

Số:

Vị Thanh, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Mở rộng Cụm công nghiệp
Tiểu thủ công nghiệp thành phố Vị Thanh (giai đoạn 3)**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VỊ THANH

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014;*
- 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;*
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*
- 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 1323/QĐ-UBND ngày 16 tháng 09 năm 2015 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hậu Giang đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 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 377/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị phường VII, thành phố Vị Thanh;

Căn cứ Công văn số 887/UBND-ĐT ngày 17 tháng 4 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc cho chủ trương lập quy hoạch chi tiết Mở rộng Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp thành phố Vị Thanh (giai đoạn 3);

Căn cứ Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Mở rộng Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp thành phố Vị Thanh (giai đoạn 3);

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

Căn cứ kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án quy hoạch chi tiết Mở rộng Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp thành phố Vị Thanh (giai đoạn 3) ngày 30 tháng 9 năm 2020;

Căn cứ Công văn số 2002/SXD-QH&ĐT ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Sở Xây dựng về việc ý kiến phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Mở rộng Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp thành phố Vị Thanh (giai đoạn 3);

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh tại Tờ trình số 674/TTr-QLĐT ngày 12 tháng 10 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Mở rộng Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp thành phố Vị Thanh (giai đoạn 3), với các nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Mở rộng Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp thành phố Vị Thanh (giai đoạn 3).

2. Vị trí và phạm vi giới hạn:

Khu đất quy hoạch thuộc khu vực 3, 4, phường VII, thành phố Vị Thanh, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp kênh Miếu Hội.

- Phía Đông Nam: giáp đất dân.
- Phía Tây Bắc: giáp đất Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp.
- Phía Tây Nam: giáp đất dân hướng kênh Chủ Chệt.

3. Quy mô diện tích và dân số:

- Diện tích khu đất quy hoạch khoảng: 11,5ha.

4. Cơ cấu phân khu chức năng:

Theo đề án quy hoạch chi tiết được phê duyệt có quy mô 62ha đã tính toán bố trí *Khu điều hành và kỹ thuật, Khu xử lý nước thải, Khu bến bãi, cây xanh cách ly*... đảm bảo đủ nhu cầu phục vụ. Do đó trong phương án quy hoạch, không tính toán bố trí thêm quỹ đất để đầu tư xây dựng các công trình này, chỉ tính toán bố trí một phần diện tích đất cây xanh cách ly.

Khu quy hoạch mang tính chất là cụm công nghiệp tập trung phát triển các dịch vụ trung gian hỗ trợ cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, mang lại giá trị gia tăng cao như: ngành thương mại (bán buôn, bán lẻ; xuất nhập khẩu), khu chế biến nông lâm hải sản, kho chứa dầu khí, hóa dầu, điện tử, tin học, khu công nghiệp điện, năng lượng, khu công nghiệp phục vụ vận tải, khu công nghiệp vật liệu xây dựng,... phục vụ cộng đồng, với nhiều chức năng như: Đất công nghiệp (ô nhiễm thấp, công nghiệp sạch), đất cây xanh cách ly, đất hạ tầng kỹ thuật..., phù hợp với các điều kiện phát triển của địa phương.

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	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	85.413,0	74,27
	Đất nhà máy, kho, xưởng chế biến...	85.413,0	
II	ĐẤT CÂY XANH	12.161,0	10,57
III	ĐẤT GIAO THÔNG	17.426,0	15,15
	TỔNG	115.000,0	100,00

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Khu quy hoạch mang tính chất là công nghiệp, gồm các chức năng: Đất nhà máy, kho, xưởng chế biến,... phù hợp theo yêu cầu phát triển cụm công nghiệp và quy hoạch không gian của đô thị phân khu đô thị phường VII, quy hoạch chung đô thị Vị Thanh đã được phê duyệt. Trong phương án quy hoạch các khu chức năng được bố trí cụ thể như:

a. Công trình công nghiệp (đất công nghiệp ô nhiễm thấp, công nghiệp sạch): Bố trí xây dựng nhà máy, kho, xưởng chế biến,... tại lô đất có ký hiệu A1, A2, A3,...A10, với diện tích là 85.413,0m².

- Mật độ xây dựng: $\leq 65\%$.
- Chiều cao xây dựng công trình: $\leq 15\text{m}$.
- Mật độ cây xanh trong khuôn viên lô đất: $\geq 10\%$.
- Tầng cao xây dựng công trình 1-3 tầng.
- Chiều cao xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình.
- Cao độ nền hoàn thiện nhà: $\geq 0,3\text{m}$ so với đỉnh gờ bó vỉa.
- Khoảng lùi xây dựng công trình: cách chỉ giới đường đỏ $\geq 10\text{m}$ và cách ranh lô đất tối thiểu $\geq 3\text{m}$.

b. Đất cây xanh:

- Đất cây trong toàn khu phải đảm bảo diện tích tỷ lệ $\geq 10\%$. Trong đó diện tích cây xanh bố trí tổng diện tích là 12.161,0m² tại các lô CX, và phần diện tích cây xanh tập trung và phân tán trong nội vi khu các nhà máy, kho xưởng.

*** 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 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 phân 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.

+ 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.

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: +1,60m (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).
- Căn cứ các quy định tại Mục 4.3 Quy hoạch giao thông đô thị của “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng”.
- Bán kính bó vỉa trong phạm vi nút tối thiểu 8m. Đối với đường phía đông bắc thì bán kính vượt nổi $R=12m$.
- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ được căn cứ theo Mục 4.3.4 của “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng”.
- 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.
- Vĩa 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, vĩa 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)
		Vĩa hè (trái)	Lòng đường	Vĩa hè (phải)		
1	Đường số 4	4	12	4	20	149
2	Đường số 10	4	12	4	20	728
Tổng cộng:						967,0

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 lấy từ tuyến ống của trạm cấp nước thành phố Vị Thanh cung cấp;
- Tiêu chuẩn cấp nước: $\geq 20m^3/ha/$ 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 D200 bao quanh dự án, đảm bảo cấp nước là liên tục;

- Ống cấp nước dịch vụ sử dụng ống nhựa PCV D200;

- Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối bằng thép tráng kẽm có đường kính D200 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn. Khoảng cách bình quân khoảng 100-150m/trụ.

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 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 50m.

- Thoát nước thải sinh hoạt:

+ Nước thải sinh hoạt và nước thải của các Nhà kho, Nhà máy trong các công trình cần phải được thu gom xử lý đạt giới hạn theo quy định xả ra nguồn tiếp nhận và được vận chuyển trong hệ thống ống kín về trạm xử lý nước thải tập trung hiện hữu của giai đoạn 1 dự án.

+ Toàn bộ quy trình vận chuyển nước thải từ Nhà máy, nhà kho 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 trong lưu vực tính toán, khoảng cách các hố thăm 20m ÷ 30m.

e. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện chính cho khu vực là tuyến trung áp 22kV được bố trí đi dọc theo tuyến đường Trần Hưng Đạo và đường Nguyễn Chí Thanh.

- Đường dây trung thế: Định hướng tuyến điện trung thế 22kv chạy dọc theo đường Trần Hưng Đạo, đường Nguyễn Chí Thanh kéo điện hạ thế đến công trình.

- Đường dây hạ thế: Tuyến điện hạ thế 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 (trong thời gian đầu, do điều kiện kinh tế chưa cho phép thì sử dụng đường dây nổi, dùng cáp vặn xoắn hoặc cáp bọc nhựa đi trên trụ bê tông ly tâm. Dây hạ thế sử dụng dây 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 giao thông trong các ống bảo vệ hoặc đặt trong các hào cáp, được chôn sâu trong đất từ 0,7 - 1m so với mặt đường. Phía trên cáp cần có lớp bảo vệ cáp và báo hiệu cáp ngầm).

- 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. Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp 22/0,4kv.

+ 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.

+ Chiếu sáng đường phố bằng đèn cao áp LED (có ánh sáng màu trắng) công suất từ 120W đến 150W. Bóng được trang bị một lớp bảo vệ IP67 chống thấm, chống nước, chống bụi bẩn.

+ Cột đèn: Các trục đường chính sử dụng cột đèn bằng thép tráng kẽm với chiều cao 8÷10m và khoảng cách 30m/cột.

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 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 phân hoàn thiện của vỉa hè.

- Những vị trí lắp đặt ống cáp qua đường thì lắp ống nhựa PVC chịu lực có đường kính thích hợp chôn sâu 1,2m 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.

Điều 2. Giao phòng Quản lý đô thị phối hợp với Ủy ban nhân dân phường VII, Ban Quản lý Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp, tổ chức công bố đồ án chậm nhất sau 15 ngày, kể từ ngày ký Quyết định. Đồng thời thông báo kịp thời cho nhân dân và các tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện tốt việc sử dụng đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch; phối hợp chặt chẽ với các ban, ngành có liên quan trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

Điều 3. 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 VII, Giám đốc Ban Quản lý Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp 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 5 (7);
- Lưu: VT, QLĐT.

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

Trần Hoa Phượng

