

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

Số: 3399/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Vị Thanh, ngày 22 tháng 12 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cây Dương,
huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang đến năm 2025.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ V/v quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng V/v hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 843/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2008 của UBND tỉnh Hậu Giang V/v phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị Cây Dương, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang đến năm 2025;

Xét Tờ trình số 1002/TTr-SXD ngày 17 tháng 12 năm 2009 của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Nay, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cây Dương, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang đến năm 2025, với nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cây Dương, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang đến năm 2025.

2. Vị trí liên hệ vùng:

- Thị trấn Cây Dương là đô thị giữ vai trò trung tâm huyện lỵ của huyện Phụng Hiệp, với vị trí chiến lược nằm trên Đường tỉnh 927, 928; đồng thời, là đầu mối quy tụ 04 nhánh kênh lớn có vai trò quan trọng trong giao lưu kinh tế thủy bộ.

- Khu đất lập quy hoạch thuộc địa bàn thị trấn Cây Dương, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang với quy mô diện tích khoảng 163,82ha, có phạm vi giới hạn từ Trung tâm Hành chính (tạm) về mỗi hướng như sau:

+ Phía Đông Bắc cách khoảng 1.455m;

- + Phía Tây Nam cách khoảng 845m;
- + Phía Đông Nam cách khoảng 415m;
- + Phía Tây Bắc cách khoảng 565m.

3. Tính chất đô thị:

Đô thị Cây Dương là trung tâm kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong huyện và vùng liên huyện có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của vùng phía Đông Nam tỉnh Hậu Giang.

4. Định hướng phát triển dân số:

- Dân số toàn thị trấn Cây Dương hiện tại là 8.811 người, trong đó dân số tại trung tâm thị trấn Cây Dương là 4.760 người.

- Dự kiến dân số trung bình đô thị Cây Dương năm 2015 là 10.000 người, năm 2025 là 15.000 người (trong đó tỷ lệ tăng dân số tự nhiên là 1,1%; tỷ lệ tăng dân số cơ học là 15%/năm)

5. Nhu cầu phát triển đất xây dựng:

Trên cơ sở dự báo quy mô dân số đô thị Cây Dương, dự kiến quy mô đất đai xây dựng đô thị như sau:

- Dự kiến năm 2015 là khoảng từ 106ha đến 116,4ha, trong đó khu dân dụng là khoảng 80ha đến 84,5ha.

- Dự kiến năm 2025 là khoảng từ 154,4ha đến 168,65ha, trong đó khu dân dụng là khoảng 120ha đến 126,75ha.

6. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng:

- Đô thị hình thành và phát triển bám theo Đường tỉnh 927, 928, kênh Lái Hiếu, kênh Lá Bách và kênh Ngang nối liền đô thị với các vùng lân cận, tận dụng các đặc tính hiện trạng để quy hoạch cải tạo và phát triển đô thị, đảm bảo phát triển phù hợp trong giai đoạn trước mắt, bền vững trong tương lai lâu dài. Mở rộng đô thị chủ yếu về phía Tây Bắc, lấy khu chợ cũ làm tâm điểm của đô thị, hình thành khu kinh tế tài chính, mở rộng khu thương mại dịch vụ với quy mô hợp lý, xây dựng mới khu hành chính tập trung.

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
01	Đất ở:	45,2611	27,63
	+ Đất ở mật độ cao:	9,4992	
	+ Đất ở mật độ vừa:	14,0288	

	+ Đất ở mật độ thấp:	21,7331	
02	Đất công trình công cộng:	48,5107	29,61
	+ Đất công trình hành chính:	5,3172	
	+ Đất CT tài chính dịch vụ công cộng:	5,2010	
	+ Đất công trình giáo dục:	11,1022	
	+ Đất công trình y tế:	2,2484	
	+ Đất công trình thương mại:	6,5337	
	+ Đất công trình bến bãi:	7,4803	
	+ Đất công trình văn hóa - TDTT:	10,6279	
03	Đất công viên – cây xanh:	10,7868	6,58
04	Đất an ninh – quốc phòng:	6,1432	3,75
05	Đất dự trữ phát triển:	4,5136	2,76
06	Mặt nước:	9,8748	6,03
07	Đất giao thông:	38,7283	23,64
TỔNG CỘNG		163,8185	100%

- Chức năng đô thị bao gồm các công trình như sau:

6.1. Công trình nhà ở:

- Có tổng diện tích 45,2611 ha, chiếm tỷ lệ 27,63% diện tích đất toàn khu quy hoạch, được bố trí với nhiều dạng nhằm đa dạng hóa cảnh quan đô thị và phù hợp với nhu cầu sử dụng của người dân.

- Khu dân cư mật độ cao: có diện tích 9,4992 ha, chiếm tỷ lệ 5,80% diện tích đất toàn khu quy hoạch. Tầng cao trung bình 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng trung bình $\geq 70\%$.

- Khu dân cư mật độ vừa: có diện tích 14,0288 ha, chiếm tỷ lệ 8,56% diện tích đất toàn khu quy hoạch. Tầng cao trung bình 2 - 3 tầng, mật độ xây dựng trung bình 50% - 70%.

- Khu dân cư mật độ thấp: có diện tích 21,7331 ha, chiếm tỷ lệ 13,27% diện tích đất toàn khu quy hoạch. Tầng cao trung bình 1 - 2 tầng, mật độ xây dựng trung bình $< 50\%$.

6.2. Công trình công cộng:

Tổng diện tích là 48,5107 ha, chiếm tỷ lệ 29,61% diện tích đất toàn khu quy hoạch, trong đó bao gồm các công trình sau:

- Trung tâm hành chính: được xây dựng nhằm ổn định chỗ ở cho các cơ quan, ban ngành, đoàn thể và được chia thành 02 cấp, gồm khu hành chính cấp huyện và khu hành chính cấp thị trấn. Tầng cao từ 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng trung bình 40%.

+ Khu hành chính cấp thị trấn bao gồm: Hội đồng nhân dân thị trấn, Ủy ban nhân dân thị trấn và các khối đoàn thể (Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Đoàn Thanh niên, Hội Cựu Chiến binh, Mặt trận Tổ quốc, ...) được bố trí phân tán trong đô thị nhưng tập trung tại các trung tâm đơn vị ở.

+ Khu hành chính cấp huyện bao gồm: Huyện Ủy, Ủy ban nhân dân huyện và Khối đoàn thể, Tòa án, Viện Kiểm soát, Thi hành án, Nhà khách huyện, Mặt trận Tổ quốc... được xây dựng mới và bố trí trên trục trung tâm đô thị cấp kênh Lá Bách, hướng ra trục trung tâm đô thị.

+ Các công trình hành chính được bố trí gần với khu công trình công cộng và quảng trường nhằm tạo không gian hài hòa, tô điểm cho bộ mặt chính của đô thị.

- Trung tâm tài chính dịch vụ công cộng: diện tích 5,2010 ha, được xây dựng nhằm phục vụ cho đô thị các khu vực lân cận. Tầng cao trung bình 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng trung bình 45%.

- Công trình giáo dục: diện tích 11,1022 ha, được định hướng xây dựng các công trình như: Phòng Giáo dục, Trung tâm Giáo dục thường xuyên, trường Dạy nghề, trường Chính trị, trường Mẫu giáo, trường Tiểu học, trường Trung học cơ sở. Tầng cao trung bình 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng trung bình 40%.

- Công trình y tế: diện tích 2,2484 ha, định hướng xây dựng các công trình như: bệnh viện huyện, trung tâm y tế dự phòng, trạm y tế. Tầng cao trung bình 3 tầng, mật độ xây dựng trung bình 40%.

- Trung tâm thương mại: diện tích 6,5337 ha, được xây dựng nhằm thuận tiện cho việc thông thương mua bán của người dân và phát triển các khu dân cư thương mại của xã, thị trấn. Trên cơ sở trung tâm thương mại và khu phố chợ hiện hữu sẽ bố trí thêm các công trình dịch vụ - thương mại nằm trong lòng khu dân cư mật độ cao. Tầng cao trung bình 1 - 3 tầng, mật độ xây dựng trung bình 40%.

- Đất xây dựng bến bãi: diện tích 7,4803ha, định hướng xây dựng các công trình như: bến xe, bãi rác trung chuyển, nhà máy nước, khu xử lý nước thải.

- Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao: diện tích 10,6279 ha, định hướng xây dựng các công trình văn hóa và sân chơi thể dục thể thao như: Nhà văn hóa, nhà truyền thống, nhà triển lãm, thư viện, quảng trường kết hợp sân khấu ngoài trời. Tầng cao trung bình 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng trung bình 40%.

6.3. Công viên cây xanh:

Tổng diện tích là 10,7868 ha, chiếm tỷ lệ 6,58% diện tích đất toàn khu quy hoạch, được xây dựng nhằm để tạo cảnh quan mang tính đặc thù của vùng sông nước góp phần tạo không gian thông thoáng, cân bằng sinh thái, cải tạo môi trường vi khí hậu. Bố trí ở vị trí trung tâm của các công trình và trung tâm của khu dân cư tạo lá phổi xanh và tạo điểm nhấn của khu đô thị.

6.4. Đất an ninh quốc phòng:

Tổng diện tích đất là 6,1432 ha, chiếm tỷ lệ 3,75% diện tích đất toàn khu quy hoạch. Xây dựng các công trình như: Huyện đội, Công an huyện và các công trình an ninh cấp thị trấn trong đô thị. Tầng cao trung bình 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng trung bình 40%.

6.5. Đất dự trữ phát triển:

Tổng diện tích đất dự trữ là 4,5136 ha, chiếm tỷ lệ 2,76% diện tích đất toàn khu quy hoạch, được bố trí nằm về phía Tây Bắc và một phần phía Tây Nam của khu quy hoạch.

6.6. Mặt nước:

Theo hiện trạng địa hình khu đô thị, tổng diện tích mặt nước là 9,8748 ha chiếm tỷ lệ 6,03% diện tích đất toàn khu quy hoạch.

6.7. Hệ thống giao thông đối ngoại và đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông đối ngoại thủy bộ gồm:
 - + Đường thủy đối ngoại có kênh Lái Hiếu, Lá Bách, Ngang
 - + Đường bộ đối ngoại có Đường tỉnh 927, 928.
- Bến xe đô thị gồm có 2 vị trí:
 - + Vị trí 1 nằm cặp Đường tỉnh 928 hướng đi thị trấn Rạch Gòi.
 - + Vị trí 2 nằm cặp Đường tỉnh 927 hướng đi thị xã Ngã Bảy.
- Trạm cấp nước: vị trí xây dựng nằm tiếp giáp kênh Lái Hiếu hướng đi thị xã Ngã Bảy.
- Trạm xử lý nước thải: gồm 04 khu.
 - + Khu 1 và khu 2 nằm cặp hai bên bờ kênh Lá Bách về phía Tây Bắc khu

đô thị, nước thải được xử lý rồi xả ra kênh Lá Bách.

+ Khu 3 và khu 4 nằm cặp hai bên bờ kênh Ngang về phía Đông Nam khu đô thị, nước thải được xử lý rồi xả ra kênh Ngang.

- Thu gom và xử lý chất thải rắn: bãi rác trung chuyển nằm cặp trên tuyến đường trục chính về phía Đông Bắc khu đô thị.

7. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất: cao trình san lấp là +1,50m (cao độ Quốc gia)

7.2. Giao thông nội thị:

- Đường chính đô thị, đường khu vực: có chiều rộng lòng đường tối thiểu là 4 làn xe ô tô, vỉa hè rộng tối thiểu 5m.

- Đường khu phố, khu nhà ở: có chiều rộng lòng đường tối thiểu 2 làn xe ô tô, vỉa hè rộng tối thiểu 5m.

- Cầu, cống giao thông có độ tĩnh không theo phân cấp đường sông.

7.3. Cấp điện:

- Nguồn điện: được lấy từ tuyến điện trung thế 22kV chạy dọc theo Đường tỉnh 927 đi từ thị xã Ngã Bảy ngang qua khu vực quy hoạch.

- Lưới điện: tuyến trung thế hiện có được nâng cấp và cải tạo, xây dựng mới các tuyến trung thế trong khu vực tạo thành vành đai khép kín. Tuyến hiện hữu tạm thời giữ nguyên tĩnh không, tuyến quy hoạch mới được bố trí hệ thống ngầm dọc theo đường giao thông.

- Chiếu sáng: chiếu sáng đường giao thông công cộng bằng đèn có ánh sáng vàng cam.

7.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: được lấy từ nhà máy nước công suất 2.500 m³/ngày.đêm dự kiến xây dựng mới trong khu quy hoạch.

- Tuyến ống cấp nước: được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông, trên mạng lưới cấp nước còn bố trí các trụ cứu hỏa đặt tại các nút giao của các trục đường giao thông nhằm thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy.

- Mạng lưới cấp nước: nước được dẫn từ nhà máy nước qua mạng lưới cấp theo các tuyến ống gang Ø300, PVC Ø250, Ø200, Ø150, Ø114 tạo thành một mạng vòng khép kín và phân phối nước cho toàn bộ khu quy hoạch.

7.5. Thoát nước và vệ sinh môi trường:

Khu quy hoạch được thiết kế với hai hệ thống thoát nước độc lập: hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

** Hệ thống thoát nước mưa:*

- Hình thức thoát nước là thoát trong hệ thống ống kín, được bố trí dọc dưới vỉa hè các trục đường giao thông. Nước thải được xử lý lắng cặn thông qua các hố ga trung gian, đồng thời có thể lợi dụng nước thủy triều để rửa trôi và hoà tan nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo giải pháp thoát nước dẫn theo hướng xả ra kênh Lá Bách và kênh Lái Hiếu.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT ly tâm Ø1200, Ø1000, Ø800, Ø600.

** Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:*

- Nước thải khu vệ sinh phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế theo giải pháp thoát nước dẫn theo hướng xả về 04 hệ thống xử lý nước thải trong khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng cống tròn BTCT ly tâm Ø800, Ø600, Ø400.

7.6. Quy hoạch xây dựng đợt đầu:

Nhằm quản lý mức đầu tư của đô thị trong từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội, đòi hỏi phải giới hạn không gian phát triển và tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở cho giai đoạn từ nay đến năm 2015.

Các bản đồ quy hoạch xây dựng đợt đầu là cơ sở cụ thể để phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị, quản lý sử dụng đất, làm tiền đề cho công tác quy hoạch chi tiết và quy hoạch chia lô, công tác chuẩn bị kế hoạch đầu tư xây dựng.

Các chương trình đầu tư và dự án đầu tư cụ thể như sau:

- Khu hành chính và quảng trường đô thị: xây dựng mới khu hành chính cấp huyện và khu hành chính cấp thị trấn, với tổng diện tích đất xây dựng là 5,3172 ha.

- Trung tâm tài chính dịch vụ công cộng: xây dựng mới trung tâm tài chính dịch vụ công cộng, với tổng diện tích đất xây dựng là 5,2010 ha.

- Công trình giáo dục: chỉnh trang, xây dựng mới các công trình giáo dục, với tổng diện tích đất xây dựng là 10,3311 ha.

- Công trình y tế: chỉnh trang, cải tạo lại trạm y tế và bệnh viện đa khoa đang thi công, với tổng diện tích đất xây dựng là 2,2484 ha.

- Công trình thương mại: xây dựng trung tâm thương mại, với tổng diện tích đất xây dựng là 6,5337 ha.

- Công trình bến bãi: xây dựng mới công trình bến bãi, với tổng diện tích đất xây dựng là 4,3902 ha.

- Các khu dân cư: xây dựng các khu dân cư và tái định cư hoàn chỉnh theo nhu cầu của từng bước phát triển đô thị.

Điều 2. Giao Giám đốc Sở Xây dựng:

- Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Phụng Hiệp đề dự thảo và trình UBND tỉnh phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc đô thị theo đồ án quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định này.

- Hướng dẫn UBND huyện Phụng Hiệp tổ chức công bố đồ án quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định này để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết và thực hiện đúng quy hoạch.

Điều 3. Giao Chủ tịch UBND huyện Phụng Hiệp phối hợp chặt chẽ với các sở, ban ngành có liên quan trong quá trình thực hiện đầu tư theo quy hoạch, đảm bảo đúng pháp luật.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 02/2001/QĐ-UB ngày 08 tháng 01 năm 2001 của UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) V/v phê duyệt thiết kế Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cây Dương, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Cần Thơ.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Hậu Giang, Chủ tịch UBND huyện Phụng Hiệp, Chủ tịch UBND thị trấn Cây Dương; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /4

Nơi nhận:

- Như Điều 5; *lt*
- Phòng BVCT4 - CA tỉnh;
- Lưu: VT, NCTH. NH.

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



Trần Thành Lập
Trần Thành Lập