

Số:

Vị Thanh, ngày tháng năm

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới  
đường 3 tháng 2, phường V, 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 08 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị Định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

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

*Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2019/BXD) được ban hành kèm theo Thông tư 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 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;*

*Căn cứ Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Đông Bắc đô thị Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang;*

*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 điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Trung tâm thị xã Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường 3 tháng 2, phường V, thành phố Vị Thanh;*

*Căn cứ Công văn số 214/UBND-KT ngày 11 tháng 2 năm 2020 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc đề xuất dự án Khu đô thị mới đường 3 tháng 2, phường V, thành phố Vị Thanh;*

*Căn cứ Công văn số 2840/UBND-KT ngày 31 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc điều chỉnh tăng quy mô tiếp cận nghiên cứu, khảo sát và gia hạn thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường 3 tháng 2, phường V, thành phố Vị Thanh;*

*Căn cứ Công văn số 503/UBND-NCTH ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Đông Bắc đô thị Vị Thanh;*

*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 ngày 28 tháng 01 năm 2021 về đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới khu vực 1, phường V (Các ý kiến đã được phòng Quản lý đô thị tổng hợp, báo cáo Công văn số 183/BC.QLĐT ngày 26 tháng 2 năm 2021);*

*Căn cứ Công văn số 801/SXD-QH&ĐT ngày 17 tháng 5 năm 2021 của Sở Xây dựng về việc góp ý kiến nội dung đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường 3 tháng 2, phường V;*

*Xét Đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh tại Tờ trình số 730/TTr-QLĐT ngày 3 tháng 6 năm 2021.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường 3 tháng 2, phường V, thành phố Vị Thanh, với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường 3 tháng 2, phường V, thành phố Vị Thanh.

**2. Vị trí và phạm vi giới hạn:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phường V, thành phố Vị Thanh, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Võ Nguyên Giáp.
- Phía Tây: Giáp kênh Sáu Thước và đường dự mở.
- Phía Đông: Giáp đất Công An tỉnh Hậu Giang.
- Phía Nam: Giáp đường 3 tháng 2.

**3. Quy mô diện tích và dân số:**

- Diện tích khu đất quy hoạch khoảng: 19,494 ha.
- Dân số dự kiến: khoảng 5.717 người. (Trong đó có xem xét đến nhu cầu của khách vãng lai và khu vực lân cận đảm bảo chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo đô thị loại II).

**4. Cơ cấu phân khu chức năng:**

Xây dựng Khu dân cư đô thị đảm bảo các chức năng về môi trường sống tiện nghi, hiện đại, đáp ứng các yêu cầu về quy chuẩn, tiêu chuẩn, phù hợp về bán kính, các tiêu chuẩn để phục vụ,... đồng thời đảm bảo hiệu quả, tiết kiệm tài nguyên đất, chi phí đầu tư xây dựng, Khu đất quy hoạch được phân khu chức năng gồm các thành phần sau: Đất nhà ở liên kế, ở thương mại, đất nhà ở xã hội, đất tái định cư, đất công cộng, đất thương mại dịch vụ, đất giáo dục, đất công viên cây xanh, mặt nước,... đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

Vị trí và quy mô các khu chức năng sẽ được bố trí hợp lý để tạo sự liên kết chặt chẽ giữa các khu chức năng với nhau, đảm bảo mỹ quan, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho đời sống hàng ngày của người dân một cách tối ưu nhất.

**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 cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>160.062,08</b>	<b>82,11</b>

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I.1</b>	<b>Đất thuộc ranh dự án</b>	<b>142.370,71</b>	<b>73,03</b>
1	Đất ở	66.663,53	34,20
1.1	<i>Đất ở Biệt thự</i>	3.930,34	2,02
1.2	<i>Đất ở liên kế</i>	42.069,48	21,58
1.3	<i>Đất ở kết hợp thương mại (shophouse)</i>	2.064,94	1,06
1.4	<i>Đất Nhà ở xã hội</i>	16.141,05	8,28
1.5	<i>Đất nhà ở tái định cư</i>	2.457,73	1,26
2	Đất công trình công cộng	6.646,10	3,41
2.1	<i>Trường mầm non</i>	3.742,65	1,92
2.2	<i>Nhà sinh hoạt cộng đồng</i>	368,54	0,19
2.3	<i>Trạm y tế</i>	514,60	0,26
2.4	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	2.020,30	1,04
3	Đất cây xanh	15.150,89	7,77
4	Đất hạ tầng kỹ thuật-bãi xe	1.795,63	0,92
5	Đất giao thông	52.114,57	26,73
	<i>Đất Giao thông nội bộ</i>	52.114,57	26,73
<b>I.2</b>	<b>Đất ngoài ranh dự án</b>	<b>17.691,37</b>	<b>9,08</b>
1	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	14.790,35	7,59
2	Đất công trình công cộng	2.901,02	1,49
	<i>Đất trung tâm văn hóa-thể thao hiện hữu</i>	2.901,02	1,49
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>34.879,49</b>	<b>17,89</b>
<b>II.1</b>	<b>Đất thuộc ranh dự án</b>	<b>27.992,88</b>	<b>14,36</b>
1	Đất Cây xanh cách ly	7.120,23	3,65
2	Đất mặt nước	3.639,41	1,87
3	Đất Giao thông đối ngoại	17.233,24	8,84
<b>II.2</b>	<b>Đất ngoài ranh dự án</b>	<b>6.886,61</b>	<b>3,53</b>
1	Đất Cây xanh cách ly	2.283,14	1,17
2	Đất Mặt nước	4.603,47	2,36
<b>Tổng cộng</b>		<b>194.941,57</b>	<b>100,00</b>

**Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất trong dự án**

<b>STT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>A</b>	<b>Đất thuộc ranh dự án</b>	<b>170.363,59</b>	<b>100,00</b>
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>142.370,71</b>	<b>83,57</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>66.663,53</b>	<b>39,13</b>
1.1	<i>Đất ở Biệt thự</i>	3.930,34	
1.2	<i>Đất ở liên kế</i>	42.069,48	
1.3	<i>Đất ở kết hợp thương mại (shophouse)</i>	2.064,94	
1.4	<i>Đất Nhà ở xã hội</i>	16.141,05	
1.5	<i>Đất nhà ở tái định cư</i>	2.457,73	
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>6.646,10</b>	<b>3,90</b>
2.1	<i>Trường mầm non</i>	3.742,65	
2.2	<i>Nhà sinh hoạt cộng đồng</i>	368,54	
2.3	<i>Trạm y tế</i>	514,60	
2.4	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	2.020,30	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>15.150,89</b>	<b>8,89</b>
<b>4</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật-bãi xe</b>	<b>1.795,63</b>	<b>1,05</b>
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>52.114,57</b>	<b>30,59</b>
	<i>Đất Giao thông nội bộ</i>	52.114,57	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>27.992,88</b>	<b>16,43</b>
<b>1</b>	<b>Đất Cây xanh cách ly</b>	<b>7.120,23</b>	<b>4,18</b>
<b>2</b>	<b>Đất mặt nước</b>	<b>3.639,41</b>	<b>2,14</b>
<b>3</b>	<b>Đất Giao thông đối ngoại</b>	<b>17.233,24</b>	<b>10,12</b>

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

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu được phê duyệt, quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị và thực trạng về tình hình quản lý đô thị và tình hình xây dựng của người dân địa phương, phương án quy hoạch mới được đề xuất trên cơ sở có kế thừa, chọn lọc, bố trí các khu chức năng, các công trình công cộng, hệ thống giao thông và bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị phát huy được tính đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, mỹ quan đô thị,... bố trí hệ thống giao thông, cây xanh đảm bảo và đáp ứng yêu cầu theo

quy định về các tiêu chuẩn đối với Khu đô thị. Trong phương án quy hoạch các khu chức năng được bố trí cụ thể như:

**6.1. Đất Biệt thự:** Bố trí tại lô đất có ký hiệu A01 ÷ A03, tổng diện tích 3.930,34m<sup>2</sup>, nằm tiếp giáp các trục đường D6, D7, N10.

- Mật độ xây dựng:  $\leq 66\%$ . (Riêng lô đất A02 mật độ xây dựng  $\leq 61\%$  và các lô vị trí nền góc đường mật độ xây dựng theo Bảng 2.6 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam).

- Tầng cao xây dựng: 2 ÷ 3 tầng.
- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,4m (cao độ Nhà nước).
- Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
- + Phía trước nhà cách chỉ giới đường đỏ 3m.

+ Phía sau nhà lùi vào  $\geq 1,2\text{m}$  so với ranh lô đất tùy theo vị trí lô nền đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ quy hoạch giao thông.

**6.2. Đất nhà ở liên kết:** Bố trí tại lô đất có ký hiệu B01, B02,...,B17, diện tích 42.069,48m<sup>2</sup>, nằm tiếp giáp các trục đường D8, N6 và các trục đường nội bộ trong dự án.

- Mật độ xây dựng:  $\leq 88\%$ . (Riêng lô đất B08, B11, B12, B13, B15, B16 mật độ xây dựng  $\leq 89\%$  và các lô vị trí nền góc đường mật độ xây dựng theo Bảng 2.6 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam).

- Tầng cao xây dựng 1 ÷ 5 tầng.
- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m (cao độ Nhà nước).
- Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
- + Phía trước nhà chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Phía sau nhà lùi vào  $\geq 2\text{m}$  so với ranh lô đất tùy theo vị trí lô nền đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ quy hoạch giao thông.

**6.3. Đất nhà ở kết hợp thương mại (Shophouse):** Bố trí tại lô đất có ký hiệu C01, C02, diện tích 2.064,94m<sup>2</sup>, nằm tiếp giáp đại lộ Võ Nguyên Giáp.

- Mật độ xây dựng:  $\leq 74\%$ . (Riêng lô vị trí nền góc đường mật độ xây dựng theo Bảng 2.6 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam).

- Tầng cao xây dựng 1÷5 tầng.

- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m (cao độ Nhà nước).
- Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.
- + Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - Phía trước nhà: Cách chỉ giới đường đỏ 4m.
  - Phía sau nhà lùi vào  $\geq 2$ m so với ranh lô đất tùy theo vị trí lô nền đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ quy hoạch giao thông.

6.4. *Đất nhà ở xã hội*: Bố trí tại lô đất có ký hiệu D01 đến D07, diện tích 16.141,05m<sup>2</sup>, nằm tiếp giáp các trục đường số N7, N8, N9, D4, D5. Khi đi vào dự án sẽ tính toán cụ thể phương thức đầu tư (Nghị định 100/2015 ngày 20/10/2015 và Nghị Định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội). Đối với các lô nền góc có diện tích >70m<sup>2</sup>, thì bố trí để đầu tư xây dựng kinh doanh thương mại.

- Mật độ xây dựng:  $\leq 88\%$ . (Riêng lô đất D02 mật độ xây dựng  $\leq 91\%$  và các lô vị trí nền góc đường mật độ xây dựng theo Bảng 2.6 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam).

- Tầng cao xây dựng 1 ÷ 2 tầng.
- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m (cao độ Nhà nước).
- Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + Phía trước nhà chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
  - + Phía sau nhà lùi vào  $\geq 2$ m so với ranh lô đất tùy theo vị trí lô nền đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ quy hoạch giao thông.

6.5. *Đất nhà ở tái định cư*: Bố trí tại lô đất có ký hiệu E, diện tích 2.457,73m<sup>2</sup>, nằm tiếp giáp các trục đường N8, N9.

- Mật độ xây dựng  $\leq 88\%$ .
- Tầng cao xây dựng 1 ÷ 2 tầng.
- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m (cao độ Nhà nước).
- Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + Phía trước nhà chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Phía sau nhà lùi vào  $\geq 2\text{m}$  so với ranh lô đất tùy theo vị trí lô nền đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ quy hoạch giao thông.

**6.6. Đất công trình công cộng:** Đất giáo dục bố trí tại lô đất có ký hiệu GD, diện tích  $3.742,65\text{m}^2$  tiếp giáp các trục đường N2, N4, D2, D3. Đất y tế bố trí tại lô có ký hiệu YT- diện tích  $514,6\text{m}^2$  tiếp giáp trục đường D5. Đất nhà sinh hoạt cộng đồng bố trí tại lô đất có ký hiệu SHCD, diện tích  $368,54\text{m}^2$  tiếp giáp trục đường D8.

- Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .
- Tầng cao xây dựng 1÷2 tầng.
- Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Cách chỉ giới đường đỏ 3m.

**6.7. Đất thương mại dịch vụ:** Bố trí tại lô đất có ký hiệu TMDV, tổng diện tích  $2.020,30\text{m}^2$  bố trí tại trục đường D8.

- Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .
- Tầng cao xây dựng: 1 ÷ 3 tầng.
- Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Cách chỉ giới đường đỏ 6m.

**6.8. Đất Công viên cây xanh, mặt nước:** Bố trí tại các lô đất ký hiệu CX-01 đến CX-10 có tổng diện tích  $15.150,89\text{m}^2$ ; Mặt nước hiện trạng ký hiệu MN01 đến MN04 có tổng diện tích  $8.242,88\text{m}^2$ . Kết hợp cây xanh ven kênh với mặt nước giúp cải thiện vi khí hậu, là điểm đến ưa thích của cư dân với mọi lứa tuổi. Ngoài ra, ở đây có bố trí sân chơi ngoài trời là nơi tổ chức các sự kiện văn hóa nghệ thuật, khu luyện tập thể dục thể thao phục vụ cư dân và khách vãng lai.

- Mật độ xây dựng  $\leq 5\%$ .
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng (dự kiến bố trí chòi nghỉ chân, vệ sinh công cộng, công trình phục vụ công cộng trong công viên).
- Khoảng lùi xây dựng công trình: Cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 3\text{m}$ .

**6.9. Đất hạ tầng kỹ thuật:**

- Bố trí tại khu vực phía Tây Nam tiếp giáp với kênh Hậu, tại lô đất ký hiệu XLNT, xây dựng các công trình kỹ thuật phục vụ cho khu vực quy hoạch, diện tích  $1.283,42\text{m}^2$ . Bãi xe được bố trí tại lô đất kế bên, ký hiệu BX, diện tích  $512,21\text{m}^2$ .



6.10. *Đất ở tự chỉnh trang*: Bố trí tại lô đất có ký hiệu F01, F02, diện tích 14.790,35m<sup>2</sup>, nằm tiếp giáp trực đường 3 tháng 2.

- Mật độ xây dựng quy định như sau:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

- Tầng cao xây dựng 1 ÷ 5 tầng.
- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m (cao độ Nhà nước).
- Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Phía tiếp giáp đường 3 tháng 2: Cách gờ bó vỉa đường 3 tháng 2 vào 10,5m (trong đó khoảng lùi xây dựng 5m so với chỉ giới đường đỏ).

+ Phía tiếp giáp kênh Hậu: Chỉ giới xây dựng cách mép kênh Hậu vào 10m.

6.11. *Đất Trung tâm văn hóa thể thao hiện hữu*: Là công trình hiện hữu được giữ lại để phục vụ người dân. Bố trí tại lô đất có ký hiệu TTVH, diện tích 2.901,02 m<sup>2</sup>, nằm tiếp giáp các trục đường 3 tháng 2. Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao thì giữ nguyên theo hiện trạng. Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao hoặc phá đi xây lại phải tuân thủ như sau:

- Mật độ xây dựng ≤ 40%.
- Tầng cao xây dựng: 1 ÷ 3 tầng.
- Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Cách chỉ giới đường đỏ đường 3 tháng 2: ≥ 5m.

+ Phía giáp ranh lô đất: Chỉ giới xây dựng cách ranh lô đất ≥ 3m.

+ Phía tiếp giáp kênh Hậu: Chỉ giới xây dựng cách mép kênh Hậu vào 10m (theo hành lang bảo vệ ven sông tại Quyết định số: 16/2013/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang).

\* 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 phía sau 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;

+ Công 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 thấp nhất: +1,60m (Cao độ Nhà nước).

*b. Giao thông:*

- Chiều rộng mặt đường thiết kế tối thiểu 2 làn xe, mỗi làn xe rộng 3,75m.

- 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 trong phạm vi nút tối thiểu 8m. Bán kính bó vỉa tại các giao lộ đường khu vực:  $R \geq 12m$

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

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

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	LỘ GIỚI	BỀ RỘNG (m)		
				LỀ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ PHẢI
1	ĐƯỜNG D8	679,0	29,0	7	15,0	7
2	ĐƯỜNG N6 (1)	401,4	20,5	5	10,5	5
3	ĐƯỜNG N4	414,6	17,0	4	9,0	4
4	ĐƯỜNG N5	160,0	14,5	3,5	7,5	3,5
5	ĐƯỜNG N6 (2)	127,3	14,5	3,5	7,5	3,5
6	ĐƯỜNG N7	105,0	14,5	3,5	7,5	3,5
7	ĐƯỜNG N8	257,6	14,5	3,5	7,5	3,5
8	ĐƯỜNG N2	410,6	14,5	3,5	7,5	3,5
9	ĐƯỜNG N3	96,6	14,5	3,5	7,5	3,5
10	ĐƯỜNG D1	191,5	14,5	3,5	7,5	3,5
11	ĐƯỜNG D1A	273,4	14,5	3,5	7,5	3,5
12	ĐƯỜNG D1B	134,4	14,5	3,5	7,5	3,5
13	ĐƯỜNG D2	94,3	14,5	3,5	7,5	3,5
14	ĐƯỜNG D3 (1)	191,5	14,5	3,5	7,5	3,5
15	ĐƯỜNG D4	322,4	14,5	3,5	7,5	3,5
16	ĐƯỜNG D5	351,1	14,5	3,5	7,5	3,5
17	ĐƯỜNG N10 (1)	53,8	14,5	3,5	7,5	3,5
18	ĐƯỜNG D6	115,7	14,5	3,5	7,5	3,5
19	ĐƯỜNG D7	69,7	12,0	3,5	7,5	1
20	ĐƯỜNG N10 (2)	36,3	12,0	3,5	7,5	1
21	ĐƯỜNG N6 (3)	297,6	11,0	3,5	7,5	0
22	ĐƯỜNG N9	292,4	11,0	3,5	7,5	0
23	ĐƯỜNG N1	88,9	11,0	3,5	7,5	0

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	LỘ GIỚI	BỀ RỘNG (m)		
				LỀ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ PHẢI
24	ĐƯỜNG D3 (2)	87,5	11,0	3,5	7,5	0
25	ĐƯỜNG 3/2	454,5	25,0	3	16,5	5,5

*b. 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 lấy từ tuyến ống của trạm cấp nước thành phố Vị Thanh cung cấp theo đường ống cấp nước thành phố trên đường 3 Tháng 2 với đường kính Ø200.

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

- Hệ thống cấp nước là hệ thống kết hợp sinh hoạt và chữa cháy áp lực thấp. Mạng lưới đường ống chính cấp nước cho khu là dạng mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt để đảm bảo cấp nước an toàn cho sinh hoạt và chữa cháy.

- Đường ống cấp nước được đặt bên dưới vỉa hè. chiều sâu chôn ống ban đầu là 0,7m tính từ nền hoàn thiện đến đỉnh ống. bố trí các van xả khí tại đầu mạng lưới. bố trí các van xả cặn tại cuối đường đường ống cụt.

- Đề xuất vật liệu ống cấp nước là ống HDPE 10 bar. Phụ tùng HDPE và gang kết hợp D50, D100, D150.

- Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trụ không quá 150m theo khoảng cách đường đi, đặt trên các đoạn ống mạng vòng. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các rạch gần nhất.

*d. Thoát nước:*

*- Thoát nước mưa:*

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống thoát nước riêng, độc lập với thoát nước thải. Công sử dụng công tròn bê tông cốt thép, đường kính từ D400 tới D1000.

+ Thoát nước mặt từ nền xây dựng ra ngoài đường vào công thoát nước dọc đường sau đó xả vào nguồn tiếp nhận kênh rạch gần nhất.

+ Khu quy hoạch chia làm nhiều lưu vực nhỏ để tận dụng khả năng tiếp nhận của các kênh rạch trong và quanh khu quy hoạch, giảm đường kính công và bám sát độ dốc dọc đường giao thông.

+ Các công thoát nước sử dụng công tròn bê tông cốt thép từ D400 - D1000; các công ngang bằng đường là công D400, dốc dọc công ngang đường 1%. Bố trí 08 cửa xả thoát nước mặt kênh rạch từ D600 - D1000.

*- Thoát nước thải sinh hoạt:*

Nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa. Nước thải từ các hộ dân được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, nước thải các công trình công cộng được thu gom và xử lý cục bộ tại công trình sau đó được thu gom và dẫn về trạm xử lý tạm thời đặt ngầm của khu quy hoạch tại phía Nam khu quy hoạch.

Đường ống thoát nước thải được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống ban đầu là  $\geq 0,7$ (m). Vận tốc nước thải chảy trong cống phải đạt  $\geq 0,7$  (m/s). Hệ thống thoát nước thải sử dụng Sử dụng ống HDPE 2 vách D300 cho ống thoát nước bằng đường và vỉa hè, dẫn ra hướng thoát về trạm xử lý nước thải.

*e. Cấp điện và chiếu sáng:*

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia, qua các tuyến trung thế 22kV đường 3 tháng 2 và đường Võ Nguyên Giáp, từ trạm biến thế 110kV Vị Thanh (trạm biến thế 110kV Vị Thanh đặt tại thị trấn Nàng Mau).

- Đường dây trung thế đi ngầm: Từ điểm thỏa thuận đầu nối định hướng tuyến cấp điện ngầm trung thế 22kV cấp điện cho 4 trạm biến áp trong khu dự án. Cấp điện cho các công trình như: nhà biệt thự, nhà liên kế, shophouse, nhà ở xã hội, các công trình công cộng, dịch vụ, chiếu sáng đường phố....

- Đường dây hạ thế: Tuyến điện hạ thế 0,4kv được xây dựng mới và đi ngầm dưới vỉa hè. Sử dụng cáp ngầm luồn ống HDPE gân xoắn và các phụ kiện đúng theo tiêu chuẩn Việt Nam. Tuyến cáp hạ thế đi dọc theo các đường phố nhưng vẫn đảm bảo bán kính cấp điện không quá 300m đảm bảo tổn thất điện áp cuối tuyến  $\leq 5\%$

- Chiếu sáng:

+ Hệ thống chiếu sáng đi ngầm được xây mới để chiếu sáng cho đường nội bộ và các lối đi trong toàn khu vực. Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng các tủ điện riêng.

+ Chiếu sáng đường phố bằng đèn LED, có công suất 150W. Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo độ rọi chói trên đường phố theo tiêu chuẩn.

+ Toàn bộ các đường cáp chiếu sáng được luồn trong ống uPVC đi ngầm. Trụ đèn chiếu sáng bằng thép tráng kẽm đảm bảo bền đẹp, mỹ quan, chiều cao từ 8m, khoảng cách trung bình từ 25÷35m (tùy theo bề rộng mặt đường mà bố trí khoảng cách giữa các trụ cho phù hợp).

*f. Thông tin liên lạc:*

Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của thành phố Vị Thanh.

Mạng lưới cáp thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được thiết kế đi ngầm, có dung lượng là 2 ống uPVC D110mm dày 5,5mm cho tuyến trục chính và 2 ống uPVC D61 dày 4,1mm cho tuyến trục nhánh được đi ngầm

dưới vỉa hè trong khu vực thiết kế. Khoảng cách các bể cấp trung bình từ 60m đến 100m hoặc bố trí tùy theo điều kiện địa hình. Bể cấp là hố ga một hoặc hai nắp đan có kích thước theo tiêu chuẩn. Rãnh cấp thông tin được đào sâu 0,7m so với cốt san nền đối với các tuyến ống đi dưới đường và 0,5m so với cốt san nền đối với các tuyến ống đi trên hè.

**Điều 2.** Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết 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, công viên, cây xanh đô thị... phải hoàn thiện trước khi bắt đầu khai thác kinh doanh dự án. Đối với các công trình xã hội phục vụ (nhà ở xã hội) thì chủ đầu tư bàn giao đất lại cho địa phương hoặc có thể tự đầu tư theo quy định. 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 lô đất bố trí Công viên, cây xanh đô thị và bố trí loại 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.** Đề nghị Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Lam Sơn phối hợp phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân phường V, tổ chức công bố đồ án chậm nhất sau 15 ngày, kể từ ngày ký Quyết định. Phối hợp Đơn vị tư vấn xây dựng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt, gửi về phòng Quản lý đô thị thẩm định, trình UBND thành phố ban hành theo quy định. Đồng thời thông báo kịp thời cho nhân dân và các tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện tốt việc sử dụng đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch; tổ chức cắm mốc ngoài thực địa và phối hợp chặt chẽ với các ban, ngành có liên quan trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

**Điều 4.** 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 V, Tổng giám đốc Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Lam Sơn 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**

