ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 77/2002/QĐ-UB	*Cần Thơ, ngày 25 tháng 6 năm 2002*

QUYẾT ĐỊNH

VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 LÔ SỐ 49 THUỘC KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM HƯNG PHÚ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ- TỈNH CẦN THƠ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ban hành ngày 21/6/1994;

Căn cứ Nghị định số 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 425/TTr-SXD ngày 18/ 06/2002,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô số 49 thuộc khu đô thị mới Nam Hưng Phú, thành phố Cần Thơ với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô số 49 thuộc khu đô thị mới Nam Hưng Phú, thành phố Cần Thơ.

2. Vị trí - diện tích quy hoạch:

Khu đất thuộc lô số 49 trong mặt bằng tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, diện tích: 43,4423ha

- Hướng Tây - Bắc: giáp đường dẫn vào cầu Cần Thơ.

- Hướng Tây - Nam: giáp tuyến đường Quang Trung đi cảng Cái Cui.

- Hướng Đông - Nam: giáp đường trục ngăn cách giữa khu đất và khu công nghiệp.

- Hướng Đông - Bắc: giáp đường trục ngăn cách giữa khu đất và công viên trung tâm.

3. Mục tiêu:

- Thực hiện đồ án quy hoạch chung khu dân cư phía Nam Cần Thơ đã được phê duyệt.

- Cơ sở pháp lý trên lĩnh vực quy hoạch, làm tiền đề cho việc lập dự án đầu tư xây dựng.

- Góp phần phát triển nhà ở theo các chỉ tiêu xây dựng mới, và xây dựng đô thị văn minh hiện đại.

4. Quy hoạch tổ chức không gian:

- Khu đất chọn trục chính hướng Tây Nam, trục đường chính với mảng công viên chạy giữa tạo thành khoảng không gian rộng cho cảnh quan xung quanh. Dọc theo hai bên đường là các công trình dịch vụ và công cộng gồm: khách sạn, cao ốc văn phòng, siêu thị, trung tâm dạy nghề, trụ sở Ban quản lý dự án, cuối đường là trung tâm văn hóa.

- Các khu dân cư được bố trí theo các tuyến đường chính và các tuyến đường khu vực với sự lưu ý về không gian và chiều cao quy hoạch. Các dãy nhà chung cư cao tầng được bố trí đón điểm nhìn từ trục đường Quốc lộ 1A và trục đường dẫn ra khu công nghiệp cảng theo quy hoạch chung của thành phố Cần Thơ, và có khoảng lùi hợp lý theo quy mô của công trình.

- Cây xanh công viên và thể dục thể thao: dọc theo phía Tây Nam tiếp giáp với đường dẫn khu công nghiệp, khu đất để dành một khoảng cây xanh rộng 20m. Khoảng cây xanh này đi theo trục trung tâm, kết hợp với phần cây xanh của các khu công trình công cộng tạo thành khu vực xanh rộng lớn có điểm các công trình. Để tạo điều kiện cho các hoạt động thể dục thể thao, công trình cũng đã dành

một khu đất lớn để xây dựng sân bóng đá thiếu nhi, sân quần vợt, bể bơi và các sân bãi tập luyện thể thao ngoài trời.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Diện tích đất: 43,4423ha. Trong đó:

- Diện tích đất ở: 18,016 ha, chiếm tỷ lệ 41,471%
- Diện tích đất công cộng 8,1543 ha, chiếm tỷ lệ 18,77%
- Diện tích đất giao thông 13,4196 ha, chiếm tỷ lệ 30,89%
- Diện tích đất cây xanh 3,8524 ha, chiếm tỷ lệ 8,873%

* Mật độ xây dựng chung 31,6%

* Tầng cao xây dựng trung bình 3,82

Bảng cân bằng đất đai

TT	loại đất	diện tích (ha)	tỷ lệ (%)	Bình quân (m2/ người)
1	Đất ở	18,016	41,471	23,482
	- Nhà liên kế - Nhà phố - Biệt thự - Chung cư	1,664 10,19 2,94 3.21		
2	Đất công trình công cộng - Nhà trẻ – Mẫu giáo - Trường phổ thông cơ sở - Thương nghiệp, dịch vụ văn hóa	8,1543 0,9774 0,9905 6,1864	18,77	10,628
3	Đất giao thông nội bộ	13,4196	30,89	17,491
4	Đất công viên cây xanh TDTT	3,8524	8,873	5,023
	tổng cộng	43,4423	100	56,624

5.2. Tổng diện tích xây dựng: 133.810m2. Trong đó:

- Nhà liên kế 3 tầng: 11.648 m2 chiếm 8,7%
- Nhà phố 4 tầng: 80.284 m2 chiếm 59%
- Biệt thự 2 tầng: 11.195 m2 chiếm 8,7%
- Chung cư 7 tầng: 10.514 m2 chiếm 7,85%
- Công trình công cộng: 20.169 m2 chiếm 15,07%

5.3. Mật độ xây dựng: 31,60%

5.4. Tổng diện tích sàn xây dựng: 576.509 m2, trong đó:

- Nhà liên kế 3 tầng: 36.483 m2
- Nhà phố 4 tầng: 401.420m2

- Biệt thự 2 tầng: 23.046 m2
- Chung cư 7 tầng: 52.570 m2
- Công trình công cộng: 62.990 m2

5.5. Hệ số sử dụng đất: 1,603

5.6. Tổng số căn hộ mới: 1980 căn hộ. Trong đó:

- Nhà liên kế: 104 căn hộ
- Nhà lô phố: 1274 căn hộ
- Biệt thự: 98 căn hộ
- Chung cư: 504 căn hộ

5.7. Dân số dự kiến: 7.920 người (Bình quân 4 người/1 căn hộ)

5.8. Vị trí xây dựng công trình:

- Nhà liên kế xây dựng cách chỉ giới đường đỏ khu vực 4m.
- Nhà lô phố xây dựng cách chỉ giới đường đỏ khu vực 2,5m.
- Biệt thự xây dựng cách chỉ giới đường đỏ khu vực 3,7m.
- Chung cư xây dựng cách chỉ giới đường đỏ khu vực ít nhất 7m.

5.9. Nội dung bố trí các hạng mục công trình nhà ở:

a/ Nhà liên kế: gồm 104 căn.

- Tầng cao: 3 tầng.
- Kích thước lô đất 1 căn: 8m x 20m= 160m2.
- Diện tích xây dựng 1 căn: 112m2.
- Diện tích sử dụng 1 hộ: 350,8m2.

b/ Nhà lô phố: gồm 1274 căn.

- Tầng cao: 4 tầng (1 trệt, 1 lửng, 2 lầu và sân thượng).
- Kích thước lô đất 1 căn: 4m x 20m= 80m2.
- Diện tích xây dựng 1 căn: 64m2.
- Diện tích sử dụng: 388m2.

c/ Biệt thự: gồm 58 căn.

- Tầng cao: 2 tầng.
- Kích thước lô đất: 15mm x 20m= 300m2.
- Diện tích xây dựng một căn: 114.24m2.
- Diện tích sàn xây dựng một căn: 235,17m2.

d/ Chung cư: gồm 14 tòa nhà.

- Chiều cao tầng: 7 tầng trong đó:

+ Tầng trệt để xe 312,56m2.

+ Diện tích xây dựng một tòa nhà: 751m2.

+ Diện tích sàn xây dựng một tòa nhà: 4.816m2.

+ Số hộ trong một tòa nhà: 36 hộ (6 hộ 1 phòng, 24 hộ 2 phòng và 6 hộ 3 phòng).

5.10. Các công trình công cộng:

a/ Nhà trẻ mẫu giáo: Gồm 2 công trình, quy mô mỗi công trình:

- Diện tích khuôn viên trường: 4554m2.
- Số tầng cao: 2 tầng.
- Diện tích xây dựng: 1304m2 mật độ xây dựng 28,63% và 24,98%.
- Quy mô: 8 nhóm cho 240 cháu (25 - 30 cháu/ nhóm).
- Tiêu chuẩn tính toán: 60 - 70 cháu/1000 dân.

b/ Trường phổ thông cơ sở:

- Diện tích khuôn viên: 9905m2.
- Số tầng cao: 3 tầng.
- Diện tích xây dựng: 1579m2 mật độ xây dựng 15,94%.
- Diện tích sàn xây dựng: 4.783m2.
- Quy mô: 18 lớp học (Học 2 ca)
- Tiêu chuẩn tính toán: 230 em/1000 dân.

c/ Phòng khám đa khoa:

- Diện tích khuôn viên: 8.504m2.
- Số tầng cao: 5 tầng.
- Diện tích xây dựng: 1371 m2, mật độ xây dựng 16,12%.
- Diện tích sàn xây dựng: 6447m2.
- Quy mô: 100 giường bệnh.
- Số lần khám: 250 ca/ ngày.

d/ Trụ sở ban quản dự án:

- Diện tích khuôn viên: 4485m2.
- Số tầng cao: 5 tầng.
- Diện tích xây dựng: 1485m2, mật độ xây dựng: 33.11%.
- Diện tích sàn xây dựng: 6.186m2.

e/ Trung tâm dạy nghề:

- Diện tích khuôn viên: 4950m2.
- Số tầng cao: 5 tầng.
- Diện tích xây dựng: 1.521m2, mật độ xây dựng: 29,14%
- Diện tích sàn xây dựng: 8.429m2.

f/ Siêu thị:

- Diện tích khuôn viên: 5.423m2.
- Số tầng cao: 5 tầng.
- Diện tích đất xây dựng 1.492m2, mật độ xây dựng: 27,51%
- Diện tích sàn xây dựng: 6.908m2.
- Quy mô: 97 phòng.

g/ Cao ốc văn phòng cho thuê:

- Diện tích khuôn viên: 5.423m2.
- Số tầng cao: 5 tầng.
- Diện tích xây dựng 1.737m2, mật độ xây dựng: 32%.

- Diện tích sàn xây dựng: 10.361m2.

h. Chợ:

- Diện tích khuôn viên: 13.910m2.

- Số tầng cao: 1 tầng.

- Diện tích đất xây dựng 3.840m2, mật độ xây dựng: 27,6%.

- Diện tích sàn xây dựng: 3.840m2.

i. Nhà văn hoá:

- Diện tích khuôn viên: 9.734m2.

- Số tầng cao: 3 tầng.

- Diện tích xây dựng: 1.786m2, mật độ xây dựng: 18,34%.

- Diện tích sàn xây dựng: 4.794m2.

5.11. Công viên cây xanh: diện tích quy hoạch cây xanh toàn khu là 3,56ha.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Hệ thống giao thông:

a. Mạng lưới đường quy hoạch:

* Hệ thống giao thông bên ngoài tuân thủ lộ giới đã được xác định theo quy hoạch tổng thể khu dân cư Nam Tp. Cần Thơ đã được phê duyệt.

* Hệ thống giao thông nội bộ trong khu đất quy hoạch gồm các loại đường:

- Mặt cắt 1-1: lộ giới 80m, vỉa hè 10m x 2, đường song hành quốc lộ 10m x 2, dãy ngăn cách 4m x 2, lòng đường quốc lộ 15m x 2, dãy ngăn cách giữa 2m.

- Mặt cắt 2-2 (vuông góc với Quang Trung - Cái Cui): lộ giới 35m, lòng đường 15m, vỉa hè đường10m x 2.

- Mặt cắt 3-3: lộ giới 24m, lòng đường 12m, vỉa hè 6m x 2.

- Mặt cắt 4-4 (đường dẫn cầu Cần Thơ): lộ giới 74m

- Mặt cắt 5-5: lộ giới 17m, lòng đường 8m, vỉa hè 4,5m x 2.

- Mặt cắt 6-6: lộ giới 58m, 2 trục đường 1 chiều 4m + 12m + 6m và dãy công viên chạy giữa.

6.2. Quy hoạch chiều cao và thoát nước mưa:

a. Quy hoạch chiều cao:

Cao độ san lấp ³+2,0m (Hệ cao độ quốc gia) ; cao độ vỉa hè³+2,5m; cao độ xây dựng công trình công cộng³+2,5m.

Độ dốc thiết kế: ³0,4%.

Hướng đổ dốc từ phía tây Nam về phía Đông Bắc và từ giữa các tiểu khu chung quanh.

b. Thoát nước mưa:

Sử dụng hệ thống cống BTCT, hướng thoát tập trung về phía Đông Bắc ra rạch nhỏ qua khu vực dự kiến xây dựng khu công viên, sau đó ra sông Cần Thơ.

Cống thoát nước được bố trí dưới hè đi bộ và có tim cống cách lề 0,8m đến 1,2m.

Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,6m. Cống nối từ giếng thu được đặt với Æ300 và độ dốc 2%.

Khối lượng hệ thống cống thoát nước mưa xây mới:

- Cống Ø300: 3.176m.

- Cống Ø400: 355m.

- Cống Ø500: 1.824m.

- Cống Ø600: 1.813m.

- Cống Ø800: 2.142m.

- Cống Ø1000: 1.276m.

- Cống Ø1200: 473m.

- Cống Ø1500: 384m.

- Cống hộp 1600x1600: 197m.

- Cống hộp 2000x2000: 71m.

Cộng: 11.711m

- Giếng thu: 654 cái.

- Giếng thăm: 1 cái.

- Miệng xả: 1 cái.

c. Quy hoạch thoát nước bẩn:

Nước thải bẩn được tập trung vào hệ thống cống ngầm thoát nước bẩn riêng để về trạm xử lý nước bẩn cách khu quy hoạch khoảng 2km về phía Tây Nam.

Hệ thống cống thoát nước bẩn của khu quy hoạch được thiết kế như sau:

. Giai đoạn đầu:

- Xây dựng hệ thống cống ngầm thoát nước bẩn để tập trung toàn bộ nước thải bẩn.

+ Đường kính Ø200 - Ø400.

+ Giếng kỹ thuật: 600mm x 600mm.

+ Giếng thu: 400mm x 400mm.

+ Độ sâu chôn cống là 0,5m.

- Xây dựng trạm xử lý đặt trong khu cây xanh ở phía Đông Nam khu đất quy hoạch. Công xuất 13.000m3/ ngày đêm.

Nước thải bẩn sau khi được xử lý sẽ được thoát tạm thoát nước mưa khi hệ thống thu gom nước bẩn và trạm xử lý nước bẩn của toàn khu quy hoạch Nam Cần Thơ chưa hình thành.

. Giai đoạn dài hạn: (Khi trạm xử lý nước thải của thành phố hình thành).

Nước thải từ trạm bơm sẽ được thoát vào tuyến cống chính thoát nước bẩn của thành phố dọc theo tuyến đường giao thông chính ở phía Nam khu quy hoạch.

d. Vệ sinh môi trường:

Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại ba ngăn xây dựng đúng quy cách để xử lý sơ bộ trước khi thoát vào cống.

Rác được thu gom từng căn hộ và vận chuyển đến điểm trung chuyển rác đặt gần trạm xử lý nước thải. Sau đó đưa đến khu xử lý rác của thành phố.

e. Hệ thống cấp nước:

Dựa vào nguồn cấp nước của máy nước Hưng Phú, công xuất 20.000m3/ngày,

Đảm bảo nhu cầu dùng nước: nước sinh hoạt 150l/người ngày; dịch vụ công cộng 40l/người ngày; khách vãng lai 250l/người ngày. Tổng nhu cầu dùng nước Q=2.040m3/ ngày.

- ống cấp nước chính Ø400 và Ø200.

- ống nhánh Ø150 và Ø80.

- Bố trí họng lấy nước chữa cháy tại các ngã tư hoặc ngã 3 giao lộ, khoảng cách giữa các họng lấy nước chữa cháy từ 130m-170m.

f. Cấp điện:

- Nhận từ tuyến điện trung thế 22KV chạy dọc đường bao quanh khu dân cư.

- Hệ thống lưới điện: xây dựng mới mạng phân phối điện trung hạ thế, bao gồm:

+ Trạm biến thế 15-22/0.4KV: Xây dựng 12 trạm biến thế phân phối 15-22/0.4KV có tổng công xuất đạt 11.960KVA.

+ Mạng trung thế 22KV: Dùng cáp đồng bọc cách điện XLPE-24KV chôn ngầm. Mạng cáp ngầm 22KV xây dựng trong khu dân cư có chiều dài khoảng 3,2km.

+ Đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150-250W-220V có cần đèn đặt trên trụ đèn tráng kẽm cao 8-9m.

Điều 2. Giao cho Công ty Xây dựng số 8 thuộc tổng Công ty Xây dựng số 1 cùng với Sở Xây dựng:

1. Tổ chức công bố quy hoạch tỷ lệ 1/500 lô số 49 thuộc khu đô thị mới Nam Hưng Phú, thành phố Cần Thơ để tổ chức, đơn vị cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. Chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch xây dựng, phối hợp chặt chẽ với các ban, ngành trong trường hợp huy động các nguồn vốn xây dựng khu đô thị để tổ chức, đơn vị cá nhân có liên quan biết thực hiện theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc sở, Thủ trưởng cơ quan Ban, ngành tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ, Chủ tịch UBND phường Hưng Phú, Chủ tịch UBND xã Hưng Thạnh, Giám đốc Công ty Xây dựng số 8 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký ./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CẦN THƠ
CHỦ TỊCH
Nguyễn Phong Quang