

Số:226/QĐ-UBND

Vĩnh Long, ngày 06 tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Phước Thọ, Phường 3, thành phố Vĩnh Long

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị, ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch, ngày 24/11/2017; Luật Xây dựng, ngày 18/6/2014;

Căn cứ 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;

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

Xét Tờ trình số 94/TTr-SXD, ngày 17/01/2020 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Thọ, Phường 3, thành phố Vĩnh Long,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Thọ, Phường 3, thành phố Vĩnh Long, (Kèm theo Quy định quản lý đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) cụ thể như sau:

I. Phạm vi, ranh giới khu vực lập quy hoạch

1. Vị trí, ranh giới khu đất quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc Phường 3, thành phố Vĩnh Long có phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp phần đất dự kiến mở rộng Trường Đại học Xây dựng Miền Tây.
- Phía Nam và Đông giáp kênh, rạch tự nhiên.
- Phía Tây giáp sông Cái Cá.

2. Quy mô: Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 115.354,5 m².

II. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch

1. Mục tiêu

- Khai thác hiệu quả các thế mạnh điều kiện tự nhiên, đất đai khu vực vùng ven sông Cái Cá, nhằm đem lại lợi ích thiết thực về phát triển kinh tế để nâng cao đời sống của cư dân địa phương.

- Định hướng xây dựng khu đô thị theo mô hình đô thị văn minh - hiện đại, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững, bảo vệ môi trường và có hiệu quả kinh tế cao, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Vĩnh Long.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Tính chất

- Là khu đô thị văn minh - hiện đại, hài hòa với điều kiện tự nhiên, cảnh quan sông nước, tạo dựng sự khác biệt với khu vực phát triển cũ của thành phố.

- Là khu trung tâm thương mại, kết hợp trung tâm tổ chức sự kiện, căn hộ dịch vụ, với quy mô cấp khu vực, tạo sức hút và thúc đẩy khu vực phát triển.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Diện tích khu vực quy hoạch khoảng 115.354,5 m².

- Dự kiến quy mô dân số của khu vực lập quy hoạch khoảng 3.000 người.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án

Bảng thống kê chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đồ án
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Tầng cao tối đa		
	- Nhà ở thấp tầng	tầng	3, 4, 5
	- Công trình công cộng	tầng	2, 4
	- Khu thương mại dịch vụ, hỗn hợp	tầng	2, 7, 18
1.2	Mật độ xây dựng tối đa		
	- Nhà ở thấp tầng	%	60, 80, 85
	- Công trình công cộng	%	40
	- Khu thương mại dịch vụ, hỗn hợp	%	75
II	Hạ tầng xã hội		
	Trường mầm non	cháu/1000 dân	50
		m ² đất/học sinh	18
	Đất cây xanh nhóm nhà ở	m ²	2,3
	Đất nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng	m ²	1.516,3
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	29,27
3.2	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	l/ng-ngđ	120 - 150
-	Nước cho công cộng, dịch vụ	%Qsh	>10%
3.3	Thoát nước thải sinh hoạt	Q	≥ 80% Qsh
3.4	Rác thải sinh hoạt		
-	Lượng thải rắn phát sinh	kg/ng-ng.đ	1-1,2
-	Tỷ lệ thu gom	%	≥ 95
3.5	Cấp điện		
-	Sinh hoạt	kW/hộ	3 - 5
-	Công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	30

IV. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định cụ thể như sau:

Tuyến chính, quan trọng là trục đường hiện trạng nối từ Quốc lộ 53 vào khu vực dự án, phân chia khu vực thành 2 phần Tây Nam và Đông Nam.

Khu dân cư cửa ngõ nằm dọc trên tuyến đường tiếp cận chính với hàng cây xanh và không gian kiến trúc nghệ thuật, hiện đại (phong cách Art Deco) đặc trưng tạo nên tổng thể độc đáo của dự án. Đồng thời đây cũng là không gian cửa ngõ tiếp cận 2 khu vực tĩnh và động. Khu vực tĩnh của dự án là khu biệt thự cao cấp, nơi mọi người cảm nhận không gian sống sang trọng hài hòa với thiên nhiên. Khu vực động bao gồm khách sạn cao tầng ven sông Cái Cá, các khu nhà ở liên kế, liên kế thương mại và công viên bán ngập nước kết hợp trục thương mại quảng bá sản vật địa phương.

Các công trình chủ yếu trong khu vực gồm: Công trình nhà ở liên kế (LK), nhà ở liên kế kết hợp thương mại (SH), công trình nhà biệt thự (BT), công trình thương mại, dịch vụ (TM) và công trình công cộng (CC2-MG).

TT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa
1	Đất ở	54.110,3	46,91	
1.1	Nhà ở liên kế thương mại (SH)	32.107,4		5
1.2	Nhà ở liên kế (LK)	14.533,1		4
1.3	Nhà ở biệt thự (BT)	7.469,8		3
2	Đất thương mại - dịch vụ	8.450,3	7,33	
2.1	Thương mại – dịch vụ (TM1)	4.544,1		18
2.2	Thương mại – dịch vụ (TM2)	2.013,1		2
2.3	Thương mại – dịch vụ (TM3)	996,8		2
2.4	Thương mại – dịch vụ (TM4)	896,3		7
3	Đất công trình công cộng	4.243,2	3,68	
3.1	Công trình giáo dục (MG)	2.726,9		4
3.3	Công trình dịch vụ công cộng (CC2)	1.516,3		2
4	Đất giao thông	33.762,7	29,27	
5	Đất công viên cây xanh, mặt nước	14.429,5	12,50	
5.1	Công viên cây xanh	7.010,7		
5.2	Cây xanh ven sông	2.888,4		
5.3	Mặt nước	4.530,4		
6	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	358,5	0,31	
6.1	Khu xử lý nước thải sinh hoạt	358,5		
TỔNG CỘNG		115,354.0	100,00	

V. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

1. Khu dân cư cửa ngõ và phố thương mại

Cửa ngõ phía Bắc của dự án là công trình điểm nhấn với chức năng trung tâm thương mại, sẽ là điểm đến vui chơi giải trí của thanh thiếu niên trong vùng với các hoạt động nhà hàng, cafe, rạp chiếu phim, trung tâm mua sắm, kết hợp cùng với các dãy nhà ở liên kế kết hợp thương mại với hình thức kiến trúc Art Deco đặc trưng sẽ tạo nên tổng thể độc đáo cho dự án.

2. Chuỗi thương mại và công viên

Tại cửa ngõ phía Nam của dự án bố trí công viên, quảng trường kết hợp tháp vọng cảnh hướng tầm nhìn về phía công viên bán ngập nước. Dọc theo chiều dài công viên sẽ là khu phố ẩm thực nơi quảng bá và buôn bán các nông sản địa phương. Đối diện khu vực này ở bên kia đường là các công trình công cộng với bán kính phục vụ phù hợp cho toàn khu ở.

Điểm nhấn nổi bật của khu vực sẽ là công trình khách sạn 18 tầng giáp sông Cái Cá, với bến tàu và du thuyền phục vụ cho các hoạt động du lịch và trải nghiệm sông nước.

3. Khu biệt thự

Khu biệt thự đơn lập thuộc phân khúc sản phẩm cao cấp của dự án, với không gian yên tĩnh, cảnh quan môi trường hài hòa với thiên nhiên sông nước.

VI. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật (quy hoạch san nền, thoát nước mưa)

a. San đắp nền

Nền được san lấp ở độ cao +2.43m theo hệ cao độ Nhà nước năm 2008, hệ số đầm nén $K \geq 0,85$.

b. Thoát nước mưa

Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng riêng với hệ thống thoát nước bản, phân bố đều trên diện tích xây dựng, bảo đảm không bị ngập úng cục bộ, phân bố hướng thoát ra các sông rạch gần nhất. Tất cả các đường khu vực đều có hệ thống thoát nước mưa bố trí hai bên đường, cách khoảng 25 - 30m bố trí 1 hố ga.

2. Giao thông

Mạng lưới đường giao thông trong dân cư - dịch vụ phải được thiết kế thành một hệ thống nhất, đảm bảo vận chuyển nhanh và an toàn, liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng và phù hợp với các quy định về an toàn giao thông như tầm nhìn và góc vát tại các giao lộ.

Tại các vị trí dành cho người đi bộ cần tạo độ dốc dành cho người khuyết tật.

Bán kính đường cong của bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố tối thiểu phải đảm bảo: Đường phố cấp khu vực $\geq 12,0m$; đường phố cấp nội bộ $\geq 8,0m$.

Từng tuyến đường cụ thể được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch giao thông.

3. Cấp nước

Giai đoạn ngắn hạn = 120 lít/người-ngày đêm.

Giai đoạn dài hạn = 150 lít/ người-ngày đêm.

- Nước cho các công trình công cộng > 10% lượng nước sinh hoạt.
- Nước tưới cây rửa đường > 8% lượng nước sinh hoạt.
- Nước dự phòng rò rỉ < 25% lượng nước cấp toàn khu.
- Cho bản thân hệ thống cấp nước > 4% lượng nước cấp toàn khu.

Ngoài ra còn cần một lượng nước dự phòng cho chữa cháy: $162m^3$ cho một đám cháy xảy ra 3 giờ với lượng nước 15 lít/s. Hạng cứu hỏa có 18 bộ, bố trí trụ cứu hỏa D100 với khoảng cách giữa 2 trụ là 120m.

Hệ thống cấp nước được nối mạng với hệ thống cấp nước của nhà máy nước Vĩnh Long (đầu nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu từ đường Phó Cơ Điều kéo vào).

Dự kiến tổng nhu cầu dùng nước khoảng $652m^3$ /ngày đêm.

4. Thoát nước thải

Dự kiến lượng nước bản bằng khoảng 80% tiêu chuẩn nước cấp được đưa vào khu xử lý. Giải pháp thoát nước thải là chọn hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Các hộ gia đình, các công trình công cộng, dịch vụ đều phải có hầm tự hoại xử lý trước khi ra hệ thống thoát nước chung, hướng chảy vào khu xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch (520m³/ngày đêm) trước khi đầu nối vào hệ thống chung của thành phố.

5. Điện

Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt khu nhà liền kề: 3kW/hộ, khu nhà ở biệt thự: 5kW/hộ, khu nhà thương mại, dịch vụ: 30W/m² sàn.

6. Thông tin liên lạc

Cáp thông tin phải được ngầm hóa và đặt trong đường ống hoặc các tuynen, hào kỹ thuật. Tổng chiều dài cáp thông tin đi ngầm khoảng 6.410m.

7. Thu gom và xử lý chất thải rắn

Chỉ tiêu thải rác: 1,0 - 1,2 kg/người-ngày, chỉ tiêu thu gom \geq 95%.

Giai đoạn lấp đầy dự án: 3.000kg – 3.600kg/ngày.

VI. Dự kiến nguồn vốn và tổng mức đầu tư

Dự kiến tổng mức đầu tư: 1.650 tỷ đồng

Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T và vốn vay.

Thời gian thực hiện: Từ Quý I/2020 đến Quý IV/2023.

Điều 2. Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Vĩnh Long, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T có trách nhiệm:

1. Giám đốc Sở Xây dựng phối hợp với Chủ tịch UBND thành phố Vĩnh Long, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T triển khai, thực hiện Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Thọ, Phường 3, thành phố Vĩnh Long theo đúng quy định hiện hành.

2. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Chủ tịch UBND thành phố Vĩnh Long triển khai các thủ tục về đất đai theo quy định.

3. Chủ tịch UBND thành phố Vĩnh Long chỉ đạo công khai quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Vĩnh Long, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T, Chủ tịch UBND Phường 3 và Thủ trưởng các tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- LĐ VPUBND tỉnh;
- Phòng KTTH;
- Lưu: VT, 1.04.05.

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