

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Đông Phú,
huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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 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 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 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2022 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 38/TTr-SXD ngày 31 tháng 3 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chung đô thị Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040.

2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch chung đô thị Đông Phú có diện tích 1.699,07ha, bao gồm toàn bộ ranh giới xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, giới hạn xác định như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp sông Hậu tỉnh Vĩnh Long;
- Phía Tây Bắc: Giáp quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Phía Tây Nam: Giáp xã Đông Thạnh và thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Phía Đông Nam: Giáp xã Phú Hữu và thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch tỉnh Hậu Giang, quy hoạch vùng huyện sau khi được phê duyệt; các nội dung Nghị quyết Tỉnh ủy, Kế hoạch, Chương trình của UBND tỉnh và các định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện Châu Thành, tạo tiền đề cho các chiến lược, kế hoạch phát triển đô thị đến năm 2040.

- Định hướng không gian phát triển đô thị đến năm 2040, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và xã hội, đảm bảo tiêu chí đô thị loại V.

- Làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết, lập kế hoạch đầu tư, đề án thành lập đô thị loại V, đề án thành lập thị trấn, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển đến năm 2040.

- Làm công cụ quản lý đô thị, các khu chức năng đô thị và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phát triển hài hòa và bền vững, thu hút đầu tư, đảm bảo phát triển gắn liền với thích ứng biến đổi khí hậu, bảo vệ môi trường.

4. Tính chất và chức năng đô thị:

- Đô thị Đông Phú được định hướng là đô thị loại V, là đô thị vệ tinh nằm trên tuyến đường huyết mạch Quốc lộ 91B, cách trung tâm thành phố Cần Thơ 20km, là trung tâm kinh tế - xã hội phía Bắc của huyện Châu Thành với các chức năng như: công nghiệp, dịch vụ, thương mại, đầu mối giao thông quan trọng thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội tiểu vùng phía Bắc huyện Châu Thành.

- Là đô thị phát triển công nghiệp trọng điểm của huyện Châu Thành nói riêng và tỉnh Hậu Giang nói chung, trong đó trọng tâm phát triển công nghiệp đa ngành nghề như: chế biến, sơ chế nông sản, thủy sản, công nghiệp năng lượng, công nghiệp kỹ thuật cao, Logistics... là vùng phát triển.

5. Quy mô dân số, đất đai theo các giai đoạn phát triển:

a) Quy mô dân số:

- Dự báo dân số đến năm 2030: 25.000 người.
- Dự báo dân số đến năm 2040: 38.000 người.

b) Diện tích đất xây dựng đô thị:

- Dự kiến đất xây dựng đô thị đến năm 2030: Khoảng 940ha.
- Dự kiến đất xây dựng đô thị đến năm 2040: Khoảng 1.115ha.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

- Được tính toán theo chỉ tiêu của đô thị loại V.
- Các chỉ tiêu quy hoạch các công trình dịch vụ - công cộng: Được áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- Các chỉ tiêu quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Được áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và QCVN 07:2016/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

7. Định hướng phát triển và tổ chức không gian đô thị:

a) Định hướng phát triển nhà ở đô thị:

- Phát triển nhà theo các dự án khu đô thị mới đồng bộ phải gắn với nhu cầu thực tế của địa phương và vùng phụ cận, xây dựng nhiều loại hình nhà ở mới đáp ứng cho nhiều đối tượng sử dụng, đặc biệt là nhu cầu nhà ở phục vụ lao động trong các cơ sở sản xuất, dịch vụ, các trung tâm dịch vụ. Trong đó ưu tiên xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thu nhập thấp phục vụ dân cư.

- Xây dựng hoàn thiện hệ thống quản lý nhà ở tại các khu đô thị mới phải đảm bảo hình thành các trung tâm công cộng khu ở các cấp được tổ chức trong các khu dân cư và các tiểu khu, nhóm nhà ở, phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân đô thị.

b) Định hướng phát triển thương mại – dịch vụ:

Với các động lực phát triển là các khu đô thị - dịch vụ, khu công nghiệp. Do đó, thương mại - dịch vụ và tiện ích hỗ trợ các khu công nghiệp là tiền đề dẫn đến nhu cầu tiêu thụ và lưu thông hàng hoá sẽ tăng.

c) Định hướng phát triển công nghiệp:

- Theo quy hoạch tổng thể phát triển ngành công nghiệp tỉnh Hậu Giang đến năm 2030, có xét đến năm 2050 xác định huyện Châu Thành thuộc vùng phát triển công nghiệp trọng điểm của tỉnh.

- 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; sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học; sản xuất thiết bị điện; sản xuất sản phẩm tiết kiệm năng lượng sản xuất máy công cụ, máy móc, thiết bị, phụ tùng, máy phục vụ cho sản xuất nông, máy chế biến thực phẩm, thiết bị tưới tiêu; sản xuất, chế biến sản phẩm từ lương thực, thực phẩm; sản xuất đồ uống; may mặc; công nghệ chế biến, chế tạo khác.

d) Định hướng phát triển không gian công cộng:

- Không gian công trình công cộng cấp đô thị, đơn vị ở bao gồm các chức năng chính như: Thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, hành chính đô thị và công trình công cộng khác.

- Các công trình công cộng được tổ chức thành các trung tâm, trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, tài chính, quản lý hành chính...) nhằm tiết kiệm đất và khai thác hiệu quả quỹ đất.

đ) Định hướng không gian mở đô thị:

- Không gian mở, cây xanh, thể dục thể thao bao gồm: Công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường đi dạo; khu cây xanh dọc theo các tuyến kênh rạch, sông ngòi; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện thể dục thể thao; công trình thương mại, dịch vụ (quy mô nhỏ)...

- Đất cây xanh chủ yếu nằm tại trung tâm khu ở gồm các công viên cây xanh cảnh quan, quảng trường.

- 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.

- Các công trình thể dục thể thao và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

- Hệ thống cây xanh đô thị, cây xanh đơn vị ở được kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố, các trục không gian đi bộ gắn với cây xanh, vườn hoa đơn vị ở, nhóm ở và các công trình xây dựng.

8. Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (đất XD đô thị) (%)	Tỷ lệ (toàn đô thị) (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	1.113,20		65,52
I	Khu đất dân dụng	376,01	33,8	22,13
1	<i>Nhóm nhà ở</i>	191,89	17,24	
2	<i>Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</i>	41,69	3,74	
3	<i>Giáo dục</i>	10,04	0,90	
3.1	<i>Trường THPT</i>	2,01		
3.2	<i>Trường mầm non</i>	2,70		
3.3	<i>Trường tiểu học</i>	2,77		
3.4	<i>Trường THCS</i>	2,56		
4	<i>Dịch vụ - công cộng khác</i>	21,39	1,92	
4.1	<i>Y tế</i>	2,93		
4.2	<i>Văn hóa - thể dục thể thao</i>	16,39		
4.3	<i>Chợ</i>	2,07		
5	<i>Cơ quan, trụ sở cấp đô thị</i>	3,48	0,31	
6	<i>Cây xanh sử dụng công cộng</i>	34,54	3,10	
6.1	<i>Cây xanh đô thị</i>	26,46		
6.2	<i>Cây xanh đơn vị ở</i>	8,08		
7	<i>Giao thông đô thị</i>	70,10	6,30	
8	<i>Hạ tầng kỹ thuật khác</i>	2,88	0,26	
8.1	<i>Trạm xử lý nước thải</i>	0,88		
8.2	<i>Trạm cấp nước (hiện hữu)</i>	0,10		
8.3	<i>Bãi xe</i>	1,90		
II	Khu đất ngoài dân dụng	737,19	66,22	43,39
1	Sản xuất công nghiệp	621,75	55,85	
2	Dịch vụ, du lịch	42,17	3,79	
3	Cây xanh sử dụng hạn chế	10,13	0,91	
4	Giao thông đối ngoại	60,80	5,46	
5	Đất nghĩa trang	2,34	0,21	
B	ĐẤT KHÁC	585,87		34,48
1	Đất dự trữ phát triển đô thị	378,49		
2	Sông, suối, kênh, rạch	207,38		
	Tổng diện tích	1.699,07	100	100

9. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch cao độ nền:

Cao độ nền không chế xây dựng: $H_{xd} \geq 2.55m$ (Cao độ Hòn dẫu)

b) Quy hoạch giao thông:

- Tuyến giao thông đường bộ:

- + Cao tốc Cần Thơ – Cà Mau: quy mô 4 làn xe.
- + Quốc lộ Nam Sông Hậu (QL91B): Lộ giới 80m, quy mô 4 làn xe.
- + Đường DK.01: Lộ giới 32m ngoài đô thị, trong đô thị lộ giới 41m.
- + Đường số 3 (Đường nối thị trấn Ngã Sáu đến Nam Sông Hậu): Lộ giới 32m, đoạn trong khu công nghiệp lộ giới 39m.
- + Đường huyện 35, đường huyện 37: Lộ giới 32m.
- + Đường huyện 38: Lộ giới 32÷41m.

- Các tuyến đường thủy

- + Sông Hậu: Là tuyến sông cấp đặc biệt, có bề rộng trung bình 1.400m
- + Sông Cái Dầu, sông Cái Cui, rạch Cây Trâm, rạch Địa Gào,...

- Các Bến Cảng:

Xây dựng và nâng cấp các bến cảng hiện hữu gồm: Bến cảng tổng hợp Vinalines Hậu Giang, bến cảng chuyên dùng của Công ty TNHH Number One Hậu Giang,...

- Bến xe:

Xây dựng các bãi đậu xe tại các khu vực trong đô thị để phục vụ cho người dân đô thị trong từng khu nhà ở.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ thống điện Quốc gia thông qua tuyến dây trung thế 22kV từ trạm 110/22kV Hưng Phú 40MVA và trạm 110/22kV Cần Thơ 2x40MVA. Xây dựng mới trạm 110kV Châu Thành 2 để liên kết tăng cường cấp điện cho khu quy hoạch.

- Lưới điện: Lưới điện 22KV đi cắt ngang qua khu vực quy hoạch sẽ được định hướng hạ ngầm theo trục đường giao thông nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị, đảm bảo khoảng cách an toàn lưu không trên toàn khu vực. Lưới điện ra khỏi phạm vi quy hoạch sẽ được hoàn trả theo hiện trạng đi đến các khu vực khác.

- Khuyến khích phát triển các dạng nguồn năng lượng phân tán như điện mặt trời mái nhà (hộ gia đình sử dụng), hệ thống lưu trữ năng lượng để giảm tải cho lưới điện.

- Ứng dụng các công nghệ AI, dữ liệu lớn... trong phát triển lưới điện thông minh tập trung vào lĩnh vực quản lý, vận hành và điều độ hệ thống truyền tải, phân phối điện, cung cấp các dịch vụ phụ trợ.

- Chiều sáng đô thị bao gồm: Chiều sáng đường đô thị, chiều sáng công viên, vườn hoa, chiều sáng trang trí (trang trí đường phố, cây xanh, thảm cỏ, trang trí cầu bắc qua sông), chiều sáng bề mặt các công trình kiến trúc, tượng đài, đài phun nước (chiều sáng mỹ thuật, quảng cáo, thông tin, tín hiệu).

- Lựa chọn hình thức chiếu sáng theo các mức độ riêng cho khu trung tâm hành chính, khu ở, các khu vực thương mại, khu công cộng...

- Chiều sáng giao thông đô thị: Chiều sáng giao thông phải đảm bảo an toàn cho người và phương tiện, các hoạt động kinh tế xã hội diễn ra bình thường vào ban đêm. Mục tiêu đến năm 2030 xây dựng 100% tuyến đường có chiếu sáng phù hợp.

d) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Phát triển hệ thống thông tin liên lạc bảo đảm nhu cầu theo chiến lược phát triển, đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng khác theo định hướng chung của tỉnh và của vùng. Phát triển viễn thông và internet trong xu thế hội tụ với công nghệ thông tin và truyền thông.

- Xây dựng và phát triển hạ tầng viễn thông với công nghệ hiện đại, độ phủ rộng khắp, tốc độ và chất lượng cao.

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

- Mạng lưới bưu cục vẫn được tổ chức theo 3 cấp như hiện nay, gồm bưu cục cấp I, cấp II và cấp III. Giữ nguyên số lượng bưu cục, các bưu cục được nâng cấp đầu tư các thiết bị hiện đại, linh động trong việc khai thác nhằm sử dụng tài nguyên hiệu quả.

đ) Quy hoạch cấp nước và chữa cháy:

- Tiếp tục khai thác và sử dụng nhà máy cấp nước hiệu hữu trong khu vực quy hoạch và Nhà máy nước Sông Hậu để cung cấp nước sạch cho người dân.

- Phát triển hệ thống mạng lưới bao phủ cho các vùng đô thị, công nghiệp và các khu dân cư, đảm bảo nhu cầu dùng nước.

- Mạng lưới cấp nước là hệ thống tuyến ống truyền dẫn nước sạch từ nơi sản xuất đến nơi tiêu thụ. Tuyến ống chính được bố trí thành mạng vòng và đi theo các trục đường chính trong khu quy hoạch để truyền tải và phân phối nước từ các nhà máy nước đến từng khu vực trong các đô thị.

- Nguồn nước cấp chữa cháy sẽ được lấy trực tiếp từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt từ các trụ cấp nước chữa cháy, khoảng cách giữa các trụ lấy nước chữa cháy liền kề tối đa là 150 m. Ngoài ra nguồn cấp nước chữa cháy còn được lấy từ nguồn nước mặt trên sông rạch trong đô thị.

e) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Đối với các khu vực đô thị hiện hữu, từng bước tách nước thải sinh hoạt để đưa về trạm xử lý để tránh ô nhiễm.

- Các khu vực xây dựng mới, các khu công nghiệp xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Quy hoạch thoát nước mặt được phân chia thành 03 lưu vực theo hệ thống giao thông thủy trong khu vực quy hoạch.

g) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt so với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải thu gom theo nguyên tắc tự chảy theo các tuyến cống đường phố dẫn về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m, tối đa là 4m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn hơn 4m phải đặt trạm bơm chuyển tiếp.

- Hệ thống cống chính bố trí dọc theo các tuyến phố để thuận tiện cho quản lý và bảo dưỡng.

- Tất cả các đối tượng phát thải cần được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng quy cách trước khi được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước thải.

- Trạm xử lý nước thải đô thị được xây dựng với diện tích 0,88 ha, công suất là 4.300 m³/ngày.đêm. Tại Khu, cụm công nghiệp tập trung đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải riêng.

- Chất thải rắn trong khu vực quy hoạch sẽ được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh, tại xã Hòa An, huyện Phụng Hiệp.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang hiện hữu trong khu vực quy hoạch.

h) Đánh giá môi trường chiến lược:

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược thực hiện theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

10. Các dự án ưu tiên đầu tư:

a) Giai đoạn đến năm 2025: Tập trung thực hiện các dự án đang triển khai, các dự án chuẩn bị đầu tư như: Dự án đường số 3 (Đường nối thị trấn Ngã Sáu đến Nam Sông Hậu), khu công nghiệp, khu tái định cư, khu nhà ở xã hội và các khu dân cư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và các dự án giao thông đang chuẩn bị đầu tư.

b) Giai đoạn đến năm 2030: Ưu tiên triển khai các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng diện rộng do Nhà nước đầu tư và các dự án kết cấu hạ tầng khung của đô thị.

- Tiếp tục triển khai thực hiện các quy hoạch chi tiết để phục vụ cho dự án phát triển nhà ở và các công trình phúc lợi xã hội.

- Đầu tư xây dựng đường huyện 37, đường số 3 (Đường nối thị trấn Ngã Sáu đến Nam Sông Hậu), hệ thống đê kè sông kênh rạch, dự án hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu dân cư, khu trung tâm đơn vị ở.

Điều 2. Giao Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND huyện Châu Thành cùng các ngành có liên quan thực hiện công bố đồ án quy hoạch đúng theo quy định. Đồng thời, trình UBND tỉnh phê duyệt Quy định về quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung đô thị được duyệt.

Điều 3. Giám đốc: Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Kho bạc Nhà nước Hậu Giang; Chủ tịch UBND huyện Châu Thành; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, NCTH.PM.

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

Nguyễn Văn Hòa