

Số:

Vị Thanh, ngày tháng năm

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt tổng mặt bằng dự án chỉnh trang  
đô thị khu vực 1, phường III, thành phố Vị Thanh**

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

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc Hội Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

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

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

*Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc ban hành Quy định cao độ san lấp tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Hậu Giang định hướng 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 12 tháng 06 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040;*

*Căn cứ Quyết định số 222/QĐ-UBND ngày 01 tháng 2 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thị xã Vị Thanh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Trung tâm thị xã Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 3371/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Trung tâm thị xã Vị Thanh;*

*Công văn số 2754/UBND-KT ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc đề xuất đầu tư dự án Chính trang đô thị khu vực 1, phường III, thành phố Vị Thanh;*

*Căn cứ nội dung cuộc họp ngày 22 tháng 5 năm 2020 về việc đóng góp tổng mặt bằng dự án Chính trang đô thị khu vực 1, phường III;*

*Căn cứ Kết luận số 02-KL/TU ngày 20 tháng 8 năm 2020 của Ban Thường vụ Thành ủy;*

*Căn cứ kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án quy hoạch chi tiết Chính trang đô thị khu vực 1, phường III, thành phố Vị Thanh ngày 06 tháng 11 năm 2020;*

*Căn cứ Công văn số 2536/SXD-QH&ĐT ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc ý kiến hồ sơ Tổng mặt bằng dự án Chính trang đô thị khu vực 1, phường III, thành phố Vị Thanh;*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh tại Tờ trình số 101/TTr-QLĐT ngày 01 tháng 02 năm 2021.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt tổng mặt bằng dự án Chính trang đô thị khu vực 1, phường III, thành phố Vị Thanh, với các nội dung sau:

**1. Tên dự án:** Tổng mặt bằng dự án chỉnh trang đô thị khu vực 1, phường III, thành phố Vị Thanh.

**2. Vị trí và phạm vi giới hạn:**

Khu đất lập tổng mặt bằng thuộc khu vực 1, phường III, thành phố Vị Thanh, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp kênh Trung Đoàn và đường Nguyễn Công Trứ.
- Phía Đông Nam: giáp đường Nguyễn Công Trứ.
- Phía Tây Bắc: giáp kênh Trung Đoàn.
- Phía Tây Nam: giáp đường Lê Quý Đôn.

### 3. Quy mô diện tích và dân số:

- Diện tích khu đất quy hoạch khoảng: khoảng 34.162m<sup>2</sup>.
- Dân số dự kiến: khoảng 700người.

### 4. Cơ cấu khu chức năng:

Đối với khu vực lân cận của dự án đã có các công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho dự án trong phạm vi bán kính 500m cho từng đơn vị ở như: Chợ Vị Thanh, Trường Mẫu giáo Hoa Trà My, trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi, Khu liên hợp thể thao tỉnh. Do đó trong phương án mặt bằng, không tính toán bố trí thêm quỹ đất để đầu tư xây dựng các công trình này.

Đất đai trong khu quy hoạch được phân chia thành các thành phần sau:

- Đất xây dựng nhà ở;
- Đất thương mại dịch vụ;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật;
- Đất công viên - cây xanh trong khu ở...

### 5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Từ cơ cấu được phân bố như trên, quy hoạch sử dụng đất đưa ra các chỉ tiêu cụ thể cho từng khu chức năng được thống kê như sau:

**Bảng cân bằng đất đai**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>	<b>3.405,0</b>	<b>9,97</b>
2	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>14.330,2</b>	<b>41,95</b>
	Đất ở liên kế	13.434,7	39,33
	Đất ở tái định cư	895,5	2,62
3	<b>ĐẤT CÂY XANH – CÔNG VIÊN</b>	<b>3.115,0</b>	<b>9,12</b>
4	<b>ĐẤT SÂN BÃI</b>	<b>1.584,0</b>	<b>4,64</b>
5	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>11.783,0</b>	<b>34,49</b>
	Đường giao thông	11.728,0	34,33
	Khu xử lý nước thải	55,0	0,16
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.162,2</b>	<b>100</b>

### 6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

a) *Nhà ở liên kế*: Bố trí tại các lô số LK1, LK2,...,LK7. Tổng diện tích là 14.330,2m<sup>2</sup>, gồm 92 nền, bố trí dọc theo đường Nguyễn Công Trứ và các đường nội bộ dự án.

- Tầng cao xây dựng công trình: 2÷4 tầng.

- Chiều cao tầng trệt là 4,2m. Chiều cao tầng còn lại 3,6m.
- Mật độ xây dựng:  $\leq 70\%$  đến 75% (Riêng các lô đất tại vị trí nền góc đường và các lô nền không đều cạnh, mật độ xây dựng theo Bảng 2.8 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2019/BXD).
- Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.
- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m. (Riêng các lô đất nằm tiếp giáp đường Nguyễn Công Trứ cao độ nền hoàn thiện cao hơn đỉnh gờ bó vỉa +0,45m)
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Khoảng lùi phía trước nhà: Đối với đường Nguyễn Công Trứ lùi vào 3,5m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với đường nội bộ lùi vào 3m với chỉ giới đường đỏ.
  - + Khoảng lùi phía sau nhà: Khoảng lùi phía sau nhà  $\geq 2\text{m}$  so với ranh lô đất đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng.
- b) Đất nhà ở tái định cư:* Bố trí tại các lô đất ký hiệu TDC có tổng diện tích 895,5m<sup>2</sup>, gồm 09 nền, nằm tiếp giáp đường D1, đường D4.
  - Tầng cao xây dựng công trình: 01 ÷ 04 tầng.
  - Chiều cao tầng trệt là 4,2m. Chiều cao tầng còn lại 3,6m.
  - Mật độ xây dựng:  $\leq 78\%$  lô nền tiếp giáp đường D4 và 81% lô nền tiếp giáp đường D1.
  - Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.
  - Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m.
  - Chỉ giới xây dựng: Phía trước nhà lùi vào 3m với chỉ giới đường đỏ.
- c) Đất thương mại dịch vụ:* Bố trí tại các lô đất ký hiệu MTDV có tổng diện tích 3.405m<sup>2</sup> nằm tiếp giáp đường D3, đường D4. Công trình thương mại dịch vụ là khu thương mại, ẩm thực, vui chơi giải trí, khách sạn...
  - Mật độ xây dựng:  $\leq 65\%$ .
  - Tầng cao xây dựng: 01 ÷ 04 tầng.
  - Chiều cao, cao độ nền được quyết định bởi kiến trúc công trình.
  - Khoảng lùi xây dựng công trình: Cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 5\text{m}$ , lùi vào tối thiểu 3m đối với ranh lô đất tiếp giáp.
- d) Đất hạ tầng kỹ thuật:*
  - Bố trí ngầm với mạng công viên cây xanh, quy mô và công suất xử lý nước thải được xác định chi tiết trong hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường.

*đ) Đất Công viên - Cây xanh:*

- Công viên cây xanh diện tích 3.115,0m<sup>2</sup> xây dựng sân chơi, vườn hoa, 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, tập luyện TDTT hàng ngày của người dân. Đối với khu vực dọc theo kênh rạch hiện hữu và kênh Trung Đoàn cần có giải pháp xây dựng bờ kè mái nghiêng xây đá hộc, kết hợp với công viên vườn hoa để đảm bảo mỹ quan đô thị và chống sạt lở hai bên bờ kênh.

**\* Tất cả nhà ở phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:**

- Kích thước mỗi nền nhà phải được phân chia như quy định trên bản vẽ;
  - Phần khoảng lùi nhà không được xây dựng các bộ phận kiến trúc trong phạm vi này;
  - Không xây dựng kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia;
  - Trang thiết bị trên mái nhà như bồn chứa nước và các thiết bị khác phải đặt phía sau hay bên trong mái hoặc các loại mái giả tương tự. Các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten chảo, khung thang máy..) phải bố trí khuất vào khối tích công trình;
  - Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái bám vào kiến trúc chính, tường rào, mái che cố định; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia;
  - Mặt ngoài nhà (Mặt tiền, mặt bên) không được sơn quét màu và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật có độ phản quang không được lớn hơn 70%;
  - Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, tạo vẻ mỹ quan và tuân thủ các yêu cầu sau:
    - + Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới (kể cả móng) chiều cao tối đa của tường rào 2,4m đối với nhà ở mật độ thấp;
    - + Phần tường rào giáp với đường phố từ độ cao 0,8m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% mặt phẳng đứng của tường rào;
    - + Cổng vào công trình: Không được phép mở cửa ra ngoài chỉ giới đường đỏ;
  - Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về quảng cáo. Nghiêm cấm việc đặt các bảng quảng cáo không được phép của cơ quan có thẩm quyền;
- Các quy định chi tiết về quản lý xây dựng (mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi...) được xác định cụ thể trong bản vẽ.

Việc quản lý xây dựng các công trình trong khu quy hoạch được căn cứ vào quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn quy phạm và các văn bản pháp quy khác có liên quan.

### **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### *a) San nền và nền nhà hoàn thiện:*

Cao độ san nền: +1,6m (So với cao độ Nhà nước).

#### *b) 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.
- Bán kính bó vỉa trong phạm vi nút tối thiểu 8m và 12m.
- Độ dốc mặt đường là 2%, Sử dụng mặt đường loại cấp cao A1 có mặt đường bê tông nhựa, móng đường là các lớp cấp phối đá dăm.
- Vía hè trồng cây xanh, khoảng cách khoảng 10m/cây và giữa ranh hai lô nền, kích thước cây xanh được trồng phải bảo đảm chiều cao tối thiểu là 3m và đường kính thân cây >6cm, giữ nguyên hiện trạng cây xanh hiện hữu theo đường Nguyễn Công Trứ đoạn ngang dự án. Vía hè có độ dốc 1,5% lát gạch bê tông tự chèn M200, bó vỉa bê tông đá 1x2 M250.

### **Bảng quy hoạch tên đường và lộ giới**

STT	Tên đường	Kích thước (m)			Lộ giới (m)	Chiều dài (m)
		Vía hè (trái)	Lòng đường	Vía hè (phải)		
1	Đường Nguyễn Công Trứ	6	12	6	24	420
2	Đường D1	4	7	4	15	65
3	Đường D2	4	12	4	20	73
4	Đường D3	4	7	4	15	62
5	Đường D4	4	8	4	16	312

#### *c) Cấp nước:*

- Nguồn nước phải đảm bảo các yêu cầu về nước sạch, yêu cầu về áp lực và lưu lượng. Nguồn nước phục vụ khu quy hoạch được dự kiến lấy từ tuyến ống do mạng lưới cấp nước của trạm cấp nước thành phố Vị Thanh cung cấp trên tuyến Nguyễn Công Trứ;

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt là 120 lít/người. ngày đêm;

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh. Xây dựng mạng vòng đường kính ống PVC D114, D220 bao quanh dự án, đảm bảo cấp nước là liên tục.

- Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối bằng thép tráng kẽm có đường kính D220 và được bố trí gần ngã ba đường vào dự án.

*d) Thoát nước:*

- Thoát nước mưa:

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

+ Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng ga thu trực tiếp, ga thu thăm kết hợp, ga thăm và hệ thống cống tròn bê tông ly tâm kích thước D600, D800 được xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch. Trên mạng lưới bố trí các giếng thu, giếng thăm, khoảng cách các giếng từ 30m đến 40m.

- Thoát nước thải sinh hoạt:

+ Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân và tại các khu vệ sinh được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại hợp vệ sinh mới được xả vào hệ thống thoát nước thải. Thiết kế đường cống xử lý nước thải theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch thoát nước mưa - san nền.

+ Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thu gom vào hệ thống ống HDPE hoặc PVC D200, D300, bố trí ngầm dọc các tuyến đường, vận chuyển nước thải sinh hoạt về đầu nối với hệ thống xử lý nước thải chung của thành phố.

*đ) Cấp điện và chiếu sáng:*

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện chính cho khu vực là hạ thế 22kV được bố trí đi dọc theo tuyến đường Nguyễn Công Trứ.

- Đường dây hạ thế: Đầu nối vào tuyến hạ thế dọc tuyến Nguyễn Công Trứ, sử dụng cáp 0.4KV được xây dựng mới và đi ngầm dưới vỉa hè. Sử dụng dây dẫn và các phụ kiện đúng theo tiêu chuẩn Việt Nam.

- Chiếu sáng:

+ Hệ thống 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.

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

+ Chiều sáng đường phố bằng đèn cao áp LED (có ánh sáng màu trắng) công suất từ 120W.

+ Cột đèn: Các trục đường chính sử dụng cột đèn bằng thép tráng kẽm với chiều cao 6÷8m và khoảng cách 30m/cột.

*e) Thông tin liên lạc:*

- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của thành phố Vị Thanh. Mạng lưới cáp thông tin liên lạc trong khu quy hoạch chủ yếu sử dụng loại cáp có dầu chống ẩm đặt trong ống PVC đi ngầm. Các tuyến ống chính được đi dưới vỉa hè. Các tuyến cáp đồng từ hộp cáp đưa tới từng nhà và công trình sẽ được đi luôn trong ống PVC đặt dưới phần hoàn thiện của vỉa hè.

**Điều 2.** Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo đúng tổng mặt bằng được duyệt đồng thời thông báo Cơ quan quản lý sử dụng, phối hợp kiểm tra nghiệm thu giai đoạn từng hạng mục dự án. Đối với các công trình hạ tầng xã hội như đất giao thông, cây xanh đô thị... phải hoàn thiện trước khi bắt đầu khai thác kinh doanh dự án. Việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong khu quy hoạch phải thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn ngành và các văn bản pháp quy khác có liên quan. Đối với cây trồng trên các tuyến đường phải có phương án thiết kế được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận trước khi triển khai thực hiện.

**Điều 3.** Giao phòng Quản lý đô thị phối hợp, Ủy ban nhân dân phường III, các đơn vị có liên quan, tổ chức công bố đồ án chậm nhất sau 15 ngày, kể từ ngày ký Quyết định. Đồng thời thông báo kịp thời cho nhân dân, các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết để thực hiện. Phối hợp chặt chẽ với các ban ngành có liên quan trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch, đảm bảo đúng pháp luật.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Đội trưởng Đội Quản lý trật tự đô thị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường III và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh Hậu Giang;
- Sở Xây dựng;
- Như Điều 4 (7);
- Lưu: VT, QLĐT.

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

**Nguyễn Việt Dũng**



