường xuyên kiểm tra, nạo vét định kỳ tuyến tiêu thoát nước trong suốt giai đoạn thi công, đặc biệt là vào mùa mưa.

- Dự án cam kết khi thực hiện thoát nước mưa, nước thải thi công, nước thải sinh hoạt vào mương tưới tiêu nông nghiệp, hệ thống thoát nước khu dân cư lân cận, vào hệ thống thoát nước bên ngoài phải được sự đồng ý của địa phương, của các cấp quản lý có chức năng và tuân thủ các quy định đặt ra. Đồng thời cũng cam kết trong quá trình triển khai thi công xây dựng không gây ảnh hưởng bất lợi đến khả năng tiêu thoát nước nông nghiệp và hệ thống thoát nước sinh hoạt của khu vực dân cư địa phận dự án.

- Trong quá trình triển khai thi công xây dựng không gây ảnh hưởng bất lợi đến khả năng cấp nước, tiêu thoát nước nông nghiệp và hệ thống thoát nước sinh hoạt của khu vực dân cư.

- Hạn chế triển khai thi công thoát nước đặc biệt là các hạng mục công trình ngầm vào mùa mưa bão. Tổ chức hợp lý các tuyến thi công trên cơ sở tận dụng độ dốc địa hình và phân vùng thoát nước.

- Quản lý chất thải rắn phát sinh trong khu vực

- + Đối với chất thải xây dựng và nguy hại: Thực hiện tốt việc phân loại chất thải rắn và vệ sinh công nghiệp trong suốt giai đoạn xây dựng. Hạn chế các phế thải phát sinh trong thi công. Tận dụng triệt để các loại phế liệu xây dựng phục vụ cho chính hoạt động xây dựng của Dự án. Các phế liệu xây dựng và chất thải nguy hại (dầu, mỡ...) sẽ được tập trung riêng biệt tại các bãi chứa quy định cách xa các nguồn nước đang sử dụng và định kỳ để các đơn vị có chức năng chuyển đến nơi quy định. Riêng phế thải xây dựng phải được chuyển sớm trong ngày để tránh hiện tượng ùn tắc và chiếm chỗ trên công trường. Sau khi hoàn tất việc thi

công các hạng mục, đơn vị thi công sẽ dọn sạch và trả lại nguyên hiện trạng mặt bằng khu vực, hạn chế các tác động xấu đến dân cư môi trường và cảnh quan khu vực.

+ Đối với chất thải sinh hoạt: Xây dựng lán trại tạm cùng với nhà vệ sinh di động, hệ thống cấp thoát nước kịp thời, tránh tình trạng nước tù đọng đảm bảo vệ sinh môi trường cho công nhân. Lập nội quy về trật tự, vệ sinh tại các lán trại. giáo dục công dân có ý thức giữ gìn vệ sinh và tập huấn cho họ trước khi thi công, các nội quy quy định của công trường. Có thùng đựng rác sinh hoạt cho từng lán trại và ký hợp đồng với xí nghiệp Môi trường huyện chuyên chở định kỳ.

7.5. Các nguyên tắc cơ bản giảm thiểu tác động đến môi trường khi dự án đi vào hoạt động.

- Để giảm thiểu ô nhiễm môi trường thiên nhiên của khu vực khu dân cư thì cần phải nghiên cứu tiến hành các giải pháp sau:

+ Khu vực xây dựng phải đảm bảo về mật độ cây xanh, các công trình phải thiết kế đảm bảo về chống ồn, chống nóng.

+ Bắt buộc các công trình xây dựng phải có bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trong nhà.

+ Tất cả các công trình phải nối công trong nhà với mạng lưới thoát nước bên ngoài, không cho tình trạng nước chảy tràn trên mặt hoặc tự thấm vì khu vực là khu dân cư đô thị tập trung.

+ Tổ chức vị trí thu rác trên các tuyến đường trong khu nhà ở, công trình công cộng, tổ chức các đội thu gom rác và làm vệ sinh rác tức trực quét dọn vào các buổi sáng hoặc chiều, thu gom vận chuyển đến các điểm tập kết rác; đưa đến bãi rác tập trung của tỉnh để xử lý, khuyến khích việc phân loại rác tại nguồn.

Tuyên truyền, vận động và khuyến khích người dân tham gia vào các dự án cải thiện môi trường. Lồng ghép các mục tiêu bảo vệ môi trường vào nội quy, quy chế hoạt động chung.

Bố trí và lắp đặt đầy đủ hệ thống thùng rác công cộng và nhà vệ sinh di động cho các khu vực công cộng, tập chung đông người.

- Khi lập dự án đầu tư cần có ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Đối với từng chức năng sử dụng đất, từng công trình xây dựng, ngoài việc thực hiện theo đúng các quy định trong quy hoạch này còn phải thực hiện đầy đủ, đúng các nội dung của báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt. khi lập dự án đầu tư, thiết kế, xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong khu vực này phải có các giải pháp thiết kế cụ thể đảm bảo giảm thiểu ô nhiễm môi trường và bảo vệ môi trường theo đúng quy định hiện hành.

- Có chính sách và chế tài cụ thể đối với việc quản lý, giám sát tác động môi trường đồng thời đề ra chương trình và kế hoạch quản lý các hoạt động liên quan đến môi trường.

- Có chính sách hỗ trợ các hoạt động tự quản về bảo vệ môi trường trong khu vực.

- Có chính sách quản lý triệt để nguồn nước thải phát sinh trong khu vực

+ Nước bẩn sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống thoát nước bẩn chung. Nước bẩn của toàn khu cần được xử lý đạt các tiêu chuẩn về môi trường tại trạm xử lý nước bẩn tập trung trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường, đặc biệt tại các khu vực nhạy cảm, như sau các điểm nhập lưu, tại thượng lưu và hạ lưu du lịch sinh thái, tại các điểm lấy nước, để giám sát tình hình ô nhiễm môi trường từ đó có biện pháp khắc phục kịp thời.

+ Đối với nước thải sinh hoạt: quản lý tốt các nguồn phát sinh khối lượng nước thải lớn từ khu vệ sinh tập trung, nước thải các trung tâm phức hợp thương mại, thu gom, tận dụng nước thải sau khi xử lý để tưới cây.

+ Mục đích quá trình quản lý nguồn nước thải nhằm đảm bảo tất cả các loại nước thải được xử lý tốt trước khi thải vào môi trường nước mặt xung quanh. Tái sử dụng nước xám đã qua xử lý để vệ sinh sàn nhà, sử dụng cho toa lét và tưới vườn cho thảm thực vật khu vực.

- Quản lý chất thải rắn phát sinh trong khu vực

+ Mục tiêu là tối thiểu hoá sự phát sinh rác thải, các phân tử độc hại trong rác thải. Phân loại rác thải ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được sao cho không ảnh hưởng đến môi trường. Đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.

+ Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý.

Đối với rác thải sinh hoạt phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Điều này có nghĩa là rác thải được phân loại ở các hộ gia đình và các khu công cộng và cho vào các thùng chứa khác nhau theo loại rác. Có thể tiến hành phân loại thành hai loại rác là vô cơ và hữu cơ.

+ Bố trí và lắp đặt đầy đủ hệ thống các thùng rác công cộng và nhà vệ sinh di động cho các khu vực tập trung lượng lớn người.

• Trong các khu dịch vụ công cộng, nên lắp đặt các thùng rác giống như gốc cây sẽ tạo ra cảm giác thoải mái với khách du lịch đến thăm quan.

- Tại các khu công cộng, khu vui chơi giải trí, ngoài việc treo pano, áp phích có nội dung bảo vệ môi trường còn phải đặt các thùng rác có kích thước vừa phải, hình thức đẹp khuyến khích người dân bảo vệ môi trường

Có chương trình giám sát và quan trắc môi trường trong khu vực của dự án.

7.6. Các quy định cụ thể nhằm phát triển môi trường bền vững.

a) Bảo vệ môi trường nước mặt:

- Quan trắc, giám sát chất lượng nước mặt, kiểm soát lưu lượng và chất lượng nước thải tại các nguồn phát thải lớn (khu biệt thự nghỉ dưỡng, nhà hàng, nhà ở hiện trạng...) đảm bảo xử lý đạt QCVN 14/2008/BTNMT.

- Thực hiện xử lý nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý sơ bộ tại mỗi khu, nước thải đưa ra hệ thống cống thoát nước thải chung và đưa về trạm xử lý tập trung trong khu vực.

b) Bảo vệ môi trường không khí:

- Hoạt động giao thông: Định hướng xây dựng khoảng cách ly môi trường (trồng cây xanh, kênh thoát nước...) giữa khu vực phát sinh nguồn ô nhiễm do hoạt động giao thông đến khu dân cư.

- Hoạt động sinh hoạt: Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than dầu trong khu dân cư.

- Quan trắc môi trường không khí định kỳ (02 lần/năm tại nút giao thông chính, khu vực tập trung dân cư).

- Trồng cây xanh cách ly tại các công trình nhạy cảm môi trường: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn). Đặc biệt vùng đệm tại các nguồn phát sinh các chất ô nhiễm.

c) Bảo vệ môi trường do tiếng ồn:

- Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn trong khu vực chủ yếu từ hoạt động giao thông.

- Những tác động của tiếng ồn đối với sức khỏe con người thường khó đánh giá. Tuy nhiên một số có thể xác định do ô nhiễm âm thanh song có các biểu hiện khác nhau: nhức đầu, rối loạn tiêu hóa, rối loạn giấc ngủ, các tình trạng trầm cảm, rối loạn tính cách...vv .

d) Bảo vệ môi trường đất:

- Điều tra theo dõi khảo sát bảo vệ hệ sinh thái bản địa, trồng cây cải tạo phục hồi hệ sinh thái, tận dụng giống cây trồng có trong khu vực.

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất tại khu dân cư và khu vui chơi trong khu vực.

e) Biện pháp quản lý chất thải rắn:

- Để nâng cao công tác quản lý chất thải rắn, chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, cụ thể chất thải rắn sinh hoạt phân thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn có thể tái chế và chất thải rắn vô cơ.

- Khu vực trạm biến áp: cùng với việc xây dựng hàng rào xung quanh công trình thực hiện trồng cây với chiều rộng 2m bao quanh công trình để không gây ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

7.7. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường.

a) Môi trường không khí

+ Bụi: Việc san lấp mặt bằng đòi hỏi một số lượng lớn xe, máy thi công và xe chở nguyên liệu, vật tư, nhiên liệu từ ngoài vào do đó nguồn bụi phát sinh:

- San ủi mặt bằng
- Các phương tiện xe, máy
- Vật liệu rơi vãi từ các xe chuyên chở

+ Không khí: Ô nhiễm môi trường không khí do các tác động trong khi vận hành các phương tiện, máy móc xây dựng, giao thông vận tải hàng hóa, trên các tuyến giao thông và các sinh hoạt thường ngày của con người như bếp đun than, củi, dầu, ga...thải ra khí CO, CO₂, NO_x, SO_x, X_xH_y và bụi cát, đất đá rơi vãi phát sinh do các hoạt động của các phương tiện giao thông. Lượng khí thải và bụi phụ thuộc vào các loại xe, máy hoạt động trong khu vực hoặc do các hoạt động dân dụng khác.

+ Tiếng ồn: Ô nhiễm tiếng ồn do hoạt động của các phương tiện cơ giới, máy xây dựng (búa máy, trộn bê tông), từ các phương tiện vận tải chuyên chở ảnh hưởng tới dân cư. Độ ồn phụ thuộc vào loại xe, máy móc và tình trạng kỹ thuật của chúng. Trong khuôn khổ báo cáo này mức ồn cụ thể của từng loại máy móc không nêu ra nhưng thông thường độ ồn của các xe, máy hạng nặng khoảng 100 dB.

+ Nhiệt: Nguồn nhiệt gây ô nhiễm do các hoạt động của các loại máy móc, đốt nhiên liệu, nguồn nóng của máy điều hòa.

Các nguồn ô nhiễm trên tùy theo mức độ đều gây tác động không tốt tới sức khỏe con người, động thực vật xung quanh.

Các chất khí SO₂, CO₂, NO_x khi có nồng độ cao đều gây tác động xấu tới hệ hô hấp, hệ thần kinh và tim mạch của con người và động thực vật.

Khói, bụi phát sinh làm ảnh hưởng xấu tới sự hô hấp quang hợp của động thực vật nói chung.

Các chất thải như SO_x, CO_x, NO_x khi gặp khí ẩm, gặp nước tạo nên các loại axit có khả năng xâm hại kết cấu công trình và máy móc.

* Các giải pháp bảo vệ:

Quan trắc chất lượng môi trường nền. Quan trắc ô nhiễm môi trường không khí, quan trắc ô nhiễm môi trường không khí tại các nút giao thông đô thị và trên các tuyến giao thông chính. Quan trắc môi trường khí ở các khu dân cư tập trung. Nhận biết sớm sự gia tăng lượng thải các chất ô nhiễm không khí từ các nguồn thải để có những biện pháp giảm thiểu và để đảm bảo sự phát triển bền vững.

Thông số chọn lọc để giám sát chất lượng môi trường không khí như: Bụi (Tổng bụi, bụi lắng, bụi lơ lửng, PM10), khí độc hại (CxHy, NO₂, SO₂, O₃, CO), tiếng ồn (LAeq, LAmax, LA50..) và vi khí hậu (Nhiệt độ, độ ẩm, áp suất, tốc độ gió, hướng gió).

Để giảm lượng bụi, khí độc và tiếng ồn khi triển khai các dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cần thực hiện các giải pháp sau:

- Sử dụng xe, máy thi công có tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo.
- Xây dựng các hệ thống thoát nước kín, chất thải rắn, hữu cơ cần được thu gom bằng thùng, túi nilông kín gom về các điểm thu gom xử lý, hạn chế mùi hôi, khí độc thải vào không khí.
- Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Trồng cây xanh để hạn chế sự lan toả của bụi, khí thải và tiếng ồn. Các công viên, vườn hoa góp phần cải tạo không khí.
- Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tạm thời trên các công trường tại các vị trí hợp lý.
- Phun nước làm ẩm mặt đất khi san ủi để giảm lượng bụi cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.

b) Môi trường nước:

- Nước ngầm trong khu vực được khai thác thiếu hợp lý sẽ có nhiều khả năng làm suy giảm nguồn nước ngầm tại chỗ.

- Nước thải từ khu vực gồm nước mưa, nước thải sinh hoạt có thể tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh như:

+ Nước mưa: chảy tràn từ khu vực đang xây dựng mang theo một khối lượng bùn đất, ngoài ra còn có lẫn dầu mỡ rơi vãi từ các phương tiện cơ giới và các tạp chất khác.

+ Nước thải: Trong nước thải sinh hoạt từ khu dân cư có chứa một số chất bẩn chủ yếu sau: Chất lơ lửng (SS) khoảng 40-55g người/ngày, NOS₅ của nước đã lắng khoảng 25-30g/ngày – người, NOS_{ht} của nước đã lắng khoảng 30-35g/người - ngày, các chất Nitrogen tổng cộng P-PO₄, Clo...trong nước thải còn kèm theo các chất rắn, rắn vô cơ, dầu mỡ, kiềm, nitơ, photpho, một số vi khuẩn như Colirm, gaecal. Vì vậy nước thải sinh hoạt có thể gây ô nhiễm nguồn nước bởi các chất hữu cơ và vi khuẩn.

Nước thải không được xử lý kịp thời sẽ gây ô nhiễm đến nguồn nước, môi trường xung quanh. Nếu nước thải xả bừa bãi, rác không chôn lấp và không được xử lý và kịp thời có thể gây ô nhiễm nguồn nước ngầm, do vậy có thể là nguồn phát sinh các dịch bệnh do vi trùng, vi rút... ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe con người và cảnh quan khu vực.

- *Giải pháp giảm ô nhiễm tới nguồn nước có thể thực hiện như sau:*

Tiến hành quan trắc ngay tại các khu vực ao hồ xung quanh khu vực nghiên cứu quy hoạch và các nguồn gây ô nhiễm khác là điều cần thiết phải tiến hành thường xuyên. Thông số chọn lọc để giám sát chất lượng môi trường nước: Nhiệt độ, pH, DO, BOD5, COD, SS, Σ N, Σ P, Nitrit, vi sinh vật và kim loại nặng.

Nước thải sinh hoạt trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý đảm bảo đáp ứng mọi chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo yêu cầu của luật pháp Việt Nam như: Nhiệt độ < 40⁰C, PH: 5 - 9%, BOD5: 50mg/l, COD: 100 mg/l, Colirm: 10.000/1001, chất lơ lửng: 100 mg/l.

Thiết kế và sử dụng các hố xí, bể phốt hợp vệ sinh sẽ làm giảm các chất ô nhiễm nói trên trong nước thải sinh hoạt.

c) Môi trường đất và cảnh quan:

Môi trường đất trong khu vực quy hoạch hiện nay khá sạch, hầu hết các chỉ tiêu lý hoá, sinh học của đất đều nằm trong ngưỡng cho phép theo tiêu chuẩn Việt Nam. Tuy nhiên sự phát triển mạnh kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh tế - xã hội theo quy hoạch của đồ án sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và có những ảnh hưởng đáng kể đến cấu trúc cũng như chất lượng đất.

Sự chuyển đổi diện tích đất với các mục đích khác nhau như: sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất xây dựng đô thị nên đã dẫn tới sự suy giảm diện tích đất nông nghiệp tạo nên sức ép lớn về đáp ứng nhu cầu lương thực, thực phẩm, dẫn đến thâm canh cây trồng mạnh mẽ và dễ xảy ra việc lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân bón hoá học trên khoảng diện tích canh tác có giới hạn.

Việc san ủi các khu vực địa hình cao và san lấp các khu vực có địa hình thấp hơn để tạo mặt bằng xây dựng cho đô thị thì quá trình xây dựng hệ thống nhà ở, đường xá, cầu cống, cần hết sức quan tâm đến nguy cơ sạt lở và sụt lún đất. Sự đề phòng các sự cố này đặc biệt cần thiết đối với các khu đất lấp nhân tạo trên nhiều diện tích hồ ao, đầm và ven sông thường có thành phần là cát sông và các phế thải sinh hoạt, phế thải xây dựng với thành phần đa dạng với độ dày khoảng 1-5m.

Tuy nhiên, diện tích đất nông nghiệp hiện tại trong diện chuyển đổi mục đích sử dụng có giá trị kinh tế và môi trường không lớn và các tác động được dự báo đều có thể

chủ động khắc phục được bằng các biện pháp thích hợp nên việc thay đổi mục đích sử dụng đất theo đề án là hợp lý.

Việc thực hiện các dự án trong khu vực sẽ làm thay đổi diện mạo cảnh quan theo hướng tích cực. Các loại hình công viên, cây xanh tập trung sẽ góp phần tôn tạo và tô điểm thêm cho cảnh quan khu vực. Tuy nhiên trong quá trình thi công cần tìm ra các giải pháp thích hợp để hạn chế việc đào xới, san lấp địa hình.

Trong quá trình hoạt động sẽ có phát sinh các nguồn rác phải có biện pháp giải quyết triệt để cả về ý thức văn hoá, các chế tài quản lý và biện pháp thu gom xử lý kịp thời triệt để.

d) Môi trường kinh tế - xã hội:

Theo quy hoạch, chủ trương phát triển khu vực dự án sẽ đẩy mạnh sức hút về nhà ở dân cư đô thị, theo đó khu vực quy hoạch hiện tại trong những năm tới sẽ là các cơ hội về khu đô thị mới, đồng bộ và tiện nghi.

Những tác động tích cực về phương diện kinh tế - xã hội là mục tiêu đặt ra của đề án đã được xác định rõ. Tuy nhiên, các tác động tiêu cực có thể xảy ra đối với môi trường sau đây cũng cần được quan tâm đúng mức:

Việc có nhiều đối tượng dân cư từ các vùng khác nhau đến sinh sống sẽ nảy sinh xung đột xã hội về văn hoá, lối sống. Thay đổi cơ cấu nghề nghiệp trong một bộ phận dân cư sẽ gây khó khăn nhất định cho người dân cần phải dự kiến trước tình huống này và đề ra biện pháp giải quyết tích cực.

Trong một góc độ khác, nhóm thu nhập cao trong đô thị sẽ có cơ hội phát triển mạnh về kinh tế nhờ sự phát triển mạnh của du lịch, dịch vụ. Sự giàu mạnh về kinh tế trong một đô thị có sự giao lưu văn hoá mạnh với bên ngoài thông qua các hoạt động du lịch, thương mại một mặt sẽ làm cho người dân trở nên năng động hơn mặt khác, người dân cũng có cơ hội giao du với “phong cách sống phương tây” và “sự hoà tan” phong cách và lối sống lạ không có tính chọn lọc, tệ nạn xã hội như ma tuý và mại dâm sẽ có thể xảy ra ở một bộ phận dân cư nhất định. Tuy nhiên, điều này có thể ngăn chặn thông qua phát triển hệ thống giáo dục phổ thông, chuyên nghiệp cũng như các trung tâm thể dục, thể thao lành mạnh và chế tài về an ninh xã hội.

Bên cạnh đó, sự pha trộn văn hoá các vùng miền bởi du khách cũng có thể là nguyên nhân của sự đảo lộn các mối quan hệ truyền thống trong gia đình và xã hội nên cần có giải pháp truyền thông để giáo dục cộng đồng, đặc biệt là tầng lớp thanh thiếu niên trong việc bảo tồn và phát triển các truyền thống văn hoá - lịch sử tốt đẹp của dân tộc.

Thực hiện đúng theo đề án quy hoạch sẽ giải quyết nhiều vấn đề cơ bản như: chỗ ở, việc làm, môi trường sinh thái tạo điều kiện cho bước đột phá mạnh mẽ về kinh tế - xã hội của khu vực trong các giai đoạn tiếp theo.

Việc quy hoạch sử dụng đất hiệu quả, hợp lý mang lại môi trường sống đô thị hiện đại, tiện nghi, tăng nguồn đóng góp cho ngân sách địa phương. Tạo thêm nhiều khả năng, cơ hội việc làm cho dân cư địa phương.

e) Phòng ngừa tai biến và rủi ro môi trường:

Các tai biến, rủi ro môi trường có thể xảy ra:

- Nắng nóng, hạn hán, bão do biến động khí hậu
- Lũ lớn, cường triều
- Sụt lún đất, nứt đất
- Sự cố trong xử lý nước thải, khí thải và chất thải rắn
- Sự cố trong quá trình sử dụng thuốc bảo vệ thực vật
- Rủi ro do sự xâm nhập của sinh vật lạ hoặc dịch bệnh nguy hiểm .

Như vậy, để kiểm soát hiệu quả các tai biến, rủi ro này cần đến sự kết hợp của các giải pháp sẽ được đề cập chi tiết trong phần tiếp theo.

*** Đánh giá chung**

Nhìn chung, đồ án điều quy hoạch chi tiết lựa chọn đã phát huy được các tiềm năng về kinh tế, xã hội và môi trường. Khi triển khai các dự án cụ thể phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội cần cân nhắc đến các vấn đề về môi trường như đã được phân tích để đảm bảo sự phát triển bền vững.

Một mặt đồ án quy hoạch mang lại các tác động tích cực đến môi trường cần được phát huy như: tăng tính đa dạng cảnh quan đô thị, tạo cơ hội phát triển kinh tế là cơ sở để phát triển ý thức bảo vệ môi trường,... Mặt khác, nó cũng gây ra khá nhiều tác động tiêu cực đến môi trường tuy nhiên các tác động này đều có thể kiểm soát bằng sự kết hợp của một số giải pháp về quy hoạch, công nghệ, kỹ thuật, quan trắc và giám sát, quản lý như đã được phân tích ở các phần trước.

Đồ án quy hoạch là một định hướng phát triển tầm chiến lược nên nhiều tác động môi trường đã được dự báo định tính. Các dự báo về tác động tiêu cực có thể xảy ra là cơ sở cho các đánh giá định lượng chi tiết hơn sẽ cần được tiến hành khi triển khai các dự án phát triển đề xuất trong đồ án để có những giải pháp thực tế và khả thi nhằm ngăn chặn các tác động từ mỗi nguồn phát sinh.

Đồ án quy hoạch qua những đánh giá và dự báo có thể thấy được những tác động tích cực và tiêu cực, các tác động này ở các mức độ khác nhau. Các tác động tích cực nhất đó là làm thay đổi diện mạo của khu vực và các khu vực phụ cận, đem lại cho người dân một điều kiện sống tốt hơn, như cơ sở hạ tầng hoàn thiện, đường giao thông thuận tiện và cảnh quan môi trường sống mang tính bền vững.

7.8. Công tác giáo dục, tuyên truyền và các định chế pháp luật.

- Cần tổ chức công tác giáo dục, tuyên truyền để nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong cộng đồng qua mạng lưới thông tin đại chúng để mọi người tự

giác thực hiện.

- Cần xây dựng các quy chế bảo vệ môi trường theo đúng luật bảo vệ môi trường đã được Quốc hội thông qua và có định chế xử phạt nghiêm minh đối với người cố ý gây ô nhiễm môi trường cũng như hình thành tổ chức giám sát và xử phạt các vi phạm gây ô nhiễm môi trường.

8. Kết luận và kiến nghị:

8.1. Kết luận:

- Việc lập quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Vị Thanh đã tổng hợp, rà soát các khu chức năng đầu tư xây dựng, bổ sung các chức năng theo định hướng quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận đến năm 2040; đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định của pháp luật hiện hành.

- Nội dung quy hoạch đã đề ra được các nội dung yêu cầu, định hướng phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan và sự kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận. Đây là cơ sở quản lý đầu tư phát triển đô thị, tạo cảnh quan, góp phần tăng thêm vẻ mỹ quan đô thị; đồng thời nâng cao môi trường sống xanh, sạch, đẹp cho nhân dân. Đồ quy hoạch đã tính toán đầy đủ các chỉ tiêu, đảm bảo đủ cơ sở pháp lý lập các quy hoạch chi tiết và triển khai các bước đầu tư xây dựng tiếp theo.

8.2. Kiến nghị:

Qua các nội dung nêu trên kính trình phòng Quản lý đô thị thẩm định, trình UBND Thành phố Vị Thanh phê duyệt đề án quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Vị Thanh làm cơ sở để quản lý, triển khai quy hoạch chi tiết và thực hiện các bước tiếp theo phù hợp với quy định pháp luật./.

Cần Thơ, ngày tháng 12 năm 2024

Người viết Thuyết minh



Ths. KTS. Trần Kỳ Khoa

PHẦN PHỤ LỤC

1. PHỤ LỤC 1: CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN
2. PHỤ LỤC 2: CÁC BẢN VẼ A3 THU NHỎ ĐÍNH KÈM