

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000
Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng Mekong**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 203/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 1668/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Cần Thơ năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy định về định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ -TTg ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hậu Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 556/QĐ -TTg ngày 22 tháng 06 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tỉnh Hậu Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 1336/UBND-NCTH ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc chủ trương lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng Mekong;

Căn cứ Công văn số 1908/UBND-XDĐT ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc điều chỉnh chủ trương lập đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2.000 Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng Mekong;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch số 268/TTr-SXD ngày 08 tháng 12 năm 2025 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp thành phố Cần Thơ trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch và Báo cáo kết quả thẩm định số 266/BCTĐ-SXD ngày 28 tháng 11 năm 2025, Báo cáo kết quả thẩm định số 285/BCTĐ-SXD ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng Mekong.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng Mekong với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời gian lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi quy hoạch

Vị trí khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng 2.954,12ha, thuộc ranh giới hành chính của các xã: Châu Thành, Đông Phước, Phú Hữu, Thạnh Hòa – thành phố Cần Thơ, với tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: giáp xã Châu Thành.
- Phía Nam: giáp xã Thạnh Hòa.
- Phía Đông: giáp xã Phú Hữu.

- Phía Tây: giáp xã Đông Phước.

1.2. Quy mô quy hoạch

- Quy mô diện tích khoảng: 2.945,12 ha.
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 300.000 người.

(Quy mô diện tích và dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch).

1.3. Thời gian lập quy hoạch:

- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Không quá 09 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu tư vấn và ký hợp đồng.
- Thời gian lập quy hoạch không kể thời gian chủ đầu tư, các cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt hoặc các lý do bất khả kháng.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của thành phố Cần Thơ tại khu vực Hậu Giang trước đây theo Quy hoạch tỉnh Hậu Giang thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Hình thành khu đô thị có bản sắc riêng, phù hợp với đặc điểm đô thị Mekong và định hướng phát triển chung của thành phố Cần Thơ; bảo đảm tổ chức không gian, sử dụng đất hợp lý theo điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội và đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững.

- Tạo lập hình ảnh khu vực đô thị mới, quy mô lớn, với các công trình kiến trúc điểm nhấn mang tính đặc trưng, tạo ra những thay đổi lớn về không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực, tạo sự khác biệt và tăng sức cạnh tranh với các khu đô thị khác.

- Xây dựng quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển khu vực trong các giai đoạn tiếp theo.

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

- Là khu đô thị mới phát triển theo hướng hiện đại, có vai trò là cực tăng trưởng phía Nam của thành phố Cần Thơ, đóng góp vào việc mở rộng không gian đô thị, nâng cao chất lượng sống và thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng dịch vụ – du lịch.

- Là khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng kết hợp với các hoạt động văn hóa – thể thao – giải trí mang tính trải nghiệm, công viên nước, trung tâm thể thao đa năng, sân golf, khu sự kiện – lễ hội... để hình thành điểm đến du lịch đặc sắc của thành phố và vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

- Là khu vực phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm cung cấp đầy đủ các chức năng đô thị như nhà ở, thương mại – dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa, không gian công cộng chất lượng cao, phù hợp với quy mô dân số quy hoạch và yêu cầu phát triển trong tương lai.

- Là khu đô thị sinh thái, thông minh, có tổ chức không gian kiến trúc – cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên, thích ứng biến đổi khí hậu với mô hình đô thị phát triển bền vững, phát thải thấp.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

Dự báo nhu cầu phát triển gắn với định hướng phát triển của Quy hoạch tỉnh Hậu Giang thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt và tiềm năng lợi thế của khu vực lập quy hoạch về: Dân số, lao động, khách du lịch; nhu cầu phát triển, sử dụng đất đai; quy mô các công trình công cộng, cơ sở hạ tầng kinh tế, cơ sở hạ tầng xã hội.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành, áp dụng đối với đô thị loại III.

Chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể đối với khu vực đô thị du lịch Mekong: được xác định căn cứ vào sơ đồ các phân khu, quy mô dân số, quy mô đất đai mà Quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng huyện đã phân bổ.

- Tổng dân số khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 300.000 người.

- Chỉ tiêu các công trình dịch vụ – công cộng đô thị, cây xanh sử dụng công cộng đô thị, đất đơn vị ở: đảm bảo quy mô theo Quy hoạch tỉnh đã phê duyệt.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến như sau:

+ Đất đơn vị ở mới: 28-45 m²/người.

+ Đất dịch vụ – công cộng đô thị ≥ 3 m²/người.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị ≥ 5 m²/người.

- Các chỉ tiêu công trình dịch vụ – công cộng cấp đô thị dự kiến như sau:

TT	Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Trường trung học phổ thông	học sinh/ 1000 người	40	m ² /1 học sinh	10
2	Bệnh viện đa khoa	giường/ 1000 người	4	m ² /giường bệnh	100
3	Sân thể thao cơ bản			m ² /người	0,6
				ha/công trình	1,0
4	Sân vận động			m ² /người	0,8
				ha/công trình	2,5
5	Trung tâm Văn hóa - Thể thao			m ² /người	0,8
				ha/công trình	3,0

TT	Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
6	Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)	chỗ/ 1 000 người	8	ha/công trình	0,5
7	Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)	chỗ/ 1 000 người	2	ha/công trình	1,0
8	Chợ	công trình	1	ha/công trình	1,0

- Các chỉ tiêu công trình dịch vụ – công cộng cấp đơn vị ở dự kiến như sau:

TT	Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Trường mầm non	cháu/1 000 người	50	m ² /1 cháu	12
2	Trường tiểu học	học sinh /1 000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3	Trường trung học cơ sở	học sinh /1 000 người	55	m ² /1 học sinh	10
4	Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
5	Sân chơi			m ² /người	0,5
6	Sân luyện tập			m ² /người	0,5
				ha/công trình	0,3
7	Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5 000
8	Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2 000

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật dự kiến như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường phân khu vực (không bao gồm giao thông tĩnh)	% đất xây dựng đô thị	≥18
2	Cấp nước		
	Sinh hoạt	l/ng.ngđ	≥120
	Thương mại dịch vụ, văn phòng, ...	lít/m ² sàn/ ngđ	≥2
	Trường tiểu học, THCS, THPT	lít/học sinh/ ngđ	≥15

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	Trường mầm non	lít/cháu/ ngđ	≥ 75
	Cấp nước chữa cháy		QCVN 06:2022/BXD
3	Hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng		
	Sinh hoạt	w/người	≥ 500
	Thương mại dịch vụ, văn phòng, ...	w/m ² sàn	≥ 30
	Trường tiểu học, THCS, THPT	kw/học sinh	$\geq 0,15$
	Trường mầm non	kw/cháu	$\geq 0,2$
	Chiếu sáng đường phố	w/m ²	≥ 1
	Chiếu sáng cây xanh	w/m ²	$\geq 0,5$
4	Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn		
	Thoát nước thải	% chỉ tiêu cấp nước	≥ 80
	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/ng/ngày	$\geq 0,9$
5	Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	thuê bao/100người	≥ 50

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

5.1. Yêu cầu đối với công tác điều tra, khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu và phân tích, đánh giá hiện trạng

- Trên cơ sở bản đồ khảo sát đo vẽ địa hình đã được thành lập; các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật, ... phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu (ghi rõ nguồn số liệu cung cấp) kèm theo.

- Điều tra khảo sát đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các mối liên hệ quy hoạch khác.

- Yêu cầu điều tra khảo sát lưu lượng phương tiện; tính toán, dự báo tốc độ phát triển phương tiện để xác định chức năng của các tuyến đường đô thị đảm bảo tính kết nối, đặc biệt là các trục giao thông quan trọng, giao thông đối ngoại làm cơ sở đề xuất mặt cắt ngang các tuyến đường.

- Về hiện trạng các thiết chế văn hoá – thể thao: Đánh giá cụ thể hiện trạng các công trình văn hoá, thể thao trên địa bàn (các công trình tiêu biểu như: Tượng đài, quảng trường, công viên, đài tưởng niệm, ...); thiết chế văn hoá - thể thao các cấp, ...), cụ thể về số lượng, quy mô, diện tích, cơ sở vật chất trang thiết bị; xác định đạt chuẩn/không đạt chuẩn theo quy định, nhằm hoàn thiện hệ thống thiết chế văn hóa – thể thao trên địa bàn, đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Về hiện trạng di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, tôn giáo, tín ngưỡng: Rà soát, cập nhật đầy đủ diện tích đất di tích lịch sử – văn hóa, danh lam thắng cảnh, tôn giáo, tín ngưỡng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch đã được xếp hạng, kiểm kê bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa nhằm đảm bảo không ảnh hưởng đến di tích nằm trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch; đánh giá cụ thể hiện trạng các di tích (xuống cấp hay đã được đầu tư tu bổ, tôn tạo, chống xuống cấp).

- Điều tra đánh giá về thực trạng ở, tiềm năng và lợi thế phát triển khu đô thị; quy hoạch các khu/điểm khu đô thị; cơ sở hạ tầng, cơ sở vật chất phục vụ phát triển khu đô thị; tour/tuyến kết nối, sản phẩm/loại hình khu đô thị hiện đang khai thác phát triển; kết quả hoạt động kinh doanh khu đô thị tại khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Điều tra, rà soát, đánh giá, cập nhật các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt có trong khu vực, các dự án đang triển khai; các định hướng của các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành (đã được tích hợp trong quy hoạch tỉnh) đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch phân khu, để khớp nối và điều chỉnh nếu có bất cập.

- Đánh giá rõ hiện trạng cấp điện trong khu vực quy hoạch; bổ sung rà soát hiện trạng, quy hoạch các tuyến đường dây, trạm biến áp từ cấp điện áp 110kV trở lên, có phương án đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cao áp cho các tuyến đường dây và trạm biến áp

5.2. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng

* Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường

- Thu thập và thống kê các nội dung cơ bản về điều kiện tự nhiên. Đánh giá các đặc điểm tự nhiên, đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực trong mối liên kết với các khu vực xung quanh.

- Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới khu vực quy hoạch và phát triển khu vực như tác động về mặt cảnh quan của khu vực.

- Phân tích ảnh hưởng của chế độ thủy văn của các tuyến sông kế cận khu vực quy hoạch và hệ thống các sông hồ hiện có. Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Nhận định các kết quả phân tích nêu trên, từ đó đề xuất các vấn đề cần phải giải quyết trong quy hoạch để khắc phục những nhược điểm (độ dốc, khả năng ngập lụt) và phát huy các ưu điểm tự nhiên của khu vực, từ đó xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế, đô thị.

* Hiện trạng về dân số, lao động, đặc điểm kinh tế xã hội

- Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực nghiên cứu. Mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư.

* Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

- Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập Quy hoạch. Thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết.

- Khoanh vùng các vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường. Phân tích đánh giá về nhà ở và công trình kiến trúc.

- Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- * Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- Hiện trạng giao thông: Phân tích đánh giá về hiện trạng mạng lưới giao thông đường bộ về cấp hạng đường, mật độ đường, chất lượng đường và mối quan hệ giữa đường nội bộ và đường đối ngoại của khu vực.

- Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: Khu vực nghiên cứu, hiện trạng san nền thoát nước mưa cần đánh giá khả năng thoát nước mặt trong khu vực, các hướng thoát nước tự nhiên. Qua đó đánh giá cao độ nền thích hợp cho các khu vực hiện trạng cải tạo, xây mới phù hợp, tương hỗ nhau, đặc biệt lưu ý đến vấn đề biến đổi khí hậu để có giải pháp ứng phó và thích nghi với các hiện tượng trên. Đánh giá sơ bộ quỹ đất xây dựng.

- Hiện trạng cấp nước: Đánh giá nguồn cung cấp nước của khu vực.

- Hiện trạng cấp điện: Phân tích đánh giá nguồn cung cấp điện, hệ thống cấp điện; Hiện trạng nguồn và mạng lưới cấp điện.

- Hiện trạng mạng lưới thông tin liên lạc: Phân tích đánh giá hiện trạng nguồn cung cấp dịch vụ thông tin, tỷ lệ người dân sử dụng dịch vụ thuê bao internet,...

- Hiện trạng thoát nước thải, xử lý CTR, nghĩa trang: Phân tích đánh giá về hệ thống thoát nước thải và các công trình xử lý; Đánh giá hiện trạng công tác thu gom xử lý chất thải rắn, các công trình đầu mối hạ tầng, nghĩa trang. Khu vực nghiên cứu cần kết nối với hệ thống thu gom chất thải rắn chung của khu vực.

- Đánh giá hiện trạng môi trường: Xác định thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội. Những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

- * Rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư, chương trình đang triển khai

- Xác định những vấn đề tồn tại cần phải điều chỉnh, những vấn đề cần phải kế thừa, tiếp tục triển khai.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Nghiên cứu các dự án đầu tư có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp, đặc biệt là các dự án về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Rà soát mức độ triển khai, chất lượng và phân loại từng dự án với tổng thể chung của toàn khu vực. Xem xét tính hiệu quả và sự phù hợp của các chương trình, dự án với các vấn đề về mục tiêu và tầm nhìn đã đặt ra.

*** Đánh giá tổng hợp hiện trạng**

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về thuận lợi, khó khăn, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển.

- Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở cho phương án, hướng đến xây dựng khu nhà ở kết hợp dịch vụ khu đô thị, khách sạn và thương mại dịch vụ mới phát triển đồng bộ và bền vững.

5.3. Yêu cầu và nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Tổ chức không gian tổng thể phù hợp định hướng của Quy hoạch tỉnh Hậu Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, phù hợp với đặc điểm cảnh quan tự nhiên sinh thái; kết nối liên thông cho các khu vực chức năng để đảm bảo hoạt động được liên tục. Xác định rõ các khu vực phục vụ du lịch, các khu vực phục vụ dân cư và các khu vực khai thác sử dụng chung.

- Tuân thủ các định hướng, chiến lược lớn của quy hoạch cấp trên, kế thừa các định hướng của quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các dự án đã được phê duyệt, hoàn thiện và khớp nối các dự án đã và đang triển khai về không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nhằm khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng, đáp ứng nhu cầu phát triển.

- Không gian quy hoạch kiến trúc, cảnh quan phải đảm bảo tính thống nhất và khả năng phát triển theo từng giai đoạn. Khai thác có hiệu quả các giá trị, tiềm năng cảnh quan tự nhiên, tạo lập không gian ở sinh thái gắn với hệ thống mặt nước, góp phần cho sự phát triển của đô thị trong tương lai.

- Nghiên cứu mô hình tổ hợp khối kiến trúc, công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các trục không gian, cho các khu trung tâm, các không gian mở như không gian cây xanh, mặt nước, các điểm nhấn... giải pháp liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

- Bố trí các khu chức năng phải phù hợp, đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan, phòng chống cháy nổ, cứu hộ cứu nạn và phải được liên hệ thuận tiện với nhau bằng hệ thống giao thông hợp lý và an toàn, đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình công cộng, dịch vụ và công viên cây xanh; tận dụng địa hình tự nhiên, hiện trạng kinh tế, xã hội và công trình xây dựng để tổ chức không gian đô thị và bố trí hệ thống kỹ thuật đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.

5.4. Yêu cầu kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan

- Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp kiểm soát kiến trúc cảnh quan, lập khung tổng thể thiết kế đô thị, xác định các khu vực khống chế và kiểm soát xây dựng; xác định các tuyến trục không gian và yêu cầu kiểm soát phát triển, xác

định các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong khu vực quy hoạch.

- Lựa chọn không gian chủ đạo (Khu ở, khu du lịch, khu dịch vụ thương mại, không gian mở, các cửa ngõ, các trục không gian, điểm nhìn đẹp...), lựa chọn các điểm nhấn của đô thị, các điểm nhấn cảnh quan cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Đề xuất các quy định về quản lý quy hoạch kiến trúc đối với các khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn.

- Xác định quy mô, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu của công trình xây dựng thuộc các khu chức năng đảm bảo phù hợp với tổng thể không gian trong khu vực.

- Xác định khoảng lùi công trình, quy định cụ thể về hình khối kiến trúc, màu sắc, vật liệu của từng loại công trình, hàng rào bao quanh các lô đất xây dựng và quy định cao độ vỉa hè, cao độ xây dựng công trình, biển chỉ dẫn đảm bảo thống nhất trên các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

5.5. Yêu cầu quy hoạch sử dụng đất

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo phương án quy hoạch. Tính toán và xác định các chỉ tiêu quy hoạch, quy mô sử dụng đất cho từng khu chức năng nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong từng khu chức năng bao gồm quy mô diện tích, dân số, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, ...

- Lập các bảng biểu chỉ tiêu, bảng cân bằng sử dụng đất và xác định hệ thống số liệu sử dụng đất.

- Đề xuất quy định quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

5.6. Yêu cầu về đảm bảo an ninh, quốc phòng:

- Cập nhật hiện trạng vị trí đất an ninh, quốc phòng. Xác định các khu vực phục vụ quân sự và địa hình ưu tiên sử dụng cho nhiệm vụ quốc phòng.

- Tính toán, đề xuất phương án quy hoạch vị trí các trụ sở Công an xã, Ban chỉ huy quân sự xã với quy mô phù hợp gắn với khu vực trung tâm xã để thuận lợi trong việc thực hiện nhiệm vụ đảm bảo an ninh, quốc phòng, trật tự, an toàn xã hội trên địa bàn phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế xã hội bền vững.

5.7. Yêu cầu quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Xác định cao độ không chế xây dựng chính cho các khu vực chức năng và các trục giao thông chính.

- Bám sát địa hình tự nhiên, đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực, hạn chế tối đa việc đào đắp. Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với các dự án lân cận.

- Xác định các lưu vực thoát nước mưa, giải pháp thoát nước mưa, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nổi nằm ngoài ranh giới.

- Đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do biến đổi khí hậu và thiên tai (nếu có).

b) Quy hoạch giao thông:

- Định hướng và tổ chức hệ thống giao thông đường bộ, phân loại các tuyến đường đối ngoại, giao thông nội bộ, các loại hình giao thông du lịch.

- Xác định vị trí, quy mô, số lượng, các chỉ tiêu kỹ thuật cho loại hình giao thông đường bộ, đường thủy, các bãi đỗ xe, quảng trường, cầu, cống, hệ thống bến thuyền, cảng tổng hợp (nếu có).

c) Quy hoạch cấp nước:

- Xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại công trình sử dụng nước và nhu cầu của toàn khu vực nghiên cứu. Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nhu cầu và nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước (trạm bơm, bể chứa).

- Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối cấp nước về các khu chức năng. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các hạng cứu hỏa; đề xuất các giải pháp thiết kế cấp nước chữa cháy theo quy định.

d) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

Xác định chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện và nhu cầu của toàn khu vực nghiên cứu. Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, chiếu sáng, trạm biến áp. Khi thiết kế cần đảm bảo đủ nhu cầu phục vụ và mỹ quan trong đô thị.

đ) Thông tin liên lạc:

Xác định chỉ tiêu thông tin liên lạc áp dụng cho từng loại hình sử dụng và nhu cầu thông tin liên lạc của toàn khu vực. Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc thụ động bao gồm nguồn, mạng lưới cáp chính, lưới phân phối... Thiết kế các trạm BTS phục vụ cho hạ tầng viễn thông, đồng thời đảm bảo mỹ quan đô thị.

e) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn. Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng, phương án cụ thể cho hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý. Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn. Xác định nhu cầu mai táng, nhu cầu đất nghĩa trang và bố trí các công trình phục vụ mai táng.

5.8. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược

- Nhận dạng và dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra.

- Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và

quản lý, giám sát môi trường, đề xuất, kiến nghị các nội dung bảo vệ môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

6. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

Hồ sơ sản phẩm theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025, Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng.

6.1. Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp, đính kèm bản vẽ in màu thu nhỏ khổ A3, các phụ lục tính toán và các văn bản pháp lý có liên quan.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.
- Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu.

6.2. Phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, theo tỷ lệ thích hợp.
- Bản đồ sử dụng đất quy hoạch và kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- Các bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ sử dụng đất quy hoạch, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, thể hiện trên nền bản đồ sử dụng đất quy hoạch kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành, thể hiện trên nền bản đồ sử dụng đất quy hoạch kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật thể hiện trên nền bản đồ sử dụng đất quy hoạch kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có), thể hiện theo tỷ lệ thích hợp, trên nền bản đồ sử dụng đất quy hoạch kết hợp bản đồ địa hình.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo tỷ lệ thích hợp.

6.3. Phần hồ sơ GIS:

Toàn bộ hồ sơ trên nền bản đồ địa hình số hoá tỷ lệ 1/2.000, định dạng dữ liệu GIS (có tọa độ VN-2000) bảo đảm theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến

Yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch phân khu thực hiện theo Điều 37, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp thành phố chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan tổ chức lập quy hoạch theo nội dung Nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt.

- Giao Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm cung cấp các dữ liệu cần thiết và bản đồ đã số hóa cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp thành phố để lập quy hoạch, nhằm đảm bảo sự trùng khớp với bản đồ địa hình.

- Sở Xây dựng theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn, hỗ trợ Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tổ chức lập quy hoạch trên theo đúng quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài Chính; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã: Châu Thành, Đông Phước, Phú Hữu, Thạnh Hòa; 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;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- Thường trực ĐU UBND TP;
- CT, PCT UBND TP;
- VP UBND TP (2G,3D);
- Công TTĐT TP;
- Lưu; VT.

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

Nguyễn Văn Hòa