

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung
thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh,
thành phố Cần Thơ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 đề 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;

Căn cứ Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1515/QĐ-TTg ngày 28 tháng 8 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1519/QĐ-TTg ngày 02 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 699/TTr-SXD ngày 28 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới: toàn bộ phạm vi ranh giới hành chính thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Đông: giáp xã Thạnh Mỹ, xã Thạnh Lộc;
- Phía Tây: giáp xã Thạnh Quới;
- Phía Nam: giáp xã Thạnh Quới, xã Thạnh Lộc;
- Phía Bắc: giáp xã Thạnh Mỹ.

b) Quy mô diện tích: tổng diện tích đất theo ranh giới hành chính lập quy hoạch khoảng 650,42 ha, trong đó diện tích đất phát triển đô thị khoảng 459,51 ha.

c) Quy mô dân số khoảng: 50.000 người, trong đó:

- Dự báo dân số thị trấn đến năm 2030: khoảng 20.000 người.
- Dự báo dân số thị trấn đến năm 2040: khoảng 35.000 người.
- Dự báo dân số thị trấn đến năm 2050: khoảng 50.000 người.

d) Thời hạn quy hoạch đô thị: giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030, dài hạn đến năm 2040.

2. Tính chất, mục tiêu

a) Là trung tâm chính trị - hành chính, kinh tế - văn hóa, khoa học kỹ thuật của huyện Vĩnh Thạnh.

b) Cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Cần Thơ và huyện Vĩnh Thạnh đến năm 2030; Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đã phê duyệt theo Quyết định số 1515/QĐ-TTg ngày 28 tháng 8 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ “về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050” (có cập nhật một số vấn đề phát triển thực tế của đô thị thị trấn Vĩnh Thạnh); Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định 1519/QĐ-TTg ngày 02 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ.

c) Định hướng đến năm 2030, xây dựng thị trấn Vĩnh Thạnh, đạt đô thị

loại IV là hạt nhân liên kết với các khu trung tâm xã, các khu, cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ trong huyện, giữa huyện với khu đô thị của thành phố Cần Thơ.

d) Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, lập các đồ án quy hoạch chi tiết và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch quy định.

3. Quy mô dân số, đất đai đô thị theo các giai đoạn phát triển

a) Dự báo dân số thị trấn đến năm 2030: khoảng 20.000 người.

b) Dự báo dân số thị trấn đến năm 2040: khoảng 35.000 người.

c) Dự báo dân số thị trấn đến năm 2050: khoảng 50.000 người.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu và hướng phát triển đô thị

a) Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

- Đất dân dụng: 70,52m²/người.

- Đất ở bình quân toàn đô thị: 30,80m²/người.

- Đất cây xanh toàn đô thị: 7,53m²/người

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị: 5,31m²/người.

- Đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị: 4,24m²/người.

- Đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở: 3,65m²/người.

- Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị: 19,13%.

b) Hướng phát triển đô thị

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng khung và tận dụng động lực từ hệ thống các tuyến giao thông thủy, bộ.

- Phát triển đô thị trên cơ sở khu đô thị hiện hữu làm trung tâm và lan tỏa ra các khu vực xung quanh.

- Khu đô thị hiện hữu được chỉnh trang theo hướng cải tạo, kế thừa các yếu tố hiện trạng; tiến tới hoàn thiện đô thị theo các quy định hiện hành.

- Việc quy hoạch định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tầm nhìn đến năm 2050, trong quá trình triển khai cần có kế hoạch phân kỳ triển khai từng phần để các dự án xây dựng đô thị là thiết thực, hiệu quả, tiết kiệm.

- Đề cao yếu tố sông nước trong thiết kế đô thị. Hình thái đô thị phải tuân thủ định hướng chung là đô thị vùng sông nước, hiện đại, bản sắc.

- Đề xuất các giải pháp phát triển bền vững, có tính đến các tác động cục bộ của biến đổi khí hậu.

- Các đề xuất chức năng đô thị cần thể hiện tính linh hoạt, đa dạng để thuận tiện cho việc triển khai các chương trình, dự án, thu hút các nhà đầu tư thực hiện dự án.

5. Định hướng phát triển và tổ chức không gian đô thị, dự kiến ranh giới hành chính nội thị, ngoại thị

a) Định hướng phát triển và tổ chức không gian đô thị

- Định hướng sử dụng đất ở: chỉ bao gồm các loại hình nhà chỉ có chức năng ở, không bao gồm tích hợp các chức năng đất khác và có bao gồm các thiết chế dịch vụ phục vụ cho nhóm nhà ở.

+ Các chỉ tiêu kỹ thuật về sử dụng đất cho nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp QCVN 01:2021/BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021, Quy định quản lý theo đồ án, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ.

+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang: có kế hoạch, lộ trình thực hiện di dời các nhà ở cấp sông Cái Sắn (chuyển đến các khu ở của thị trấn). Các khu vực dân cư hiện hữu dọc tuyến quốc lộ 80 (không nằm phía sông Cái Sắn) chuyển đổi sang chức năng sử dụng đất hỗn hợp hoặc chức năng sử dụng đất khác đã được xác định trong đồ án. Cần khai thác hiệu quả sử dụng đất tại các khu chức năng sử dụng đất hỗn hợp, đáp ứng được mục tiêu yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại từng thời điểm trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch.

+ Đầu tư thực hiện các dự án tái thiết đô thị (các khu dân cư người dân tự xây dựng, ven sông, rạch,...), các dự án cải tạo, chỉnh trang, phù hợp nội dung quy hoạch của đồ án, tạo thêm không gian sinh hoạt công cộng, công viên cây xanh, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở.

+ Xây dựng, cải tạo nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông, các dự án phúc lợi công cộng như: công viên (đặc biệt khu vực ven sông), vườn hoa, trường học phổ thông các cấp, các công trình y tế, các công trình thương mại - dịch vụ đa chức năng phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các đơn vị ở, nhóm nhà ở.

+ Cải tạo, chỉnh trang các tuyến cống, rãnh ô nhiễm kết hợp khai thác bổ sung cho cảnh quan đô thị.

+ Đất nhóm nhà ở mới: là các khu vực nằm trong vùng ranh phát triển đô thị và ngoài vùng đô thị hiện hữu. Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Định hướng sử dụng đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

+ Đất sử dụng hỗn hợp: đất xây dựng khu nhà ở, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau (thương mại dịch vụ, sản xuất, kinh doanh, phi nông nghiệp, kho tàng không ô nhiễm).

+ Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đồ án (chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội): là tích hợp của chỉ tiêu cần đảm bảo cho chức năng ở và chỉ tiêu đảm bảo đáp ứng công suất cho phần thương mại - dịch vụ;

+ Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD; Quy định quản lý theo đồ án; Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ.

+ Kiến trúc phát triển theo xu hướng kiến trúc xanh, hiện đại, tiết kiệm năng lượng, góp phần kiến tạo thẩm mỹ, cảnh quan đô thị.

+ Định hướng chỉ tiêu tỷ lệ phân trăm sử dụng đất về đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ trong đó Đất sử dụng hỗn hợp có tỷ lệ đất cho mỗi chức năng như sau: khoảng 40% đất thương mại dịch vụ và khoảng 60% đất ở.

+ Khuyến khích các lô đất sử dụng hỗn hợp dọc kênh Bốn Tổng (ký hiệu: HH.7; HH.11; HH.12; HH.13; HH.14; HH.15; HH.16) được phát triển chức năng theo hướng thương mại dịch vụ nhằm tạo cảnh quan khu vực ven kênh Bốn Tổng.

- Định hướng sử dụng đất cơ quan, trụ sở: tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Đảm bảo theo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đồ án. Hướng tới việc xây dựng quần thể công trình xanh, hiện đại, kiến tạo cảnh quan cho đô thị.

- Định hướng sử dụng đất cơ sở giáo dục: tận dụng yếu tố mật độ xây dựng thấp để hình thành quần thể công trình xanh cho đô thị. Hướng đến hình ảnh công trình xanh, hiện đại, tạo điểm nhấn cảnh quan cho đô thị.

- Định hướng sử dụng đất dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị: các công trình công cộng cần bố trí theo hướng dùng chung, tích hợp không gian công cộng nhằm tiết kiệm đất và khai thác hiệu quả quỹ đất. Hướng đến hình ảnh công trình xanh, hiện đại, tạo điểm nhấn cảnh quan cho đô thị.

- Định hướng sử dụng đất dịch vụ, du lịch: các khu du lịch liên kết với các điểm du lịch lớn lân cận, gắn kết giao thông đường thủy làm tăng tính kết nối của mạng lưới sông ngòi và tạo nét đặc thù của hình thái du lịch đô thị sông nước. Các chỉ tiêu kỹ thuật cho loại đất này tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Định hướng sử dụng đất sản xuất công nghiệp - kho tàng.

+ Được định hướng cho các cơ sở sản xuất công nghiệp - kho tàng - sản xuất không gây ô nhiễm. Dự kiến quy hoạch các ngành nghề về lĩnh vực công nghệ tiên tiến, công nghệ thân thiện với môi trường; kho bãi và các hoạt động hỗ trợ vận tải, hậu cần.

+ Cần đặc biệt kiểm soát các khoảng cách, cách ly theo quy định; đảm bảo yếu tố không gây ô nhiễm (không khí, tiếng ồn, khói, bụi, nguồn nước,...).

- Định hướng sử dụng đất Tôn giáo - tín ngưỡng

+ Có định hướng về không gian cảnh quan công trình, lưu ý việc xây dựng các khu vực lân cận để không ảnh hưởng lộ trình ghi nhận các công trình này là công trình kiến trúc có giá trị.

+ Tuân thủ Quy chế quản lý Kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ đã quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

- Định hướng sử dụng đất ở theo tuyến giao thông thuộc khu vực ngoài vùng lõi phát triển đô thị:

+ Các vị trí đất dọc theo các trục giao thông cơ giới hiện hữu thuộc khu vực ngoài vùng lõi phát triển đô thị đã có dân cư sinh sống dọc tuyến ổn định được xem xét hình thành chức năng ở. Đồng thời, đảm bảo không hình thành các tuyến giao thông, dân cư tự phát.

+ Nhà ở khu vực này là dạng nhà ở riêng lẻ thấp tầng (không quá 4 tầng). Khuyến khích loại hình nhà vườn, nhà ở mật độ thấp.

- Định hướng sử dụng đất cây xanh, công viên, mặt nước:

+ Đất cây xanh công cộng trong đô thị (công viên, vườn hoa): nghiên cứu, khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ gắn kết với hệ thống sông ngòi, kênh, rạch xung quanh. Kết hợp cùng với chức năng thể dục thể thao và sân thể thao cơ bản.

+ Tích hợp các chức năng đất khác vào cây xanh: trong phần diện tích đất trồng cây xanh, công viên, vườn hoa, cây xanh chuyên dụng, nếu nhu cầu xây dựng các thiết chế phục vụ cho công viên (bãi xe có mái che, nhà vệ sinh công cộng, shop lưu niệm, kho chứa đồ...) không vượt 5% diện tích cho phép.

- Định hướng sử dụng đất giao thông đô thị (đường đô thị, bãi xe, bến tàu): Các công trình phục vụ dịch vụ đô thị khác như: trạm sửa chữa ô tô, trạm xăng dầu, trạm cung cấp ga, khí,... được bố trí trong đất trạm trung chuyển phương tiện giao thông, bãi đỗ xe, đất công cộng thành phố, khu ở, nằm kế cận với tuyến đường khu vực trở lên, thuận tiện cho phục vụ và hoạt động phòng chống cháy nổ, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình khác theo Tiêu chuẩn, QCVN 01:2021/BXD.

- Định hướng sử dụng đất hạ tầng kỹ thuật đô thị:

+ Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực trên hệ thống.

+ Các trạm xe buýt: bố trí trên các tuyến đường liên khu vực và chính khu vực, khoảng cách các trạm khoảng 300 - 500m và không quá 800m; đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình theo đúng quy định.

+ Các bãi đỗ xe công cộng: tùy từng vị trí các bãi đỗ xe này được xây dựng công trình nổi, ngầm, nhiều tầng,... các bãi đỗ xe còn bố trí trên cơ sở tận dụng quỹ đất trong các nút giao khác cốt,... trên nguyên tắc phải đảm bảo an toàn giao thông đường bộ.

+ Trạm cấp nước - Nhà máy nước - Trạm xử lý nước thải - Nhà máy xử lý nước thải - Trạm trung chuyển rác: các hạng mục xây dựng đáp ứng đúng công năng sử dụng, tuân thủ các chỉ tiêu, quy định về xây dựng.

b) Dự kiến ranh giới hành chính nội thị, ngoại thị

- Diện tích toàn bộ ranh hành chính: khoảng 650,42ha.
- Diện tích ranh khu vực phát triển đô thị: khoảng 459,51ha.

6. Cơ cấu sử dụng đất theo các chức năng

a) Hình thành trục hành lang xanh của khu vực kết nối khu trung tâm thị trấn hiện hữu - cầu Cái Sắn dự mở - khu ở mới trục Phù Đổng Thiên Vương - khu ở mới. Tạo trục hành lang phát triển phức hợp cho toàn bộ đô thị.

b) Các khu chức năng

- Khu vực xây dựng công trình cao tầng, mật độ vừa tập trung ở đầu mỗi giao thông công cộng và dọc trục chính. Các khu ở thấp tầng được tách biệt với nhau bằng hệ thống sông kênh rạch hiện hữu và các dải cây xanh, được bảo vệ khỏi hệ thống giao thông xuyên qua.

- Khu đô thị bao gồm đa dạng các không gian khác nhau với mật độ xây dựng và tầng cao thay đổi liên tục, tạo không gian đa chiều, hấp dẫn.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đô thị

STT	Loại chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng đô thị	459,51	70,65
I	Khu đất dân dụng	352,62	54,21
1	Nhóm nhà ở	125,72	19,33
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	47,16	7,25
3	Giáo dục	14,26	2,19
3.1	Trường trung học phổ thông	3,57	0,55
3.2	Trường tiểu học, mầm non, THCS	10,69	1,64
	Trường mầm non	4,09	0,63
	Trường tiểu học	3,32	0,51
	Trường trung học cơ sở	3,28	0,50
4	Dịch vụ - công cộng khác (y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại ...)	24,43	3,76
4.1	Y tế	2,37	0,37
	Y tế cấp đô thị	2,07	0,32
	Trung tâm y tế thị trấn	2,07	0,32
	Y tế cấp đơn vị ở	0,30	0,05
	Trạm y tế đơn vị ở 1	0,10	0,02
	Trạm y tế đơn vị ở 2	0,05	0,01
	Trạm y tế đơn vị ở 3	0,15	0,02
4.2	Văn hóa - thể dục thể thao	19,24	2,96
	Sân thể thao cơ bản	3,08	0,47
	Sân vận động	4,00	0,62
	Trung tâm văn hóa - thể thao	4,00	0,62
	Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)	0,51	0,08

STT	Loại chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<i>Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)</i>	1,27	0,20
	<i>Sân chơi nhóm nhà ở (đơn vị ở)</i>	2,63	0,40
	<i>Sân luyện tập (đơn vị ở)</i>	2,17	0,33
	<i>Trung tâm văn hóa - thể thao (đơn vị ở)</i>	1,58	0,24
4.3	<i>Chợ</i>	2,83	0,43
	<i>Chợ đô thị</i>	1,95	0,30
	<i>Chợ đơn vị ở</i>	0,88	0,13
	<i>Chợ đơn vị ở 01</i>	0,34	0,05
	<i>Chợ đơn vị ở 02</i>	0,28	0,04
	<i>Chợ đơn vị ở 03</i>	0,26	0,04
5	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị	0,96	0,15
6	Cây xanh sử dụng công cộng	37,66	5,79
6.1	<i>Cây xanh đô thị</i>	26,53	4,08
6.2	<i>Cây xanh đơn vị ở</i>	11,13	1,71
	<i>Cây xanh đơn vị ở 1</i>	3,24	0,50
	<i>Cây xanh đơn vị ở 2</i>	3,05	0,47
	<i>Cây xanh đơn vị ở 3</i>	4,84	0,74
7	Giao thông đối nội	87,89	13,51
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	14,55	2,23
8.1	<i>Trạm xử lý nước thải</i>	2,80	0,43
8.2	<i>Trạm cấp nước</i>	2,17	0,33
8.3	<i>Trạm xử lý rác</i>	0,11	0,02
8.4	<i>Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật</i>	0,47	0,07
8.5	<i>Bãi đỗ xe</i>	7,44	1,14
8.6	<i>Bến tàu</i>	1,56	0,24
II	Khu đất ngoài dân dụng	106,89	16,44
1	Sản xuất công nghiệp, kho tàng	25,85	3,97
2	Cơ quan trụ sở ngoài đô thị	13,02	2,00
	<i>Trung tâm hành chính Huyện</i>	9,13	1,40
	<i>Trung tâm y tế dự phòng (Đô thị)</i>	0,19	0,03
	<i>Bệnh viện đa khoa (Đô thị)</i>	2,64	0,41
	<i>Trại tạm giam Huyện</i>	1,06	0,16
3	Dịch vụ, du lịch	15,72	2,42
4	Đất cây xanh hạn chế sử dụng	3,25	0,50
5	Quốc phòng	3,81	0,59
	<i>Ban chỉ huy quân sự</i>	3,81	0,59
6	Đất giao thông đối ngoại trong ranh	21,72	3,34
7	Sông, suối, kênh, rạch trong ranh	23,52	3,62
B	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác	190,91	29,35
1	Sản xuất nông nghiệp + CLN hiện hữu	157,43	24,20

STT	Loại chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2	Đất dịch vụ	0,99	0,15
3	Sông, suối, kênh, rạch	10,46	1,61
4	Giao thông đối ngoại ngoài ranh	22,03	3,39
	Tổng diện tích	650,42	100,00

7. Vị trí, quy mô các khu chức năng chính

a) Diện tích đất tự nhiên: 650,42 ha (100%).

b) Diện tích khu vực phát triển vùng lõi đô thị: 459,51ha (chiếm 70,65%)

c) Trong phạm vi diện tích đất xây dựng đô thị, tỷ lệ các loại đất chiếm tỷ lệ như sau:

- Nhóm nhà ở: diện tích 125,72ha, tỷ trọng 19,33%.
- Dịch vụ công cộng khác: diện tích 24,43ha, tỷ trọng 3,76%.
- Cây xanh sử dụng công cộng: diện tích 37,66ha, tỷ trọng 5,79%.
- Đất giao thông: diện tích 87,89ha, tỷ trọng 13,51%.
- Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: 47,16ha, chiếm tỷ trọng 7,25%.
- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 0,47ha.

8. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất

- Cao độ san lấp: +2,60m (Hệ cao độ Hòn Dấu);
- Cao độ xây dựng: $\geq +2,70m$ (Hệ cao độ Hòn Dấu);
- Cao độ vườn cây ăn trái, khu vực cây xanh: không san lấp; từng bước nạo vét mương, bồi đất theo quy trình sản xuất, trồng trọt tự nhiên.

- Tạo dốc từ trung tâm các lô đất về phía các trục đường bao quanh và hệ thống kênh, mương tự nhiên. Tôn nền toàn bộ khu đất, phân chia thành các lô giới hạn bởi các tuyến giao thông, cao bằng và lớn hơn cao độ quy hoạch. Các lô được san dốc dần từ giữa ra xung quanh theo dạng mái nhà.

b) Quy hoạch giao thông

- Hạ tầng giao thông đường bộ:
- + Chính trang lại các tuyến đường trục chính đô thị hiện hữu: bao gồm các tuyến đường như: đường Phù Đổng Thiên Vương, đường số 13, đường số 31, đường số 34, đường số 35.

+ Mạng lưới giao thông nội đô gồm đường trục chính đô thị, đường liên khu vực và đường phân khu vực, có lối đi bộ/ đi xe đạp, lối đậu xe và khu vực tạo cảnh quan đường phố. Hệ thống với đa dạng loại hình đường phố, lối đi bộ, lộ giới, vùng đệm cảnh quan, những hàng cây bóng mát và cảnh quan, luồng giao thông, và chỗ đậu xe,... sẽ tạo ra một mạng lưới thông suốt, nhờ đó giảm nguy cơ tắc nghẽn giao thông và cho phép tối đa hóa lưu thông cũng như tính linh hoạt trong chuyển đổi phương tiện lưu thông.

+ Tổ chức các tuyến đường trục chính trong nội đô, liên khu vực, lộ giới 35m, 34,5m, 34m, 31m; kết nối các khu ở và khu trung tâm trong khu quy hoạch và nối kết với Đường tỉnh 919 và quốc lộ 80.

+ Tổ chức mạng lưới đường phố nội bộ trong khu vực với lộ giới 12m - 20m, với mật độ phù hợp kết nối các khu ở dân cư trong từng khu ở.

+ Bến xe công cộng: tại các khu chức năng công cộng phục vụ đông người được bố trí các bãi xe công cộng. Bố trí các bãi đậu xe công cộng, nhằm phục vụ cho nhu cầu đậu xe của người dân. Trong khuôn viên đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, cây xanh tập trung dành một phần quỹ đất hoặc sàn để phục vụ nhu cầu đỗ xe công cộng. Các bãi đỗ xe này nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh và nằm trong thành phần đất đơn vị ở nên không tính vào chỉ tiêu đất giao thông. Vị trí được lựa chọn cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 800m. Vị trí và quy mô cụ thể các bãi đỗ xe công cộng này sẽ được xác định trong các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Hạ tầng giao thông đường thủy:

Kết nối các bến taxi thủy, bến thuyền và các trạm dừng xe bus để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong việc chuyển đổi các phương tiện công cộng.

- Kè:

+ Bố trí kè bê tông cốt thép hai bờ sông Cái Sắn và kênh Bồn Tổng trong khu vực đô thị; các điểm giao các tuyến kênh, rạch tại khu vực có nguy cơ sạt lở cao.

+ Bố trí kè mềm dọc các nhánh kênh trên địa bàn thị trấn.

c) Quy hoạch cấp nước

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: ≥ 150 lít/người-ngày.đêm; tổng lưu lượng nước: 14.000 (m³/ngđ).

- Hệ thống cấp nước: nguồn nước từ Nhà máy nước Vĩnh Thạnh.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Lựa chọn đường kính mạng lưới ống cấp nước: sử dụng loại ống chính D500mm nhằm đảm bảo phục vụ nhu cầu của khu đô thị đồng thời cho các khu vực lân cận theo Quy hoạch chung. Các tuyến ống trong từng dự án được tính toán phù hợp theo nhu cầu và quy định.

+ Hình thức bố trí: mạng lưới cấp nước là mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới phân nhánh được bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông chính, quanh các khu vực trong khu quy hoạch.

+ Ngoài ra trên mạng cấp nước có bố trí các trụ cứu hỏa (khoảng cách giữa các trụ không quá 150m, khoảng cách giữa họng và mép tường công trình là 5m), tại nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

d) Quy hoạch thoát nước và quản lý chất thải rắn

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Bao gồm hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

+ Nước mưa được thu vào hệ thống thoát nước mưa, nước mưa góp phần làm sạch lòng ống sau đó tự chảy qua các cửa xả đặt ở vị trí thích hợp sau đó thoát ra các kênh rạch (xem bản vẽ). Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cho cả hệ thống.

+ Hình thức đường ống: nước được vận chuyển trong hệ thống ống kín, loại ống được sử dụng: ống bê tông cốt thép (BTCT) đúc sẵn D600 đến D1000.

+ Hình thức hố ga, cửa thu nước: trên từng tuyến ống có đặt những hố ga theo cự ly tập trung nước thích hợp, khoảng cách giữa các hố ga 30 - 40m, nhằm thu hết nước bề mặt.

+ Công suất đường ống có thể bố trí hai hoặc nhiều đường ống nhưng vẫn đảm bảo hướng tuyến và lưu lượng thoát.

- Quy hoạch thoát nước sinh hoạt:

+ Lưu lượng tính toán thoát nước sinh hoạt: $8.000(m^3/ng.đ)$.

+ Nước thải được thu gom theo công chính cấp 1 dọc các tuyến giao thông đối ngoại để tập trung về trạm xử lý nước thải bố trí tại khu vực xã Thạnh Quới.

+ Hình thức đường ống: nước được vận chuyển trong hệ thống ống kín, sử dụng loại ống D300 cho tuyến thoát chính; sử dụng loại ống D150 cho các tuyến nhánh. Các tuyến ống trong từng dự án được tính toán phù hợp theo nhu cầu và quy định.

+ Hình thức hố ga: trên từng tuyến ống có đặt những hố ga theo cự ly tập trung nước thích hợp.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Khu đô thị dự kiến có 49,5 tấn rác thải/ngày. Toàn bộ chất thải rắn được thu gom và đưa về khu xử lý rác thải của thành phố.

d) Quy hoạch cấp điện

- Tiêu chuẩn cấp điện: chỉ tiêu cấp điện 1.000 kWh/người/năm. Công suất lắp đặt: 25MVA.

- Nguồn điện: nguồn được cấp từ các trạm 110/22kV Vĩnh Thạnh và một phần được cấp nguồn từ trạm 110/22kV Thới Thuận.

- Lưới trung thế 22 kV: theo hướng phát triển chung của thành phố Cần Thơ, để đảm bảo mỹ quan và an toàn trong khu vực, lưới trung thế từng bước được hạ ngầm trong các hầm kỹ thuật. Xuất tuyến được bố trí dọc theo trục đường giao thông và kết nối thành mạch vòng. Đảm bảo hành lang an toàn tuyến và tuân thủ các Quy chuẩn ngành.

- Lưới hạ thế 0.4 kV phục vụ các khu dân cư, công cộng, dịch vụ,... được xây dựng dọc các tuyến đường giao thông khu vực, sử dụng cáp vặn xoắn ABC cho các đường dây đi nổi trên cột bê tông ly tâm (BTLT) hoặc cáp đồng bọc chống thấm cách điện Cu/XLPE/PVC, Cáp được luồn trong ống nhựa chịu lực được thiết kế đi trong mương cáp dọc theo vỉa hè đến các tủ phân phối hạ áp trong khu vực.

- Trạm biến áp: địa điểm đặt trạm biến áp tốt nhất là ở khu vực trung tâm phụ tải, tại vị trí khô ráo, an toàn. Ngoài ra, các yếu tố về mỹ quan, an toàn giao thông,... cũng được xem xét để bố trí đặt trạm hợp lý.

e) Chiếu sáng đô thị

- Lưới chiếu sáng: Lưới đèn chiếu sáng được xây dựng mới bằng đèn Led thế hệ mới, tiết kiệm điện, quang thông tối thiểu 15000Lm.

- Hệ thống chiếu sáng hoạt động tự động theo 2 chế độ tiết kiệm điện (có thể điều chỉnh theo các yêu cầu chiếu sáng cụ thể,...). Tủ điều khiển có hệ thống bảo vệ quá áp và quá dòng. Đảm bảo được yêu cầu cân bằng giữa độ rọi, độ chói, hệ số cân bằng ngang và cân bằng dọc.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Ngâm hóa 50-60% hạ tầng mạng ngoại vi đến hệ thống tủ cáp trên địa bàn.

- Ngâm hóa mạng ngoại vi đến thuê bao, cụm thuê bao tại khu vực các trục đường chính, tuyến phố chính khu vực thị trấn.

- Cải tạo mạng ngoại vi, ngâm hóa mạng ngoại vi đến thuê bao tại những khu vực có yêu cầu về mỹ quan.

- Đối với các khu đô thị mới: ngâm hóa toàn bộ đến các cụm thuê bao.

9. Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

a) Khu vực nội đô hiện hữu

Tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật đã được xác định trên từng ô phố trong đồ án quy hoạch đô thị và Quy chuẩn kỹ thuật dành cho khu đô thị hiện hữu; Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng từng bước bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội, cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực;

- Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ đảm bảo khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường.

- Bổ sung các thiết chế còn thiếu đối với khu nội đô để khu vực này trở nên hiện đại, đẹp, thuận lợi cho phát triển kinh tế đô thị.

b) Khu vực dự kiến phát triển mới

Tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án quy hoạch đô thị được duyệt. Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, năng động kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, lưu giữ được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của thị trấn.

c) Khu vực cảnh quan thiên nhiên, nhân tạo, khu vực bảo tồn

- Khu vực cảnh quan thiên nhiên: duy trì sự đa dạng sinh học của sông, kênh, rạch, hồ nước, các khu vực quảng trường trung tâm tại các khu đô thị. Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được kết hợp không gian mặt nước nhằm tạo lập cảnh quan, kết hợp phục vụ việc tiêu thoát nước trong khu vực.

- Khu vực cảnh quan nhân tạo: tổ chức công trình điểm nhấn khối tích lớn, phong cách hiện đại tại một số vị trí. Ưu tiên xu hướng kiến trúc xanh.

- Khu vực đặc thù: tận dụng các giá trị cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn, mang tính chất sinh thái làm trọng tâm, liên kết mật thiết và hài hòa với thiên nhiên, hình thành các tuyến liên kết du lịch để tạo những nét đặc trưng cho đô thị mới.

d) Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị

- Định hướng tổ chức không gian khu vực cửa ngõ đô thị về không gian kiến trúc cảnh quan, xác định vị trí và diễn họa ý tưởng hình khối các công trình điểm nhấn theo các hướng, tuyến giao thông chính hướng vào trong đô thị.

- Tổ chức các trục không gian chính: chú trọng tổ chức không gian giao thông tại các nút, các khu vực cửa ngõ tạo nên không gian đặc sắc cho đô thị. Tổ chức các trục cảnh quan hướng sông và khu vực bảo tồn khai thác thiên nhiên trong khu vực.

- Tổ chức không gian quảng trường: thiết kế khu vực quảng trường thuận lợi tạo một hoạt động gắn kết, liên tục, hiệu quả.

- Tổ chức không gian tại các điểm nhấn đô thị: các trung tâm thương mại dịch vụ, phục vụ nhu cầu mua sắm, giao thương cho dân cư.

- Tổ chức không gian mặt nước: tôn trọng điều kiện tự nhiên, địa hình, sông ngòi, phát huy các giá trị cảnh quan thiên nhiên trong việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của đô thị, tạo tính hài hòa và thân thiện với môi trường tự nhiên, đảm bảo phát triển “xanh” và bền vững.

10. Các vấn đề có liên quan đến quốc phòng, an ninh và biện pháp bảo vệ môi trường

a) Trong quá trình quy hoạch và triển khai các dự án kinh tế - xã hội, cần đảm bảo yếu tố quốc phòng, an ninh nhằm bảo vệ chủ quyền lãnh thổ, ổn định chính trị và trật tự an toàn xã hội. Đồng thời, việc thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường như đánh giá tác động môi trường, kiểm soát ô nhiễm, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên là rất cần thiết để giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực đến hệ sinh thái. Sự kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế, đảm bảo quốc phòng - an ninh và bảo vệ môi trường sẽ tạo nền tảng vững chắc cho sự thịnh vượng và bền vững của đất nước.

b) Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, thực hiện các dự án theo quy hoạch phải tổ chức lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và các thủ tục theo đúng quy định; thực hiện các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Nâng cao nhận thức cộng đồng về bảo vệ môi trường, xây dựng đô thị văn minh hiện đại, phát triển bền vững.

11. Các chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

a) Giai đoạn đến năm 2030

- Ưu tiên triển khai các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng diện rộng từ nguồn vốn Nhà nước và các dự án kết cấu hạ tầng khung của đô thị.

- Thu hút vốn ngoài ngân sách đầu tư các dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

- Xây dựng các dự án ứng phó biến đổi khí hậu như: bổ sung hệ thống hạ tầng thoát nước, kè chống sạt lở, khắc phục các điểm ngập lụt trong đô thị.

- Tiếp tục thực hiện cải tạo, chỉnh trang các khu vực trung tâm hiện hữu. Phát triển hệ thống giao thông kết nối, cơ sở hạ tầng được thiết kế đảm bảo phục vụ đô thị và các hoạt động du lịch dịch vụ.

b) Giai đoạn đến năm 2040

- Tập trung phát triển hệ thống hạ tầng khung và các dự án trọng điểm.

- Xây dựng dự án các khu du lịch.

- Tiếp tục triển khai các khu đô thị mới, khu du lịch sinh thái, các khu nhà ở chất lượng cao, khu công nghiệp tạo động lực phát triển đô thị. Hoàn thiện các cơ sở hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng đô thị, từng bước xây dựng đề án đô thị thông minh.

c) Nguồn lực thực hiện

Nguồn vốn thực hiện: vốn Ngân sách Nhà nước và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

12. Quy định quản lý

Việc quản lý quy hoạch đô thị cần tuân thủ “Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch. Đồng thời tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định của pháp luật có liên quan.

13. Quy định chuyển tiếp

Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt thì tiếp tục thực hiện. Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, khi triển khai cần thực hiện bước rà soát, đối chiếu với quy hoạch này; trường hợp chưa phù hợp với chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu khung của từng phân khu thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng

a) Chịu trách nhiệm về áp dụng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các số liệu kỹ thuật, trình duyệt của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, đảm bảo theo đúng quy định.

b) Kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ của đồ án và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; đồng thời chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh và các đơn vị liên quan, tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch này đến các tổ chức cơ quan và Nhân dân được biết, thực hiện; tổ chức lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

c) Chịu trách nhiệm toàn diện về thông tin, số liệu báo cáo, thẩm định đề xuất điều chỉnh đồ án quy hoạch nêu trên theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện công tác quản lý đô thị, hướng dẫn đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, quy định quản lý và quy định pháp luật có liên quan. Tổ chức lập quy hoạch xây dựng làm cơ sở thu hút đầu tư trên địa bàn. Chủ động rà soát, điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Vĩnh Thạnh để kịp thời triển khai các dự án trọng điểm được xác định theo các quy hoạch và theo quy định của pháp luật, xây dựng kế hoạch cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo đồ án quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - TTTU, TTHĐND TP;
 - UBND TP (1AB);
 - Sở Tài chính;
 - Huyện ủy huyện Vĩnh Thạnh;
 - HĐND huyện Vĩnh Thạnh;
 - VP UBND TP (3D);
 - Công TTĐT TP;
 - Lưu VT, NCH. *mo*
- 4180-699 (PHUB 28.3.2025)

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



Dương Tấn Hiền