

Số: 3182 /QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 24 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới cồn Khương.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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

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

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3655/TTr-SXD ngày 16 tháng 12 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới cồn Khương, thành phố Cần Thơ, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới cồn Khương.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị:

a) Phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc địa bàn hai phường: Cái Khế (quận Ninh Kiều) và Bùi Hữu Nghĩa (quận Bình Thủy) có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp sông Hậu.

- Phía Đông và Đông Bắc: giáp dự án khu nhà vườn cồn Khương 14,07ha; Dự án khu đô thị mới cồn Khương 19,04ha; nhà máy nước cồn Khương;

- Phía Tây Nam: giáp sông Khai Luông;

- Phía Đông Nam: giáp dự án Khu nhà vườn cồn Khương 14ha và khu dân cư Linh Thành cồn Khương 5ha;

b) Diện tích khu vực lập quy hoạch: tổng diện tích nghiên cứu lập quy



hoạch là 53,27ha, trong đó, dự án thực hiện xây dựng khu đô thị mới: 52,27ha; diện tích xây dựng công trình cầu qua sông Khai Luông và đường dẫn công trình cầu khoảng: 1,00ha.

3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

Khu đất dự kiến lập quy hoạch được định hướng là hình thành khu đô thị mới có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, có giá trị cao về kiến trúc và môi trường sinh thái gắn với cảnh quan sông nước Cồn Khương.

4. Mục tiêu, yêu cầu lập đồ án quy hoạch:

a) Mục tiêu.

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Cần Thơ đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; đồng thời đáp ứng yêu cầu mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội quận Ninh Kiều, quận Bình Thủy.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ phù hợp với Quy hoạch chung, kết nối thông suốt với các khu vực lân cận xung quanh.

- Xác định các hạng mục công trình cụ thể trong lập dự án đầu tư.

- Tạo lập cơ sở pháp lý để thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng, vận hành, quản lý dự án, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

b) Yêu cầu.

- Đánh giá lại hiện trạng điều kiện tự nhiên, xã hội, địa hình, địa chất và hạ tầng khu vực nghiên cứu, xác định các vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đề xuất các chức năng trong khu đô thị, cơ cấu sử dụng đất phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan; kiến tạo một khu đô thị mới hiện đại; tạo môi trường sống chất lượng cao, văn minh, hiện đại và bền vững, gắn với môi trường cảnh quan tự nhiên.

5. Các chỉ tiêu cơ bản quy hoạch sử dụng đất dự kiến:

Các chỉ tiêu (dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật) của đồ án dựa trên các chỉ tiêu đồ án Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Chương trình phát triển đô thị thành phố Cần Thơ, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo đó các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản đề xuất cụ thể như sau:

- Dân số dự kiến: 7000 – 9000 người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất ở: 20-30 m²/người.
- Chỉ tiêu cây xanh công cộng: $\geq 2,0$ m²/người.
- Chỉ tiêu sân thể dục thể thao: $\geq 0,5$ m²/người.

- Chỉ tiêu cấp nước: ≥ 180 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước: $\geq 90\%$ lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 2-5 kW/hộ.
- Chỉ tiêu thu gom rác thải: 1,3kg/người/ngày.
- Các chỉ tiêu khác sẽ được tính toán trên cơ sở tuân thủ quy định đối với đơn vị ở theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

(Các chỉ tiêu sẽ được phân tích tính toán, xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết).

6. Các yêu cầu và nguyên tắc về không gian, kiến trúc, cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật:

a) Nguyên tắc lập quy hoạch.

- Phù hợp theo định hướng Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (Khu dân cư đông bắc đường Cách Mạng tháng Tám) và chủ trương đầu tư số 790/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Tổ chức quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan, phân khu chức năng phải phù hợp với điều kiện địa hình và bản sắc khu vực, đảm bảo môi trường sống, đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên, tiện nghi đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn.

- Sử dụng đất phải kết nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liền kề về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật sao cho khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng phù hợp.

- Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy định khác của các ngành, lĩnh vực liên quan.

b) Yêu cầu lập quy hoạch về không gian, kiến trúc, cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật.

- Phát triển khu vực đô thị đồng bộ, hiện đại, có giá trị kiến trúc cảnh quan; có định hướng không gian mở, đa năng, thuận lợi liên kết phát triển với các khu vực khác trong đô thị.

- Tạo lập, tổ chức không gian phát triển bền vững trên cơ sở tận dụng khai thác tối đa yếu tố địa hình, địa vật, cảnh quan và mối quan hệ hữu cơ với các khu vực lân cận. Trong đó đặc biệt chú ý đến việc khai thác giá trị cảnh quan về cây xanh, mặt nước nhằm phục vụ cho môi trường sinh thái và cảnh quan đô thị.

- Phát triển các tuyến, điểm cây xanh gắn với sinh hoạt công cộng, bổ sung thiết chế văn hóa đô thị trong khu dân cư với sự phân bố vừa tập trung vừa phân tán. Trong đó chú trọng phát triển cây xanh theo các tuyến giao thông. Quy hoạch đảm bảo hình thành một đô thị đẹp, hiện đại độc đáo, có bản sắc.

7. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu và hồ sơ quy hoạch chi tiết:

a) Nội dung nghiên cứu đồ án quy hoạch chi tiết.

Thực hiện theo Điều 20 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:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ. Yêu cầu thiết kế và đầu tư đồng bộ, dùng chung đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và ngành, gồm các nội dung cơ bản sau:

+ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: tính toán, cân bằng khối lượng đào và đắp hợp lý khớp nối khu vực lân cận, lựa chọn cao độ san nền phù hợp quy hoạch thoát nước của thành phố; thiết kế hệ thống thoát nước mặt và xác định cốt xây dựng tới từng lô đất phù hợp định hướng thoát nước của khu vực;

+ Giao thông: xác định mạng lưới đường giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bãi đỗ xe đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch ngành giao thông theo quy định quy hoạch;

+ Cấp nước: tính toán nhu cầu sử dụng nước (nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy, tưới cây,...). Xác định nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết để khớp nối với quy hoạch chuyên ngành cấp nước;

+ Cấp điện: tính toán nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; Xác định vị trí, qui mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng; Hệ thống cấp điện đến chân công trình;

+ Thông tin liên lạc: xác định nhu cầu và bố trí mạng lưới thông tin liên lạc;

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: xác định tổng lượng nước thải, rác thải, mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành; vị trí quy mô các điểm tập kết (hoặc trạm trung chuyển) chất thải rắn, nhà vệ sinh công

cộng (nếu có) phục vụ đô thị;

+ Quy hoạch không gian ngầm: xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...);

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược theo quy định hiện hành:

+ Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;

+ Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

+ Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

+ Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

- Lập thiết kế đô thị và xây dựng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, làm cơ sở cho công tác quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng;

- Xây dựng quy định quản lý vận hành của dự án, là cơ sở phối hợp địa phương trong tổ chức quản lý, vận hành khu vực dự án.

b) Nội dung nghiên cứu đặc thù cho dự án.

- Nghiên cứu sự tác động qua lại giữa khu vực được đầu tư mới, đồng bộ với các khu vực lân cận; kiểm soát tác động đến cảnh quan dọc các sông, rạch tự nhiên (sông Khai Luông), thích ứng khí hậu, tôn trọng cảnh quan sinh thái.

- Khuyến khích giải pháp quy hoạch, xây dựng, quản lý hướng đến bền vững, thể hiện nét đặc trưng sông nước, khí hậu miền Tây Nam Bộ. Có quy định, hướng dẫn sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, năng lượng thay thế cho từng dạng công trình, sản phẩm theo quy định...khuyến khích, tạo điều kiện cho người dân sử dụng các thiết bị năng lượng tái tạo.

- Giải pháp san nền, thoát nước, tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu bên trong dự án, từng công trình; tận dụng tối đa địa hình, cảnh quan của khu quy hoạch, hạn chế san gạt địa hình.

- Đề xuất giải pháp đảm bảo khi san nền không gây ngập lụt, ảnh hưởng đời sống của khu dân cư hiện hữu.

- Áp dụng quản lý an ninh, trật tự xây dựng, vệ sinh môi trường bằng công nghệ, đảm bảo kết nối với chính quyền địa phương.

8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: giao thông, bãi đỗ xe, cấp điện, chiếu

sáng, cấp nước, thoát nước, trạm xử lý nước thải, cơ sở hạ tầng dùng chung cho thông tin liên lạc,....

- Công trình hạ tầng xã hội: công trình giáo dục, y tế, công viên cây xanh, sân thể dục thể thao,...

- Các công trình nhà ở (tái định cư, xã hội); nhà ở thương mại; công trình dịch vụ, công cộng khác;....

9. Danh mục hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết:

Thực hiện theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng 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 khu chức năng.

10. Tổ chức thực hiện lập quy hoạch:

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần 216 và Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Tiến độ thực hiện: tối đa 6 tháng.

Điều 2. Giao Chủ đầu tư tổ chức lập Đồ án quy hoạch theo nội dung Nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này, trình cấp thẩm quyền xem xét phê duyệt theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, Liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần 216 và Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - CT UBND TP (1A);
 - Sở: KHĐT, TNMT, CT, GTVT;
 - VP UBND TP (3D);
 - Công TTĐT TPCT;
 - Lưu: VT, NCH.
- 23842-3655

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đào Anh Dũng