ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 65/1999/QĐ.UBT	*Cần Thơ, ngày 03 tháng 7 năm 1999*

QUYẾT ĐỊNH

"VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT - TỶ LỆ 1/2000 KHU VĂN HÓA, DU LỊCH, THỂ DỤC THỂ THAO, HỘI CHỢ TRIỂN LÃM CỒN CÁI KHẾ - THÀNH PHỐ CẦN THƠ"

UBND TỈNH CẦN THƠ

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 21- 06-1994;

- Căn cứ Nghị định 91/CP ngày 17-08-1994 của Chính phủ ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị;

- Căn cứ Thông tư số 25/BXD/KTQH ngày 22-08-1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xét duyệt đồ án quy hoạch đô thị;

- Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Cần Thơ tại Tờ trình số: 25/TTr.SXD ngày 12-06-1999,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) Khu Văn hóa, Thể dục Thể thao, Hội chợ triển lãm cồn Cái Khế- thành phố Cần Thơ với nội dung chính như sau:

I. QUY MÔ DIỆN TÍCH VÀ CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH :

Quy mô diện tích : 111 ha.

Nội dung điều chỉnh :

- Trung tâm Thương mại Cái Khế : mở rộng diện tích do thu hồi đất của bà Lưu Thị Mừng để xây dựng nhà phố.

- Khu TDTT : xây dựng trung tâm Bowling và điều chỉnh vị trí nhà hàng thành trường năng khiếu TDTT.

- Trong khu du lịch : xây dựng khách sạn Victoria và công viên nước Mêkôngwaterpark, điều chỉnh đường giao thông cặp bờ sông. Giảm khu vui chơi thiếu nhi để xây dựng biệt thự. Bố trí vị trí cáp treo để nối liền với cồn ấu.

- Khu nhà nghỉ công đoàn giảm bớt diện tích để hoàn đổi với khu pháo cao xạ của Quân Khu 9.

- Khu hội chợ triển lãm : giảm bớt diện tích đất dự trữ phát triển để cho Công ty Xây dựng và Phát triển đô thị Vũng Tàu thuê làm chung cư.

- Khu dân cư giữ lại mặt tiền đường Trần Phú và Trần Văn Khéo, quy hoạch bên trong làm khu tái định cư phục vụ công tác giải tỏa di dời trong khu công cộng cồn Cái Khế.

II.QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

Khu văn hóa : 4,19 ha

Diện tích 4,19 ha (không kể diện tích giao thông công cộng). Trong đó có nhà biểu diễn 800 chỗ ngồi (đang xây dựng), khối hành chính và đào tạo, luyện tập năng khiếu và bãi đậu xe. Mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao trung bình là 2, hệ số sử dụng đất là 0,6.

Khu liên hợp TDTT : 17,33 ha (không kể đường giao thông công cộng).

Sân vận động diện tích 6,85 ha :

Sân vận động có sức chứa 45.000 người, chung quanh sân vận động là bãi đậu xe và đường giao thông, bảo đảm giao thông tốt cho những ngày tổ chức các giải bóng đá.

Khu thi đấu đa năng diện tích 3,6 ha :

Diện tích 3,6 ha, mật độ xây dựng 15%, tầng cao công trình là 2, hệ số sử dụng đất là 0,3.

Khu thi đấu đa năng bao gồm : nhà thi đấu đa năng đối diện công trình chính khu hội chợ triển lãm, bên ngoài còn có sân tập bóng đá, bóng rổ, bóng chuyền, cầu lông và bãi đậu xe phía trước.

Khu luyện tập TDTT 2,15 ha:

Diện tích 2,15 ha, mật độ xây dựng tối đa 45%, tầng cao công trình là 1, hệ số sử dụng đất là 0,45.

Trong khu này có 2 nhà kho cũ được cải tạo và xây dựng thêm 1 công trình mới để làm nhà luyện tập thể dục thể thao. Ngoài trời còn có 8 sân tenis và bãi đậu xe xung quanh công trình.

Khu hồ bơi 1,67 ha:

Diện tích đất 1,67 ha, mật độ xây dựng 32%, tầng cao công trình là 1, hệ số sử dụng đất la 0,32.

Trong khu đất xây dựng 1 công trình, trong đó có 1 hồ bơi 25m*50m và một hồ bơi thiếu nhi .

Bên ngoài công trình có bãi đậu xe . Trên bờ sông Hậu có cầu thể thoa để tổ chức bơi lội cự ly dài.

đ) Khu trung tâm Bowling và dịch vụ TDTT 1,08 ha :

Diện tích khu đất 1,08 ha, mật độ xây dựng 49% tầng cao công trình từ 1 đến 3 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,98.

Trung tâm Bowling diện tích 0,27 ha đang được xây dựng, dây là công trình thể thao kết hợp với giải trí và dịch vụ , kinh doanh .

Khu dịch vụ TDTT kết hợp với bãi đậu xe , diện tích 0,81 ha bao gồm các công trình dịch vụ và kinh doanh dịch vụ TDTT .

Trường năng khiếu TDTT 1,23 ha:

Diện tích đất 1,23 ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao công trình từ 1 đến 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,52.

Vị trí nằm cạnh bến phà , sát bờ sông Hậu. Trong khu đất sẽ xây dựng công trình để giảng dạy lý thuyết và thực hành cho học sinh năng khiếu TDTT .

f) Trụ sở TDTT 0,66 ha :

Công trình nằm phía bờ sông Hậu, đối diện sân vận động . Diện tích đất 0,66 ha mật độ xây dựng 30% , tầng cao công trình từ 1 đến 3 tầng , hệ số sử dụng đất 0,45. Xung quanh công trình trồng cây xanh và bãi đậu xe.

Trung tâm hội chợ triển lãm 11 ha:

Diện đất khu đất 11 ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao công trình từ 1 đến 3 tầng , hệ số sử dụng đất 0,5 .

Toàn khu đất được chia thành các khu chức năng sau:

Hội chợ triển lãm 5 ha :

Đây là khu cải tạo mở rộng và xây dựng mới các nhà trưng bày triển lãm, diện tích xây dựng 6000 m2 . Ngoài ra còn có các sân triển lãm ngoài trời.

Khu đấu xảo sản phẩm nông nghiệp rộng 1,8 ha:

Đây là khu đấu xảo các sản phẩm nông nghiệp hàng năm, có loại trưng bày đấu xảo trong nhà và các loại đấu xảo ngoài trời.

Khu kho hàng và bãi đậu xe ô tô rộng 1,1 ha:

Bao gồm các nhà kho chứa hàng hóa để bán trong các gian hàng triển lãm, hội chợ và sau từng kỳ hội chợ, chứa hàng cho trung tâm giới thiệu sản phẩm .

Khu trung tâm giới thiệu sản phẩm 1,17 ha

Trong các kỳ hội chợ triển lãm và sau đó, sản phẩm của nhà sản xuất được giới thiệu thường xuyên và liên tục tại các trung tâm giới thiệu sản phẩm này.

đ) Khu văn phòng điều hành 0,7 ha :

Bao gồm nhà điều hành, các phòng họp, hội trường để hội thảo, biểu diễn văn nghệ, hội nghị, hội nghị ký kết hợp đồng cùng các tiện nghi bưu điện, báo chí, viễn thông và quảng cáo.

Ngoài ra còn có một số văn phòng cho thuê ngắn hạn.

Khu đất dự kiến phát triển 1,23 ha :

Cần phải có diện tích đất thích hợp để dự trù phát triển mở rộng hội chợ triển lãm. Trước mắt diện tích đất này được sử dụng để trồng cây xanh, ươm cây hoặc xây dựng nhỏ cho đội duy tu bảo dưỡng nhà, cây cảnh và hạ tầng kỹ thuật cho hội chợ.

Khu du lịch 24,34 ha :

Khu D1 : 4,6 ha

Bao gồm các công trình như : Trung tâm Bowling, khách sạn du lịch, rạp chiếu phim 3 chiều, CLB du thuyền. Mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao tối đa là 4, hệ số sử dụng đất 0,6.

b) Khu D2 4,48 ha

Là khu vui chơi thiếu nhi. Mật độ xây dựng tối đa là 25%, tầng cao công trình từ 1 đến 2 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,37.

Khu D3 2,75 ha

Khu nhà nghỉ công đoàn 1,47 ha, bao gồm khách sạn du lịch, câu lạc bộ công nhân viên chức. Mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4.

- Đất Quân khu 9 hiện đang đặt pháo cao xạ, khi làm vòng xoay giao thông sẽ xuyên qua một phần đất đặt pháo cao xạ, nhưng vẫn bảo đảm diện tích không thay đổi. Diện tích đặt pháo cao xạ hiện nay chưa có điều kiện đo đạc chính xác, tạm tính là 1,29 ha.

d) Khu D4 10,2 ha

Khu nầy bao gồm các công trình sau :

- Khách sạn Victoria đã xây dựng, diện tích đất 1,66 ha.

- Công viên văn hóa thể thao dưới nước Cửu Long (Mekong water park) 8 ha. Ngoài ra còn có trung tâm thương mại, dịch vụ và bãi đậu xe.

- Trụ cáp treo qua cồn Aỏu, diện tích 0,35 ha.

đ) Vòng xoay D: 2,3 ha

Vòng xoay có bán kính có 100m, giữa vòng xoay xây dựng biểu tượng cao khoảng 60m đến 100m, bảo đảm góc nhìn từ tim đường vòng xoay đến đỉnh tháp là 300 đến 450 .

5- Khu dịch vụ nhà đất để xây dựng các loại công trình nhà ở như sau :

- Biệt thự 1 trệt 1 lầu, diện tích đất 3,66 ha, mật độ xây dựng tối đa 30%, hệ số sử dụng đất 0,6.

- Nhà phố 3 tầng cặp đường Trần Văn Khéo, diện tích 0,39 ha, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng 0,4.

- Chung cư 5 tầng, diện tích đất 1,54 ha, mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng 0,5.

6- Khu dân cư cải tạo và tái định cư :

Khu dân cư được giới hạn bởi đường Trần Phú, đường trung tâm cồn Cái Khế đường Trần Văn Khéo và trung tâm thương mại Cái Khế.

Mặt tiền xây dựng nhà phố, bên trong xây dựng theo dạng chung cư, nhà song lập và nhà phố. Diện tích khu đất 16 ha mật độ xây dựng từ 50% đến 80%, tầng cao công trình từ 2 đến 5 tầng , hệ số sử dụng đất 1,8.

7- Khu trung tâm thương mại Cái Khế: 7,5 ha

Khu này đã có dự án được duyệt và đang xây dựng.

III. QUY HOẠCH KIẾN TRÚC VÀ CẢNH QUAN :

Cồn Cái Khế là khu vui chơi giải trí tổng hợp gồm các chức năng như du lịch, văn hóa, thể dục thể thao, hội chợ triển lãm, thương mại dịch vụ và nhà ở. Mật độ xây dựng toàn khu không vượt quá 40%. Cây xanh chiếm khoảng 40%, giao thông chiếm khoảng 20%.

Tháp biểu tượng trung tâm khống chế cao từ 60m đến 100m (tương đương khoảng 20 tầng lầu).

Tháp cáp treo nối liền cồn Aỏu có chiều cao tối đa 40m.

Các công trình khác như khách sạn, chung cư cao tối đa 5 tầng.

Dọc theo bờ sông có đường giao thông công cộng, phía bờ sông trồng cây xanh, thảm cỏ, hoa kiểng để tạo cảnh quan bờ sông.

Đèn chiếu sáng công cộng vừa để chiếu sáng vừa để trang trí, sử dụng ánh sáng vàng, tại những tụ điểm vui chơi có thể sử dụng ánh sáng màu để tạo cảnh quan ban đêm.

IV. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT :

Quy hoạch giao thông :

Giao thông bộ :

a.1- Trục chính toàn khu :

Trục chính toàn khu là trục dọc cồn Cái Khế, một đầu nối với đường Trần Phú (Quốc lộ 1), nếu vượt đường Trần Phú sẽ đến khu du lịch giải trí Cồn Khương. Đầu kia nối với vòng xoay tháp biểu tượng, chiều dài khoảng 1.000m, lộ giới 40m, lề đường 6m x 2, lòng đường 28m, có 2 dãy cây xanh cách ly 2m x2.

a.2- Vòng xoay trung tâm :

Trung tâm cồn Cái Khế được tạo bởi một vòng xoay có đường kính 200m. ở giữa xây dựng tháp biểu tượng để ngắm nhìn cảnh quan toàn khu. Đường vòng xoay lộ giới 28m, lòng đường 16m, lề đường 6m x 2.

a.3. Các trục đường khác :

Trục đường Trần Văn Khéo nối từ đường Nguyễn Trãi xuyên qua trung tâm trung tâm thương mại Cái Khế đến trục trung tâm. Chiều dài khoảng 800m, lộ giới 28m, lòng đường 16m, lề đường 6m x 2.

Trục đường vuông góc với trục trung tâm, phân chia giữa khu du lịch với khu văn hóa và khu hội chợ. Chiều dài khoảng 700m, lộ giới 28m, lòng đường 16m, lề đường 6m x 2.

Trục nối vòng xoay trung tâm với cầu bắc qua rạch Cái Khế, chạy cặp bên hông trụ sở UBND tỉnh đến đường Nguyễn Trãi. Chiều dài trong phạm vi cồn Cái khế khoảng 200m, lộ giới 28m, lòng đường 16m, lề đường 6m x 2. Chiều dài cầu khoảng 120m, rộng 12m.

Đường bao quanh cồn Cái Khế cặp bờ sông Hậu nối từ bến Phà đến vòng xoay trung tâm chiều dài khoảng 1.630m, lộ giới 28m, lòng đường 16m, lề đường 6m x 2.

Các đường nội bộ trong khu TDTT. Tổng chiều dài khoảng 1.310m, lộ giới 28m, lòng đường 16m, lề đường 6m x 2.

Hai đường cặp bờ sông Cái Khế nối từ khu Trung tâm Thương mại Cái Khế đến cầu bắc qua bên hông trụ sở UBND tỉnh, tổng chiều dài khoảng 1.600m, lộ giới 24m, lòng đường 14m, lề đường 5m x 2.

Đường nội bộ khu nhà ở biệt thự và chung cư gần khu hội chợ, tổng chiều dài khoảng 470m, lộ giới 12m, lòng đường 6m, lề đường 3m x 2.

Đường nội bộ khu trung tâm thương mại Cái Khế đang xây dựng, lộ giới 12m, lòng đường 7m, lề đường 2,5m x 2.

Đường nội bộ khu dân cư cải tạo và tái định cư theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt, đường trục chính trong khu này khoảng 870m, lộ giới 18,5m, lòng đường 10,5m, lề đường 10,5m, lề đường 4m x 2. Đường phụ trong khu này dài khoảng 1.910m, lộ giới 13m, lòng đường 7m, lề đường 3m x 2.

Giao thông thủy :

Giao thông thủy chủ yếu để làm bến tàu du lịch và thể thao trên mặt nước.

Riêng chỗ khu trung tâm thương mại Cái Khế có một bến tàu hàng hóa để phục vụ bán sỉ và bán lẻ.

Quy hoạch cấp điện :

Nguồn cấp điện :

Nguồn cấp điện cho khu vực cồn Cái Khế là tuyến trung thế 15 kv được cấp từ trạm biến áp 20 MVA đặt tại trạm Cần Thơ trên đường 3/2 gần cầu số 1. Tuyến trung thế đã có trên đường Trần Phú, Nguyễn Trãi và đường Trần Văn Khéo.

Theo quy hoạch dài hạn của trung tâm năng lượng, các tuyến trung thế trong TP.Cần Thơ trong đó có Cái Khế sẽ nâng lên thành điện áp trung thế 22kv qua trạm 110/22 kv nhận điện của lưới điện quốc gia.

Lưới điện :

Đường dây trung thế 15 KV hiện hữu trong khu vực cồn Cái khế được giữ lại và nâng lên thành cấp điện áp 22 KV, được quy hoạch đi ngầm trong lòng đất, trên phần vỉa hè đường phố.

Toàn dây dẫn trung thế được căng kéo trong lòng đất bằng dây dẫn AC 100 mm2 có bọc nhựa PVC.

Dự kiến kéo thêm 1,64 km phục vụ cho khu dân cư, khu thể dục thể thao và khu C.

Phần trung thế hiện hữu đang kéo trên không sẽ được đi xuống ngầm trong lòng đất là 2,7 km.

Đường dây hạ thế :

Tổng chiều dài là 12 km được đi ngầm trong lòng đất, căng kéo bằng dây AC 38 mm2 bọc PVC.

Đèn chiếu sáng công cộng :

Toàn bộ khu vực này đều sử dụng đèn chiếu sáng Sodium 250W ánh sáng vàng, được gắn trên trụ sắt mạ kẽm 8,5m có tổng chiều dài là 13 km dây dẫn đi ngầm trong lòng đất với cỡ dây cáp đồng bọc 22mm2, các đèn này được chế độ 50% (nghĩa là sau giờ cao điểm các đèn đường sẽ tắc tự động 50% còn lại 50% sáng).

3- Quy hoạch hệ thống thoát nước.

Nước mưa và nước thải sinh hoạt được thu vào hố ga và đường cống chính có đường kính 60 cm dẫn ra sông Hậu và rạch Cái Khế. Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng hầm phân tự hoại trước khi dẫn vào ống cống. Tổng chiều dài đường cống chính là 9.580 m.

4- Quy hoạch hệ thống cấp nước.

Nguồn cấp nước từ nhà máy nước Cần Thơ. Theo quy hoạch của Công ty cấp nước, tương lai sẽ lắp đặt thêm một tuyến ống đường kính 150 mm để phục vụ cho toàn khu quy hoạch cồn Cái Khế đi từ trung tâm thương mại.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2818/QĐ.UBT.96 ngày 28/12/1996 của UBND tỉnh v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết cồn Cái Khế - TP.Cần Thơ.

Điều 3. Giao cho UBND TP. Cần Thơ, Sở Xây dựng và Sở Kế hoạch - Đầu tư tỉnh Cần Thơ :

Tổ chức công bố đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/200) cồn Cái Khế TP Cần Thơ,để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết và thực hiện ;

Chỉ đạo việc thực hiện dự án Quy hoạch chi tiết, phối hợp chặt chẽ với các Sở, Ban ngành trong trường hợp huy động các nguồn vốn để cải tạo, xây dựng cồn Cái Khế theo đúng quy hoạch được duyệt và pháp luật Nhà nước.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng cơ quan, Ban ngành tỉnh, Chủ tịch UBND TP Cần Thơ và các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM.UBND TỈNH CẦN THƠ
CHỦ TỊCH
Võ Hoàng Xinh