

Số: 1945 /QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 30 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Thới Thuận (Giai đoạn 2), quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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 Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 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 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2287/ TTr-SXD ngày 05 tháng 8 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Thới Thuận (Giai đoạn 2), quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt tại các Quyết định số 751/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2018, Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2013 và Quyết định số 1760/QĐ-UB ngày 25 tháng 5 năm 2005, cụ thể như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Thới Thuận (Giai đoạn 2), quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt.

3. Phạm vi và quy mô điều chỉnh quy hoạch:

a) Phạm vi điều chỉnh:

- Vị trí 1 (diện tích khoảng 1,52 ha): tại 03 lô đất ở chung cư phục vụ công nhân trong khu công nghiệp (ký hiệu NOCN 1; NOCN 2; NOCN 3), 01 lô đất công trình dịch vụ (ký hiệu CTDV) và 01 lô đất cây xanh.

- Vị trí 2 (diện tích 0,35 ha): Lô đất nhà ở liền kề (A1) và đất đê bao.

- Vị trí 3 (diện tích 0,48 ha): đất đê bao tiếp giáp phía sau các lô nhà liền kề A2, B1, A4, A5, A6, A7.

(Vị trí cụ thể theo bản vẽ kèm hồ sơ).

b) Diện tích điều chỉnh quy hoạch: 2,35ha trên tổng diện tích đồ án quy hoạch 25,88ha.

c) Quy mô dân số: khoảng 6.307 người (tăng 546 người).

4. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Hình thành một khu nhà ở xã hội đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu cấp bách về nhà ở xã hội tại khu vực; giảm chi phí giải phóng mặt bằng tại vị trí cơ sở sản xuất, dân cư ổn định, tiết kiệm kinh phí ngân sách quận, phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội tại địa phương và phù hợp với Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 của quận Thốt Nốt được phê duyệt.

5. Nội dung điều chỉnh:

a) Vị trí 1: điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị tại lô đất theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 751/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, cụ thể:

- Lô đất NOCN 1 diện tích 6.270m²:

+ Chức năng lô đất: điều chỉnh chức năng từ lô đất nhà ở công nhân dạng chung cư **thành** chức năng lô đất **nhà ở xã hội dạng chung cư** (ký hiệu **NOXH-01**).

+ Mật độ xây dựng: điều chỉnh từ mật độ xây dựng áp dụng theo bảng 2.7a QCVN 01:2008/BXD (tối đa 67%) **thành** mật độ xây dựng tối đa **40%**.

+ Tầng cao xây dựng: điều chỉnh từ tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng **thành** tầng cao xây dựng **tối đa 16 tầng nổi và 01 tầng hầm**.

+ Khoảng lùi xây dựng: điều chỉnh từ khoảng lùi xây dựng $\geq 3,0\text{m}$ **thành** khoảng lùi xây dựng **tối thiểu 6m**.

+ Khoảng cách giữa các công trình: điều chỉnh từ khoảng cách giữa 02 dãy nhà phải bố trí khoảng cách tối thiểu theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD **thành** khoảng cách giữa các công trình **tối thiểu 15m**.

+ Khoảng lùi công trình ngầm: bổ sung khoảng lùi công trình ngầm **tối thiểu 6m**.

- Lô đất NOCN 2 diện tích 4.037m²:

+ Chức năng, diện tích lô đất: điều chỉnh chức năng, diện tích từ lô đất nhà ở công nhân dạng chung cư (ký hiệu NOCN) diện tích 4.073m² **thành** chức năng lô đất **nhà ở xã hội dạng chung cư** (ký hiệu **NOXH-02**) diện tích 3.573m² và 464 m² cây xanh.

+ Mật độ xây dựng: điều chỉnh từ mật độ xây dựng áp dụng theo bảng 2.7a QCVN 01:2008/BXD (tối đa 72%) **thành** mật độ xây dựng tối đa **40%**.

+ Tầng cao xây dựng: điều chỉnh từ tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng **thành** tầng cao xây dựng tối đa **16 tầng** nổi và **01 tầng hầm**.

+ Khoảng lùi xây dựng: điều chỉnh từ hoàng lùi xây dựng $\geq 3,0\text{m}$ **thành** khoảng lùi xây dựng **tối thiểu 6m**.

+ Khoảng cách giữa các công trình: điều chỉnh từ khoảng cách giữa 02 dãy nhà phải bố trí khoảng cách tối thiểu theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01: 2008/BXD thành khoảng cách giữa các công trình **tối thiểu 15m**.

+ Khoảng lùi công trình ngầm: bổ sung khoảng lùi công trình ngầm **tối thiểu 6m**.

- Lô đất NOCN 3 diện tích 2.003m²:

+ Chức năng lô đất: điều chỉnh chức năng từ lô đất nhà ở công nhân dạng chung cư (ký hiệu NOCN 3) **thành** chức năng lô đất **nhà ở xã hội dạng chung cư** (ký hiệu **NOXH-03**).

+ Mật độ xây dựng: điều chỉnh từ mật độ xây dựng áp dụng theo bảng 2.7a QCVN 01:2008/BXD (tối đa 75%) **thành** mật độ xây dựng **tối đa 60%**.

+ Tầng cao xây dựng: điều chỉnh từ tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng **thành** tầng cao xây dựng tối đa **16 tầng** nổi và **01 tầng hầm**.

+ Khoảng lùi xây dựng: điều chỉnh từ khoảng lùi xây dựng $\geq 3,0\text{m}$ **thành** khoảng lùi xây dựng **tối thiểu 6m**.

+ Khoảng cách giữa các công trình: điều chỉnh từ khoảng cách giữa 02 dãy nhà phải bố trí khoảng cách tối thiểu theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01: 2008/BXD **thành** khoảng cách giữa các công trình **tối thiểu 15m**.

+ Khoảng lùi công trình ngầm: bổ sung khoảng lùi công trình ngầm **tối thiểu 6m**.

- Lô đất công trình thương mại dịch vụ (diện tích 882m²):

+ Chức năng, diện tích lô đất: điều chỉnh lô đất công trình thương mại dịch vụ nhà (ký hiệu CTDV) diện tích 882m² **thành** lô đất công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu **DV-01**) **diện tích 816m² và 66m² đất cây xanh**; đồng thời dịch chuyển lô đất công trình thương mại dịch vụ tiếp giáp với đường số 2.

+ Tầng cao xây dựng: điều chỉnh từ tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng **thành** tầng cao xây dựng **tối đa 03 tầng**.

+ Khoảng cách giữa các công trình: bổ sung khoảng cách giữa các công trình **tối thiểu 15m**.

- Lô đất cây xanh (diện tích 2.008m²): điều chỉnh lô quy hoạch là đất cây xanh - vườn hoa chưa có ký hiệu **thành** lô quy hoạch **đất cây xanh - vườn hoa (ký hiệu CX-01)** có diện tích 2.538m² (bao gồm cả đất điều chỉnh thành cây xanh từ 2 lô ký hiệu NOCN 2 và CTDV).

b) Vị trí 2 (diện tích 0,35ha): điều chỉnh lô đất theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 1760/QĐ-UB ngày 25 tháng 5 năm 2005 là nhà ở liền kề (ký hiệu A1) và đất đê bao, cụ thể: diện tích 3.528m² (hiện trạng là đất dân cư hiện hữu và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp) **thành** đất **hiện hữu tự cải tạo** (ký hiệu HT), cụ thể là đất công nghiệp và đất ở hiện hữu.

c) Vị trí 3: điều chỉnh quy hoạch đất đê bao diện tích 0,48ha tiếp giáp phía sau các lô nhà liền kề: B1 diện tích 0,084ha (được phê duyệt tại Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ) và các lô A2, A4, A5, A6, A7 diện tích 0,396ha (được phê duyệt tại Quyết định số 1760/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ) **thành** đất **cây xanh**.

d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh phù hợp với các nội dung điều chỉnh quy hoạch đảm bảo triển khai đồng bộ trên toàn dự án.

6. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.

Stt	Loại đất	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Chênh lệch diện tích đất
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở mới	108.218,0		104.816,0		-3402,0
1.1	Đất ở liền kề (thấp tầng)	95.908,0	37,1	92.970,0	35,9	-2938,0
1.2	Đất ở chung cư (cao tầng)	12.310,0		11.846,0		-464,0
	Lô NOXH-01	6.270,0	2,4	6.270,0	2,4	0,0
	Lô NOXH-02	4.037,0	1,6	3.573,0	1,4	-464,0
	Lô NOXH-03	2.003,0	0,8	2.003,0	0,8	0,0
2	Đất hiện hữu (tự cải tạo)	30.271,0	11,7	33.798,0	13,1	3.527,0
3	Đất công trình công cộng	11.741,0		11.741,0		0,0
3.1	Trường học mầm non	4.192,0	1,6	4.192,0	1,6	0,0
3.2	Trường tiểu học	7.549,0	2,9	7.549,0	2,9	0,0
4	Đất cây xanh, mặt nước	10.482,0		15.809,0		5327,0
4.1	Đất cây xanh – vườn hoa	9.749,0	3,8	15.076,0	5,8	5327,0
4.2	Mặt nước	733,0	0,3	733,0	0,3	0,0
5	Đất đê bao	5.386,0	2,1	0,0	0,0	-5386,0
6	Đất công trình dịch vụ	882,0	0,3	816,0	0,3	-66,0

7	Đất công trình kỹ thuật	300,0	0,1	300,0	0,1	0,0
8	Đất giao thông, hẻm kỹ thuật	91.534,00	35,4	91.534,00	35,4	0,0
	Tổng	258.814,0	100,0	258.814,0	100,0	0,0

7. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Đối với đất nhà ở xã hội dạng chung cư:

Chức năng tầng trệt làm thương mại dịch vụ, các tầng lầu làm căn hộ, tầng hầm làm khu kỹ thuật tòa nhà, bãi để xe; tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng nhà ở xã hội tối thiểu 20%; các chi tiết kiến trúc và bộ phận công trình tiếp giáp với tuyến đường đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD, khi xây dựng đảm bảo các quy định như sau:

- Lô đất NOXH-01 diện tích 6.270m² :
 - + Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
 - + Tầng cao xây dựng: 16 tầng nổi và 01 tầng hầm.
 - + Chiều cao công trình tối đa 60m so với đỉnh vỉa hè; cốt sàn tầng một: cao hơn 0,9m so với đỉnh vỉa hè; cốt trần tầng một: cao hơn 4,5m so với sàn tầng một.
 - + Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.
 - + Khoảng cách giữa các công trình: tối thiểu 15m.
 - + Khoảng lùi công trình ngầm: tối thiểu 6m.
- Lô đất NOXH-02 (diện tích 3.573m²):
 - + Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
 - + Tầng cao xây dựng: tối đa 16 tầng nổi và 01 tầng hầm.
 - + Chiều cao công trình tối đa 60m so với đỉnh vỉa hè; cốt sàn tầng một: cao hơn 0,9m so với đỉnh vỉa hè; cốt trần tầng một: cao hơn 4,5m so với sàn tầng một.
 - + Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.
 - + Khoảng cách giữa các công trình: tối thiểu 15m.
 - + Khoảng lùi công trình ngầm: tối thiểu 6m.
- Lô đất NOXH-03 (diện tích 2.003m²):
 - + Mật độ xây dựng: tối đa 60%.
 - + Tầng cao xây dựng: 16 tầng nổi và 01 tầng hầm.
 - + Chiều cao công trình tối đa 60m so với đỉnh vỉa hè; cốt sàn tầng một: cao hơn 0.9m so với đỉnh vỉa hè; cốt trần tầng một: cao hơn 4,5m so với sàn tầng một.
 - + Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.
 - + Khoảng cách giữa các công trình: tối thiểu 15m.

+ Khoảng lùi công trình ngầm: tối thiểu 6m.

b) Lô đất công trình thương mại dịch vụ DV-01 (diện tích 816m²): xây dựng các công trình dịch vụ đô thị đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và sử dụng các dịch vụ đô thị chung cho cư dân khu vực.

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

- Số tầng cao tối đa là: 03 tầng.

+ Chiều cao công trình tối đa 20m so với đỉnh vỉa hè; cốt sàn tầng một: cao hơn 0,9m so với đỉnh vỉa hè; cốt trần tầng một: cao hơn 4,5m so với sàn tầng một.

- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu: 3m.

- Khoảng cách giữa các công trình: tối thiểu 15m

- Các chi tiết kiến trúc và bộ phận công trình tiếp giáp với tuyến đường: theo QCXDVN 01:2021/BXD.

c) Đối với đất hiện hữu tự cải tạo (ký hiệu HT) (đất công nghiệp và đất ở hiện hữu).

- Đất ở hiện hữu: việc xây dựng theo mục 5.4.2 Quyết định số 1760/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đất công nghiệp: việc xây dựng tuân thủ theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

d) Đối với đất cây xanh (bao gồm cây xanh CX-01 và phần cây xanh tiếp giáp phía sau các lô nhà liên kế A2, B1, A4, A5, A6, A7): cây dựng vườn hoa với thảm cỏ, cây xanh, sân chơi, sân luyện tập kết hợp hài hòa với công trình dịch vụ bên cạnh, đảm bảo cư dân của khu vực tiếp cận sử dụng. Cây xanh ưu tiên trồng các loại cây hoa đặc trưng của vùng Đồng bằng sông Cửu long.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Triển khai việc điều chỉnh quy hoạch cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, vệ sinh môi trường bảo đảm phù hợp với các chỉ tiêu và hòa mạng, đấu nối phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, những nội dung còn lại không thay đổi, tiếp tục thực hiện theo các Quyết định số 751/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2018, Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2013, Quyết định số 1760/QĐ-UB ngày 25 tháng 5 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.



2. Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt tổ chức công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch này đến các tổ chức, cá nhân và đơn vị liên quan biết và thực hiện theo quy định.

3. Giao Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có trách nhiệm cập nhật nội dung phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này vào Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Thốt Nốt, quy hoạch chi tiết để quản lý theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục trưởng Cục Thuế thành phố Cần Thơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND TP (1AB);
- VP UBND TP (3D);
- Công TTĐT TP;
- Lưu: VT. NCH.

16053-2287

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



Dương Tấn Hiền

