

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Giai đoạn 1)**

**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 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 Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;*

*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;*

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

*Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc 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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật;*

*Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;*

*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 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*



Căn cứ 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 đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3475/TTr-SXD ngày 17 tháng 11 năm 2022.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Giai đoạn 1), với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Giai đoạn 1).

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch.

a) Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch liên quan ranh giới hành chính 02 phường gồm: phường Phước Thới và phường Trường Lạc, quận Ô Môn, có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp rạch Cái Chôm và phần diện tích đất còn lại phường Phước Thới.

- Phía Đông Bắc: giáp sông Hậu (đến ranh giới tỉnh Vĩnh Long).

- Phía Nam và Tây Nam: giáp ranh giới hành chính quận Bình Thủy (phường Trà Nóc, phường Thới An Đông).

- Phía Tây: giáp phần còn lại phường Phước Thới và Trường Lạc.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 1.619,91ha.

- Dân số: đến năm 2030 là khoảng 100.000 – 120.000 người.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

a) Là một phần khu đô thị - công nghiệp Trà Nóc, là vùng kết nối mở rộng cho khu đô thị truyền thống Ninh Kiều - Bình Thủy, định hướng phát triển các trung tâm thương mại dịch vụ - y tế - giáo dục đào tạo cấp thành phố và cấp vùng nhằm giảm tải cho khu vực trung tâm hiện hữu và tạo động lực, tạo cân bằng về không gian phát triển cho toàn thành phố.

b) Là khu vực kết hợp khu đô thị và các khu chức năng phát triển mới gắn kết với các trục giao thông thủy bộ quan trọng mang tính liên kết vùng và khu vực như Quốc lộ 91, Quốc lộ 91B, đường Tỉnh 917, tuyến đường thủy sông Hậu.

c) Là khu vực tiếp giáp trực tiếp với khu vực phát triển công nghiệp năng lượng và khu công nghiệp hiện hữu của thành phố, đóng vai trò là khu đô thị hậu cần, dịch vụ cho phát triển sản xuất.

#### 4. Nội dung quy hoạch phân khu:

##### a) Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

Căn cứ định hướng quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Ô Môn đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt và các chỉ tiêu quy định trong Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật và các văn bản pháp lý có liên quan, các chỉ tiêu sử dụng đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật được xác định như sau:

- Đất xây dựng đô thị bình quân: 90-120 m<sup>2</sup>/người.
- Đất đơn vị ở bình quân đầu người: 15-28 m<sup>2</sup>/người.
- Diện tích sàn nhà ở bình quân: ≥29 m<sup>2</sup> sàn/người.
- Đất cây xanh công cộng khu vực nội thị: ≥08 m<sup>2</sup>/người.
- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với hạ tầng kỹ thuật đô thị như sau :
  - + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180lit/người/ngày đêm;
  - + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 2.100 kWh/người/năm.
  - + Chỉ tiêu hệ thống thông tin liên lạc: ≥30 thuê bao/100 dân.
  - + Chỉ tiêu thu gom chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.

##### b) Bảng tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất.

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /người)	TỶ LỆ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	<b>1.148,60</b>	<b>95,72</b>	<b>70,91</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>726,85</b>	<b>60,57</b>	<b>44,87</b>
1	Đất đơn vị ở	299,97	25,00	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	67,19		
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	201,58		
1.3	Đất nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp	31,20		
2	Đất công trình công cộng	71,64	5,97	
2.1	Đất giáo dục	31,47		
2.1.1	Nhà trẻ mẫu giáo	6,86		
2.1.2	Tiểu học	10,13		
2.1.3	Trung học cơ sở	7,68		

2.1.4	Trung học phổ thông, dạy nghề	6,80		
2,2	Đất hành chính-văn hóa cấp phường	2,54		
2,3	Đất hành chính - văn hóa cấp quận	0		
2,4	Đất thương mại dịch vụ cấp phường	6,82		
2,5	Đất thương mại dịch vụ cấp quận	21,38		
2,6	Đất trung tâm y tế cấp phường	3,13		
2,7	Đất trung tâm y tế cấp quận	0		
2.8	Đất công cộng trong đất sử dụng hỗn hợp	6,30		
3	Đất cây xanh - Thể dục thể thao	169,32	14,11	
4	Đất giao thông, quảng trường, bãi đỗ xe	185,92	15,49	
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>421,75</b>		<b>26,04</b>
1	Đất y tế cấp thành phố	21,26		
2	Đất dịch vụ công cộng hỗn hợp cấp thành phố	120,39		
3	Đất khu công nghiệp	152,49		
4	Đất giao thông đối ngoại	46,98		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,54		
6	Đất văn hóa Thể dục thể thao cấp thành phố	13,80		
7	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo cấp thành phố	14,67		
8	Đất quốc phòng, an ninh	7,78		
9	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	0,12		
10	Đất cây xanh hành lang cách ly	43,72		
<b>B</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>471,31</b>		<b>29,09</b>
1	Mặt nước	208,17		
2	Đất phát triển giao thông và khu chức năng đô thị sau năm 2030	263,14		
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.619,91</b>		<b>100,00</b>

c) Nguyên tắc chung:

- Trên cơ sở đặc trưng hiện trạng, địa hình và định hướng phát triển quận Ô Môn theo Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ, khu quy hoạch quận Ô Môn (giai đoạn 1) được phân làm với 02 khu quy hoạch (được giới hạn bởi các tuyến đường trục chính đô thị) để kiểm soát phát triển. Trong từng khu quy hoạch gồm các đơn vị ở, các lô đất chức năng đô thị.

- Ranh giới, quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất của các đơn vị ở, các lô đất

chức năng đô thị sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn khi lập quy hoạch chi tiết, có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế, tuân thủ các chỉ tiêu chung tại đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Ô Môn được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan hiện hành. Quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đầu tư,... các quy hoạch chuyên ngành, mạng lưới và các quy định hiện hành khác.

- Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư đã thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư thì tiếp tục thực hiện. Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa thực hiện các thủ tục đầu tư khi triển khai (hoặc dự án đang triển khai) cần rà soát, đề xuất điều chỉnh theo quy định được kiểm soát theo nguyên tắc tuân thủ quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt; trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định. Các nội dung khi cụ thể hóa các đồ án quy hoạch hoặc dự án đầu tư (nếu có) phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với các chỉ tiêu khung đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, quy định quản lý, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các Tiêu chuẩn thiết kế liên quan, đảm bảo phù hợp với hiện trạng và các dự án đầu tư đang triển khai tại khu vực.

- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu ở hiện hữu, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều mô hình nhà ở (chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Quỹ đất bố trí xây dựng các khu tái định cư phục vụ giãn dân, thiên tai, công tác giải phóng mặt bằng phục vụ dự án phát triển thành phố được xác định cụ thể (vị trí, quy mô) theo dự án xây dựng khu tái định cư theo chủ trương chung của thành phố giai đoạn sau và kết hợp lồng ghép bố trí tại quỹ đất nhà ở xã hội trong các dự án xây dựng nhà ở thương mại.

- Đất nhóm nhà ở hiện hữu trong đô thị (làng xóm) được kiểm soát phát triển thông qua việc thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang hoặc tái thiết nhằm hình thành các nhóm nhà ở mới, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp cảnh quan chung khu vực và các quy định quản lý liên quan, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng.

- Đối với khu đất công nghiệp, kho, cơ sở sản xuất nhỏ lẻ hiện hữu xen kẹt trong đô thị được từng bước di dời đến khu vực tập trung theo chủ trương di dời do không phù hợp định hướng quy hoạch ra khỏi khu vực đô thị, tập trung vào các khu, cụm công nghiệp tập trung theo quy hoạch. Quỹ đất sau khi di dời

được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt.

- Đối với đất an ninh, quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh quốc phòng; đồng thời, hạn chế ảnh hưởng tối đa đến việc phát triển đô thị tại khu vực xung quanh. Ngoài ra, khi triển khai các dự án đầu tư, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên ngành để giải quyết các vấn đề liên quan, đảm bảo an toàn, an ninh, quốc phòng theo quy định hiện hành.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc xác định ranh giới khu vực bảo vệ, lập dự án, cải tạo, xây dựng... phải tuân thủ theo Luật Di sản Văn hóa, Luật Kiến trúc các quy định liên quan và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với khu đất sử dụng hỗn hợp gồm các chức năng chính (như nhà ở, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau) các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xem xét cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định; dân số trong khu đất sử dụng hỗn hợp được tính toán, cân đối trong giai đoạn tổ chức nghiên cứu, lập đề án quy hoạch chi tiết đảm bảo không vượt quá tổng dân số khống chế của ô quy hoạch và quy hoạch phân khu.

- Hệ thống giao thông trong đề án quy hoạch phân khu chỉ xác định hướng tuyến từ cấp đường khu vực trở lên, trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư sẽ được xác định cụ thể phù hợp với các yếu tố hiện trạng, kỹ thuật... đảm bảo tính khả thi trong đầu tư xây dựng. Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường khu vực trở xuống) đi qua nhóm nhà ở hiện hữu, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Quy mô diện tích bãi đỗ xe sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc đầu tư xây dựng cần tuân thủ quy định hiện hành.

#### d) Phân bổ quỹ đất:

Toàn khu vực quy hoạch được chia thành 02 phân khu quy hoạch (ký hiệu: OM1-01, OM1-02), các khu quy hoạch tương đương các đơn vị ở, nhóm ở và các khu chức năng. Các khu quy hoạch được phân chia bởi tuyến đường Quốc lộ 91 để kiểm soát phát triển, cụ thể như sau:

- Khu OM1-01: khu vực phía Bắc Quốc lộ 91, diện tích khoảng 570,41ha. Dân số đến năm 2030 là khoảng 25.000 – 30.000 người. Chức năng là khu vực đô thị phát triển mới thuộc một phần khu đô thị Ô Môn – Trà Nóc theo quy hoạch chung thành phố Cần Thơ, phát triển đô thị gắn với công nghiệp (khu công nghiệp Trà Nóc 2 hiện có), hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, công viên cây xanh và các khu vực nhóm nhà ở hiện có dọc tuyến rạch Cái Chôm,

rạch Chùm Hôi, rạch Sang Trắng 1, rạch Sang Trắng 2,...

- Khu OM1-02: khu vực phía Nam Quốc lộ 91, diện tích khoảng 1.049,50 ha. Dân số đến năm 2030 là khoảng 85.000 – 90.000 người. Chức năng chính là khu vực đô thị phát triển mới, phát triển khu chức năng mới như giáo dục, y tế cấp quận, cấp thành phố, gắn với phát triển hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, các nhóm nhà ở mới và khu vực nhóm nhà ở hiện có dọc tuyến rạch Vạn Lịch Nhỏ, Giáo Dấn.

#### 5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Các khu trung tâm đô thị được quy hoạch với các chức năng là trung tâm giáo dục, đào tạo nghiên cứu khoa học công nghệ, trung tâm tài chính, dịch vụ - thương mại, trung tâm y tế được bố trí chủ yếu dọc theo tuyến Quốc lộ 91 và các trục chính đô thị gắn với các khu đất có chức năng hỗn hợp.

b) Đối với các đơn vị ở, bố trí các hệ thống công trình dịch vụ - công cộng (như: giáo dục, y tế, văn hoá, thương mại) và công viên cây xanh phục vụ nhóm ở tạo nên một hệ thống liên hoàn với bán kính phục vụ đảm bảo theo quy định, các công trình là tâm điểm bố cục không gian cho các công trình nhà ở và dịch vụ xung quanh. Các khối công trình được quy định khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao theo quy chuẩn nhà nước hiện hành.

c) Đối với các công trình hành chính, trụ sở cơ quan, tổ chức trong phạm vi đô thị xây dựng mới, ưu tiên giải pháp hợp khối trong bố cục tổng thể. Các công trình dịch vụ có quy mô lớn có thể đứng độc lập để tạo nét kiến trúc hiện đại cho khu phố như: các ngân hàng lớn, cao ốc văn phòng, trung tâm đào tạo,...

#### d) Các trục đường chính, không gian mở và điểm nhìn quan trọng:

- Các trục đường chính: trục Quốc lộ 91 là trục đối ngoại theo phương ngang (trục Đông - Tây) và trục Quốc lộ 91B và tuyến đường Tỉnh 917 dự kiến mở mới theo phương dọc (trục Bắc - Nam) đóng vai trò là trục cảnh quan chính có ảnh hưởng khá nhiều đến không gian kiến trúc của khu đô thị. Trên các trục phố này ưu tiên xây dựng các trung tâm thương mại, công trình công cộng có quy mô lớn, cao tầng, kiến trúc đẹp sẽ được tập trung đầu tư nhằm tạo nên bộ mặt kiến trúc đô thị mới hoành tráng và hiện đại.

- Các điểm nhìn quan trọng: tại vị trí trung tâm đô thị, trung tâm khu ở và các vị trí dọc Quốc lộ 91, các nút giao (giữa Quốc lộ 91 và Quốc lộ 91B, Quốc lộ 91 và đường Tỉnh 917), tuyến đường thủy từ phía sông Hậu, bố trí các công trình điểm nhấn có thể nhìn từ nhiều hướng khác nhau, công trình đầu mối giao thông. Các công trình điểm nhấn dọc trên trục xương sống của đô thị bao gồm các công trình về văn phòng, tài chính, ngân hàng, các công trình thương mại hỗn hợp, các công trình văn hóa, trung tâm triển lãm – hội chợ.

- Không gian cảnh quan ven sông Hậu và các sông, rạch hiện hữu trong khu quy hoạch được khai thác phục vụ cho cảnh quan chung của đô thị và phát triển thương mại dịch vụ, đặc biệt là phục vụ du lịch. Không gian này ưu tiên phát triển các công trình thương mại, giải trí, ... Có thể nghiên cứu đề án thiết kế

đô thị riêng cho khu vực này trên cơ sở mật độ xây dựng thấp, tăng cường cây xanh trong khuôn viên công trình bổ sung cho diện tích cây xanh ven sông còn hạn chế. Kết hợp hồ điều hòa trong các không gian công viên cây xanh mới có chức năng dự trữ nước cải thiện vi khí hậu vừa là khu vực có cảnh quan đẹp. Xung quanh hồ nên bố trí các không gian công cộng sôi động.

- Các công trình bố cục và hình khối kiến trúc kết hợp với tổ chức cảnh quan tuân thủ thiết kế kiến trúc mặt đứng chung của khu vực (hiện đại kết hợp yếu tố truyền thống), màu sắc hài hòa, vỉa hè phù hợp với chức năng công trình, điều kiện khu vực, hình thành cảnh quan đặc trưng, tạo nên tính chất riêng cho từng phân đoạn theo trục đường, nâng cao giá trị cho công trình. Mở rộng không gian xung quanh các công trình điểm nhấn, tạo không gian thông thoáng, hiệu quả thị giác, thu hút sự chú ý, không che chắn tầm nhìn.

#### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

##### a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch cao độ nền: cốt xây dựng (cao độ nền xây dựng) không chế tương đương với cao độ của các tuyến đường giao thông, cao độ nền xây dựng ( $H_{xd}$ )  $\geq +2,7m$  (theo hệ cao độ Hòn Dấu). Khu vực khu công nghiệp cao độ nền xây dựng ( $H_{xd}$ )  $\geq +2,9m$ . Các khu vực đô thị mới đã xây dựng với cao độ  $H_{xd} = +2,50m$  thì vẫn giữ nguyên cao độ hiện trạng.

+ Đối với các khu đô thị: các khu đô thị quy hoạch mới chưa xây dựng, cao độ xây dựng  $H_{xd} \geq +2,70m$ . Các khu đô thị mới đã xây dựng và khu hiện hữu thì vẫn giữ nguyên cao độ hiện trạng.

+ Đối với các khu công nghiệp: khu công nghiệp quy hoạch xây dựng mới cốt xây dựng  $H_{xd} \geq +2,90m$ . Khu công nghiệp Trà Nóc 2 hiện hữu đã xây dựng hoàn thiện với mật độ cao nên cốt xây dựng giữ nguyên cốt xây dựng hiện trạng (khoảng từ 2,0-2,4m). Bổ sung hệ thống đê bao, tường chắn để bảo vệ khu vực này. Lắp đặt hệ thống van ngăn triều tại tất cả các cửa xả hiện hữu. Lắp đặt hệ thống bơm thoát nước mưa khi có mưa lớn kết hợp triều cường.

+ Khu vực ven sông, rạch lớn: tạo vùng đệm, khoảng cây xanh cách ly tối thiểu 10m cách mép bờ của sông, rạch vừa là hành lang bảo vệ sông rạch, tạo mỹ quan đô thị, vừa là vùng thấm và thoát nước cho khu vực bên trong. Khu vực bên trong thực hiện cao độ nền xây dựng theo quy định.

+ Đối với các khu đô thị xây mới, các khu đô thị có mật độ xây dựng chưa cao, tiến hành tôn cao nền theo cốt không chế của từng khu vực. Tạo bề mặt dốc về hướng các sông, kênh rạch gần nhất để tạo hướng nước chảy tự nhiên.

+ Đối với khu vực dân cư hiện hữu sẽ được san lấp cục bộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu vực thoát nước. Đối với các khu vực công viên cây xanh, kết hợp hồ trữ nước được thực hiện theo dự án riêng, hạn chế tôn nền kết hợp trữ nước.

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa đào đắp, chỉ đào đắp cục



bộ tại các khu vực xây dựng công trình, đường giao thông. Tiến hành gia cố, ổn định các bờ sông, kênh, rạch bằng các giải pháp kè mềm, hạn chế việc bê tông hóa.

- Các dự án đầu tư xây dựng công trình, khu dân cư, khu đô thị mới phải nghiên cứu áp dụng giải pháp san lấp bền vững, kết hợp không gian mặt nước của các kênh rạch, có tính toán đến diện tích hồ điều tiết trữ nước (đối với các dự án có diện tích sử dụng đất từ 20ha trở lên), đảm bảo thoát nước cho dự án và toàn khu đô thị. Dùng đất đào hồ để đắp nền cho các khu vực xây dựng; không được san lấp kênh rạch thoát nước để xây dựng công trình.

b) Hệ thống thoát nước mặt:

- Toàn bộ khu quy hoạch được phân chia lưu vực thoát nước phù hợp với đồ án Quy hoạch cao độ nền thoát nước mặt thành phố Cần Thơ đến năm 2030, cụ thể khu quy hoạch thuộc lưu vực Trà Nóc. Giải pháp thoát nước phù hợp cho các lưu vực này sẽ là đưa ra các cao độ khống chế xây dựng đối với các công trình xây dựng mới là +2,7m, kết hợp việc xây dựng các công trình cống thoát nước đô thị, tận dụng tối đa hệ thống sông, kênh, rạch hiện hữu để tạo dốc, phân chia hướng thoát nước.

- Cống thoát nước sử dụng hệ thống cống hộp Bê tông cốt thép. Riêng đối với các khu vực hiện hữu xây dựng các tuyến rãnh nắp đan, bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ khu thu gom nước mưa sau đó thoát ra các tuyến cống chính trong khu vực.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Quốc lộ 91, Quốc lộ 91B, tuyến đường Tỉnh: 920, 917 tạo liên kết giữa khu quy hoạch với các vùng kế cận.

+ Đường thủy: tuyến sông Hậu là tuyến chính.

- Giao thông đô thị:

+ Đường đô thị: gồm các tuyến đường trục chính mở mới (với lộ giới 40m), các tuyến đường chính khu vực (với lộ giới 28m và 30m) và đường khu vực (với lộ giới 20m và 24m). Ngoài ra, các cấp đường khác sẽ được xác định cụ thể vị trí, quy mô trong giai đoạn nghiên cứu dự án, với mật độ phù hợp được tổ chức thành mạng lưới kết nối các khu chức năng đô thị, khu dân cư trong từng khu ở và khu vực lân cận.

+ Giao thông công cộng, bến bãi:

\* Các tuyến xe buýt (thường và nhanh) và trạm dừng: các trạm được bố trí trên các tuyến đường giao thông, khoảng cách các trạm khoảng 200-700m.

\* Bãi đỗ 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 đô thị ở các khu vực trung tâm, khu công viên, quảng trường. Trong khuôn viên đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, khu cây xanh tập trung có thể dành một phần quỹ đất (xem

xét ngầm hoặc nổi) phục vụ nhu cầu đỗ xe công cộng. Khuyến khích phát triển các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng trong khu trung tâm hiện hữu. Vị trí được lựa chọn cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 800m.

\* Các vị trí bãi đỗ xe hàng, xe tải, taxi, cảng bến: vị trí, quy mô sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn thực hiện dự án tuân thủ theo quy hoạch ngành giao thông được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước:

+ Nguồn cấp chính được lấy từ nhà máy nước Trà Nóc tuân thủ theo Quy hoạch cấp nước thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Mạng lưới cấp nước: từ nhà máy cấp nước bố trí mạng lưới cấp nước dọc theo các trục đường chính trong khu quy hoạch, bố trí các tuyến ống cấp nước có đường kính từ D100 đến D800 đầu nối với nhau tạo thành các mạch vòng cấp nước cho toàn khu vực.

- Cấp nước chữa cháy: lưu lượng cấp nước chữa cháy tính toán phù hợp theo quy định, các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ D100-D150mm. Bố trí các trụ cứu hỏa để chữa cháy dọc các trục đường giao thông trong khu quy hoạch, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa khoảng 100-150m. Vị trí của các họng cứu hỏa và thiết kế mạng lưới cấp nước cứu hỏa của khu vực sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, đồng thời bố trí thêm các bến (sân bãi), điểm lấy nước phục vụ cứu hỏa tại khu vực các sông, kênh rạch tự nhiên để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy. Đối với các công trình cao tầng có hệ thống chữa cháy riêng.

đ) Thoát nước thải, xử lý nước thải:

- Lưu lượng nước thải phát sinh: tổng lưu lượng nước thải trung bình đến 2030 là khoảng 25.000m<sup>3</sup>/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống. Hình thức nước thải từ các điểm xả thu gom vào hệ thống thoát nước thải. Nước thải được vận chuyển trong hệ thống ống kín, bố trí trong vỉa hè, được dẫn đến trạm xử lý nước thải theo Quy hoạch thoát nước thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Trạm xử lý nước thải: nước thải của lưu vực sẽ được thu gom và chuyển đến trạm xử lý nước thải Trà Nóc, trạm xử lý nước thải Ô Môn.

- Nhà vệ sinh công cộng: trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác..., phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị.

e) Quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

- Trạm trung chuyển chất thải rắn: dự kiến lượng chất thải rắn sinh hoạt đô thị khoảng 156 tấn/ngày, chất thải rắn công nghiệp khoảng 76 tấn/ngày. Rác thải tại khu công nghiệp được phân loại và lưu chứa tại nguồn hoặc tập kết tại vị

trí theo quy định với khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường tối thiểu 20m, được thu gom và vận chuyển bằng phương tiện chuyên dụng đến khu xử lý.

- Điểm tập kết rác tạm thời: vị trí, quy mô được quy hoạch ở giai đoạn quy hoạch chi tiết. Điểm tập kết phải được vệ sinh và đảm bảo mỹ quan đô thị, chất lượng vệ sinh theo quy trình kỹ thuật.

- Cơ sở xử lý chất thải rắn: lượng rác của khu quy hoạch được thu gom hàng ngày tại các điểm tập kết rác đúng quy định, sau đó được vận chuyển đến Khu liên hợp xử lý chất thải rắn huyện Thới Lai để xử lý.

#### g) Nghĩa trang:

- Khu vực quy hoạch sẽ sử dụng nghĩa trang theo quy hoạch chung nghĩa trang thành phố Cần Thơ đã được phê duyệt, với hình thức táng (cát táng) phù hợp với khu vực, tránh ảnh hưởng đến không gian phát triển đô thị.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và khu mộ hiện hữu tại các khu vực đô thị không phù hợp với quy hoạch, trước mắt khoanh vùng kiểm soát, không hung táng, theo từng giai đoạn cụ thể xem xét việc di dời, quy tập đến các khu nghĩa trang tập trung của thành phố. Đối với các khu mộ nhỏ lẻ, rải rác, xen lẫn trong khu vực đô thị, khu vực sản xuất nông nghiệp từng bước tiến hành di dời theo quy hoạch.

#### h) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: tổng công suất tính toán trung bình là 119.224kW.

- Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp: nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua tuyến cáp 110kV, dự kiến sẽ khai thác trạm Phước Thới 110/22kV - 1x63MVA (2021-2025) và sau 2025 nâng cấp công suất trạm lên - 2x63MVA.

+ Mạng lưới: nhằm đảm bảo chất lượng điện năng, nâng cao độ tin cậy, đồng bộ hóa hiện đại hóa và tự động hoá theo hướng phát triển chung của thành phố. Để đảm bảo mỹ quan và an toàn trong khu vực nói riêng và cho đô thị nói chung vì vậy tuyến trung thế được thiết kế đi ngầm.

+ Tuyến cao thế: trong phạm vi khu vực quy hoạch giai đoạn 1, có các tuyến cao thế 220kV, 110kV và khí đốt hiện hữu từ Nhà máy điện Cà Mau đến nhà máy điện Ô Môn, Cần Thơ (Bình Thủy), tuân thủ quy hoạch phát triển và cải tạo lưới điện thành phố Cần Thơ giai đoạn 2016 – 2025 tầm nhìn đến năm 2035 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt.

+ Tuyến trung thế: từ trạm 110kV/22kV xây dựng các tuyến điện áp chuẩn 22kV- 3 pha, đi ngầm tới cung cấp điện cho khu quy hoạch. Các tuyến này sẽ được đấu nối với nhau tạo thành các mạch vòng khép kín nhưng được vận hành hở để đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục. Dọc theo tuyến trung thế đặt các trạm biến áp, các trạm được cấp điện từ ít nhất 2 tuyến (trừ các trạm cột) và các trạm được đặt tại trung độ phụ tải. Dung lượng và vị trí các trạm có thể điều chỉnh theo phụ tải điện sử dụng thực tế.

+ Tuyến hạ thế: từ bảng điện hạ thế trong trạm phân phối, tuyến hạ thế đi ngầm bằng cáp XPLE vỏ bọc ngoài bằng PVC (các đặc điểm kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn IEC), cáp luồn trong ống nhựa uPVC/HDPE chịu lực và cáp đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực. Trong quá trình thiết kế và thi công phải tuân thủ theo các quy chuẩn ngành và khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các đường ống kỹ thuật.

- Chiếu sáng đô thị: nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng sử dụng chung với trạm hạ áp của điện lực đối với những khu vực và tuyến có phụ tải chiếu sáng nhỏ, xây dựng các trạm hạ áp riêng cấp nguồn cho chiếu sáng đối với những khu vực, tuyến có yêu cầu phụ tải chiếu sáng lớn. Sử dụng nguồn năng lượng mặt trời trong chiếu sáng (đối với những công trình, dự án có điều kiện thực tế triển khai được). Ưu tiên sử dụng nguồn sáng LED, ngoài ra còn sử dụng đèn năng lượng mặt trời đạt tiêu chuẩn trong chiếu sáng công cộng.

#### i) Thông tin liên lạc:

- Mạng lưới thông tin liên lạc: mạng thông tin khu vực nghiên cứu trong giai đoạn tới sẽ được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện hữu. Đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập Internet, mạng truyền thanh/hình.

- Mạng truy nhập Internet: phát triển chủ yếu theo công nghệ mới và công nghệ kết nối vô tuyến băng thông rộng với tốc độ truyền dữ liệu cao, khu vực phủ sóng rộng, khả năng bảo mật cao.

- Hệ thống cáp thông tin liên lạc: xây dựng mới được ngầm hóa, bố trí dọc vỉa hè trong hào hoặc tuyen kỹ thuật, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Tuyến thông tin liên lạc đầu tư và khai thác theo quy định, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng chung cho toàn đô thị. Đối với các tuyến hiện hữu sẽ được xây dựng kế hoạch để thực hiện ngầm hóa theo quy định.

#### k) Cây xanh:

- Phát triển hệ thống cây xanh đường phố: trên các tuyến giao thông đối ngoại, trục chính trong nội đô, đường chính khu vực, đường phân khu vực trồng các cây xanh đại mộc, trung mộc.

- Phát triển vùng cây xanh cảnh quan, công viên chuyên đề và không gian mở, hình thành khu công viên cây xanh công cộng kết nối với khu dọc sông tạo thành trục cảnh quan xanh ven sông (vành đai xanh)..., phát triển các tuyến cây xanh cảnh quan dọc các kênh, rạch tự nhiên kết nối công viên theo tuyến với bờ sông Hậu, quản lý không gian mở tạo bản sắc khu đô thị, hồ điều hòa.

- Danh mục cây cụ thể theo Quy hoạch tổng thể hệ thống cây xanh thành phố Cần Thơ đến năm 2030.

#### l) Không gian xây dựng ngầm:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật



dùng chung để bố trí hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc và hệ thống thoát nước,...

- Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật...

- Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt.

+ Đối với đất ở, chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ sử dụng để bãi đỗ xe ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

- Đối với bãi đỗ xe: khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thành phố, khu ở và đơn vị ở nhằm tiết kiệm đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực.

- Đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về đầu nối kỹ thuật.

#### 7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Các nội dung về giải pháp bảo vệ môi trường thực hiện theo nội dung thuyết minh đính kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

b) Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường và Nghị định của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

#### 8. Danh mục những hạng mục ưu tiên đầu tư:

Trong các giai đoạn phát triển đến 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, nhằm thực hiện mục tiêu phát triển đô thị, cần chú trọng ưu tiên phát triển các dự án mang tính động lực làm nền tảng thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế quận Ô Môn nói chung và quá trình phát triển đô thị nói riêng, trong đó, có thể kể đến gồm:

a) Nâng cấp và đầu tư hệ thống giao thông, đặc biệt là các tuyến giao thông mang tính kết nối liên khu vực trên địa bàn quận theo giải pháp quy hoạch phân khu đề xuất, các tuyến này với vai trò hỗ trợ cho các tuyến giao thông chính đô thị nhằm giảm lưu lượng xe tập trung trên các tuyến chính vào giờ cao điểm.

b) Cải tạo, xây dựng tại các nút giao thông tại vị trí giao nhau của các tuyến chính theo quy hoạch.

c) Cải tạo, nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu và đầu tư xây dựng các công trình mới cho các khu vực phát triển đô thị.

d) Đầu tư, cải tạo kết nối và hoàn thiện các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như: cấp, thoát nước, môi trường, cấp điện và thông tin viễn thông.

#### 9. Quy định quản lý:



a) Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Giai đoạn 1)” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo luật pháp và các quy định hiện hành; Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định khác có liên quan hiện hành.

b) Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

c) Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

## **Điều 2.**

1. Giao Sở Xây dựng kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ của đồ án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Giai đoạn 1) theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này. Lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân quận Ô Môn chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch này để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, tổ chức thực hiện. Ủy ban nhân dân quận Ô Môn tổ chức rà soát hiện trạng các khu đất, các quy hoạch và các dự án do địa phương đang triển khai để báo cáo, đề xuất phương án xử lý theo thẩm quyền.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ô Môn, Thanh tra xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ô Môn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường có liên quan, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. ✓

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
  - TTTU, TTHĐND TP;
  - CT, PCT UBND TP;
  - Sở: KH&ĐT, STC, GTVT;
  - Quận ủy Ô Môn;
  - HĐND quận Ô Môn;
  - VP UBND (3D);
  - Công TTĐT TP;
  - Lưu VT, NCH. ✓
- 26429-3475

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



**Dương Tấn Hiển**