ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số 119/2002/QĐ-UB	*Cần Thơ, ngày 30 tháng 12 năm 2002*

QUYẾT ĐỊNH

V/V PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN DỤNG PHÍA NAM VEN SÔNG CẦN THƠ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

ỦY BAN NHÂN DÂN 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 Quyết định 322/BXD/ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng V/v ban hành Quy định lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Thông tư số 25BXD/KTQH ngày 22/08/1995 của Bộ Xây dựng V/v hướng dẫn xét duyệt đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Xét Tờ trình số 1244/TTr-SXD ngày 02/12/2002 của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân dụng phía Nam ven sông Cần Thơ, thành phố Cần Thơ với nội dung chính như sau:

1/- Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu dân dụng phía Nam ven sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ.

2/- Vị trí và ranh giới quy hoạch:

Theo quy hoạch khu đô thị mới phía Nam sông Cần Thơ, vị trí khu dân dụng phía Nam ven sông Cần Thơ thuộc phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ, vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc giáp sông Hậu.

- Phía Tây và Tây Bắc giáp sông Cần Thơ, đường dự mở và công viên ven sông Cần Thơ.

- Phía Nam và Tây Nam giáp đường dự mở cách bờ sông Cần Thơ từ 200m đến 650m.

3/- Quy mô diện tích: tổng diện tích đất lập quy hoạch là 924.178m2.

4/- Mục tiêu:

- Cụ thể hoá quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Xác định các khu chức năng, không gian kiến trúc hạ tầng kỹ thuật theo hướng đô thị mới hiện đại.

- Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Tạo thêm quỹ nhà ở cho thành phố.

- Góp phần cải tạo cảnh quan môi trường cho khu vực.

5/- Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan:

5.1- Khu nhà cao ốc văn phòng kết hợp với dịch vụ thương mại:

- Khu này được quy hoạch dọc theo trục chính trung tâm. Khoảng lùi xây dựng công trình ³10m so với chỉ giới đường đỏ.

- Mật độ xây dựng tối đa là 30%.

- Kiến trúc công trình xây dựng hiện đại, hình khối kiến trúc phải phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

5.2- Các công trình công cộng:

Bao gồm các công trình sau:

- Trụ sở UBND: diện tích đất 27.117m2, tầng cao xây dựng từ 3-4 tầng.

- Cung văn hóa: diện tích đất 27.175m2.

- Nhà văn hóa thiếu nhi: diện tích đất 17.113m2, tầng cao xây dựng từ 3-4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%, mật độ cây xanh tối thiểu 40%.

- Thư viện: diện tích đất 17.113m2, tầng cao xây dựng từ 3-4 tầng,

- Khách sạn: tổng diện tích đất 84.31m2, tầng cao xây dựng từ 9 tầng trở lên, khối dáng liên hoàn kết hợp dịch vụ thương mại, mật độ xây dựng tối đa 30%.

- Phòng khám đa khoa: diện tích đất 6.361m2, tầng cao xây dựng 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%, mật độ cây xanh tối thiểu 40%.

- Trường mẫu giáo: bao gồm 2 khu, diện tích đất 11.287m2, tầng cao xây dựng 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 35%, mật độ cây xanh tối thiểu 40%.

- Khu trường dạy ngoại ngữ: diện tích đất 26.508m2, tầng cao xây dựng từ 3 - 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 35%, mật độ cây xanh tối thiểu 40%.

- Trường nghiệp vụ du lịch: diện tích đất 15.891m2, tầng cao xây dựng từ 3 - 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 35%, mật độ cây xanh tối thiểu 40%.

Chiều cao tối đa của các công trình công cộng được xác định theo Phụ lục 7.2 của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam tập 1 với góc tới hạn µ£ 600.

5.3- Khu vực ở nhà chia lô liền kế, biệt thự, chung cư, chợ:

a/- Khu chợ:

Diện tích chiếm đất 37.161m2, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

b/-Khu nhà ở liên kế:

Được bố trí dọc theo các trục đường nội bộ của khu quy hoạch. Căn cứ vào Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam tập 1, tất cả nhà ở liên kế tuân thủ theo các quy định sau:

- Chiều ngang tối thiểu của lô đất: 6m.

- Chiều thâm hậu tối thiểu của lô đất: 20m.

- Mật độ xây dựng tối đa trên lô đất: 80%.

- Chiều cao công trình và tầng cao xây dựng sẽ được thiết lập cụ thể trong từng dự án đầu tư xây dựng nhưng phải đảm bảo tuân thủ theo quy định góc tới hạn a<=508.

- ống khói và ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà kế bên.

- Không bố trí sân phơi quần áo phía trước mặt tiền nhà. Các bộ phận trang trí, bảng hiệu mặt tiền sử dụng vật liệu có độ phản quang nhỏ hơn 70%. Màu sắc của mỗi căn nhà phải sử dụng màu sáng, không phô trương lòe loẹt, căn nhà nào xây dựng sau yêu cầu phải hợp tông màu với căn nhà xây dựng trước lân cận.

- Khoảng lùi công trình là 2-3m (từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng) trong đó bố trí trồng cây xanh, thảm cỏ để tạo cảnh quan.

- Hàng rào phải xây dựng thoáng, không xây tường kín và màu sắc phải phù hợp với các công trình bên cạnh.

c/-Khu nhà ở dạng biệt thự:

- Biệt thự đơn lập được bố trí dọc theo tuyến đường dự mở cặp công viên bờ kè Xóm Chài và 2 bên trục 6A-6A2, 7A,7A2 dọc theo kênh 26/3.

- Các quy định xây dựng cụ thể:

- Kích thước mỗi nền biệt thự đơn lập: chiều ngang (rộng) tối thiểu 12m; chiều thâm hậu tối thiểu 25m, tối đa 40m.

+ Kích thước mỗi nền nhà biệt thự song lập: 10m x 20m.

+ Mật độ xây dựng tối đa trên mỗi nền là 30%.

+ Không xây dựng quá 3 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa là 1,8.

+ Khoảng lùi công trình tối thiểu là 5m đối với biệt thự đơn lập và 6 mét đối với biệt thự song lập.

d/-Khu nhà ở dạng chung cư:

Được bố trí xen kẽ trong khu dân cư và các công trình công cộng, tầng cao xây dựng tối đa là 9 tầng, trong kuôn viên đất bố trí sân chơi, sân thể dục thể thao và cây xanh thảm cỏ. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

6/- Quy hoạch sử dụng đất: tổng diện tích đất quy hoạch 924.178m2.

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	205.726	22,25
	- Đất nhà ở chia lô	29.869	
	- Đất nhà ở biệt thự	121.046	
	- Đất nhà ở chung cư	54.811	
2	Đất công trình công cộng	355.446	38,49
	- ủy ban nhân dân	27.117	
	- Cung văn hoá	27.175	
	- Nhà văn hoá thiếu nhi	17.113	
	- Thư viện	17.113	
	- Phòng khám đa khoa	6.361	
	- Cao ốc văn phòng	85.189	
	- Khách sạn	84.531	
	- Chợ trung tâm	37.161	
	- Trường mẫu giáo	11.287	
	- Trường ngoại ngữ	26.508	
	- Trường nghiệp vụ du lịch	15.891	
3	Đất quảng trường	28.279	3,06
4	Đất kênh rạch	13.721	1,48
5	Đất giao thông	320.916	34,72
	Cộng	924.178	100

7/- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1-Quy hoạch giao thông:

- Trên cơ sở các tuyến đường đã hoạch định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ được duyệt như trục đường ven công viên bờ kè Xóm Chài lộ giới 30m, trục đường trung tâm có lộ giới 47m. Quy hoạch thêm các tuyến đường nội bộ trong khu vực.

- Các tuyến đường này có cấu tạo áo đường cấp cao chủ yếu, trải bê tông nhựa nóng.

- Các tuyến đường trong khu quy hoạch phải có quy mô tối thiểu 02 làn xe và được quy định cụ thể như sau:

+ Mặt đường có chiều rộng mỗi làn xe 3,75m.

+ Vỉa hè đường phố chính rộng 6m.

+ Vỉa hè đường liên khu vực rộng 4,5m.

+ Vỉa hè các loại đường khác (đường khu vực, phân khu vực, nhánh) rộng tối thiểu 3m.

- Bán kính bó vỉa tại giao lộ là R=8m.

- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ được căn cứ theo bảng 7.11.1 của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam năm 1996.

7.2- Quy hoạch san nền:

a/- Hiện trạng:

Khu vực quy hoạch có địa hình bằng phẳng. Hướng dốc địa hình về phía sông Hậu và phía trong ruộng đồng. Cao độ địa hình hiện hữu khu vực ven sông rạch từ 1,30m đến 1,50m. Cao độ trung bình khu ruộng lúa từ 1,00m tới 1,50m. Trong khu vực quy hoạch chủ yếu là đất ruộng, có nhiều kênh, mương chia cắt địa hình gây nhiều khó khăn tốn kém trong xây dựng.

b/- Thiết kế san nền:

- Cao độ thiết kế san nền: +2,3m (hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu)

- Khi san lấp phải đảm bảo quy trình đắp đất và độ đầm nén của đất nền.

- Nguồn đất đắp :

+ Khai thác cát sông Hậu .

+ Nạo vét và mở rộng kênh 26 tháng 3.

7.3- Quy hoạch cấp nước:

a/- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn dùng nước: q0 = 150 lít/ người/ ngày đêm.

- Hệ số không điều hòa sử dụng nước (phụ thuộc vào mức độ trang thiết bị vệ sinh và số dân trong khu vực quy hoạch) K = 1,54.

- Lượng nước tưới cây xanh: 3 lít/m2/một lần tưới .

-Lượng nước tưới đường và quảng trường bằng xe cơ giới: 0,3lít/m2/một lần tưới.

- Lượng nước phục vụ chữa 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lượng nước chữa cháy = 30 lít/giây/1 đám cháy.

- Lượng nước dịch vụ công cộng =5%Qsh(lượng nước phục vụ sinh hoạt).

- Lượng nước dự phòng phát triển = 10 % Qsh

- Lượng nước thất thoát rò rỉ = 10 % Qsh

- Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành.

b/-Nguồn nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ Nhà máy nước Hưng Phú do Công ty Cấp thoát nước Cần Thơ chuẩn bị xây dựng, công suất 60.000m3/ngày đêm.

c/-Mạng lưới cấp nước:

- Từ nhà máy nước, nước sau khi xử lý được đưa vào mạng lưới và dẫn đến khu vực quy hoạch bằng tuyến ống Æ300 chạy dọc theo các tuyến đường trục chính. Ngoài ra còn bố trí các tuyến Æ200, Æ150, Æ100 tạo thành mạch vòng chính cấp cho toàn khu vực quy hoạch.

- Trên mạng lưới bố trí các trụ cứu hoả với khoảng cách 120 - 150m/trụ.

- Tổng chiều dài mạng lưới cấp nước 21.240m, trong đó:

+ ống Æ300: 1.343m.

+ ống Æ200: 348m.

+ ống Æ150: 15.070m.

+ ống Æ100: 4.479m.

7.4- Quy hoạch thoát nước:

Hệ thống thoát nước được thiết kế theo hình thức riêng hoàn toàn giữa hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt.

a/- Hệ thống thoát nước mưa:

a.1- Nguồn tiếp nhận nước thải:

Nước mưa là loại nước thải quy ước sạch, được thu vào hệ thống tuyến ống thoát qua các cửa hố ga và được xả thẳng ra các kênh rạch, sông ngòi xung quanh.

a.2- Các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán:

- Cường độ mưa = 450 lít/giây/ha.

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy phạm hiện hành.

a.3- Phương án thiết kế:

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống.

- Hình thức thoát nước là nước thải được vận chuyển trong hệ thống ống kín, bố trí dọc dưới vỉa hè.

- ống được sử dụng để thoát nước là loại ống bêtông cốt thép đúc sẳn . - Trên từng tuyến ống có đặt những hố ga nhằm thu hết nước bề mặt.

- Các cống sử dụng có đường kính từ 500mm – 1200mm, với tổng chiều dài các tuyến ống là 23.475m.

b/-Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

b.1-Nguồn tiếp nhận nước thải:

Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt tiếp nhận nước thải từ trong từng căn hộ, từng công trình công cộng, dịch vụ và vận chuyển về trạm xử lý nước thải đặt trong khu công nghiệp Hưng Phú 2.

b.2- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tính toán:

- Tiêu chuẩn thoát nước = 150 lít/người/ngày đêm.

- Hệ số không điều hòa = 1,45.

b.3- Phương án thiết kế:

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống.

- Hình thức thoát nước:

+ Nước thải từ các điểm xả được dẫn vào hệ thống thoát nước.

+ Nước thải tại các khu vệ sinh phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại mới được xả vào hệ thống thoát nước chung.

+ Nước thải được dẫn trong hệ thống ống kín, bố trí dưới vỉa hè giao thông công cộng và được dẫn đến trạm xử lý nước thải đặt tại khu công nghiệp Hưng Phú 2.

- Dọc theo hệ thống thoát nước bố trí các trạm bơm để giảm độ sâu chôn ống.

- ống dùng để thoát nước là loại ống bêtông cốt thép đúc sẳn .

- Đường kính ống thoát nước sinh hoạt: 200mm.

- Tổng chiều dài tuyến ống: 23.290m.

7.5- Quy hoạch cấp điện:

a/-Phụ tải điện và nhu cầu điện năng:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng

I	Dân dụng		
1	Dân số	người	10.000
2	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/ng.năm	700
3	Phụ tải bình quân	Kw/người	0,28
4	Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	2.500
5	Điện năng dân dụng	106--Kwh/năm	7,0
6	Công suất điện dân dụng	Kw	2.800
II	Tiểu thủ công nghiệp		
7	Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	4.000
8	Điện năng tiểu thủ công nghiệp bằng 40% dân dụng	106Kwh/năm	4,48
9	Công suất điện tiểu thủ công nghiệp		1.120
III	Tổng cộng		
10	Tổng công suất điện yêu cầu có tính 10% dự phòng & 5% tổn hao	Kw	4.508
11	Tổng điện năng yêu cầu có tính 10% dự phòng & 5% tổn hao	106Kwh/năm	13,2

b/-Nguồn điện:

Nguồn được dự kiến cấp từ trạm truyền tải 110kv Hưng Phú.

c/-Lưới điện:

*Tuyến trung thế: tuyến trung thế được thiết kế đi ngầm. Các tuyến được bố trí thành mạng dọc theo các trục lộ giao thông và kết nối thành mạch vòng với nhau. Chiều dài tuyến trung thế xây mới : 6km. Để đảm bảo mỹ quan và an toàn trong khu vực nói riêng và cho đô thị nói chung; đồng thời đảm bảo chất lượng điện năng, hiện đại hóa và tự động hoá theo hướng phát triển chung của thành phố.

* Tuyến hạ thế: từ bảng điện hạ thế trong trạm phân phối hợp bộ, tuyến hạ thế đi ngầm bằng cáp XPLE vỏ bọc ngoài bằng PC (các đặc điểm kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn IEC), cáp luồn trong ống nhựa PVC chịu lực và cấp đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực.

Trong quá trình thiết kế và thi công phải tuân thủ theo các quy chuẩn ngành điện và khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các đường ống kỹ thuật.

Chiều dài tuyến hạ thế xây mới : 40km

*Tuyến chiếu sáng:

Tuyến chiếu sáng được xây mới, sử dụng đèn cao áp Son có công suất từ 150W-400W đi trên các trụ bác giác STK hình côn, tùy theo từng loại đường từng khu vực mà bố trí cho phù hợp, ở các tiểu đảo sử dụng đèn 2 hoặc 3 nhánh.

Hệ thống chiếu sáng được thiết kế đóng cắt tự động ở 2 chế độ (có thể điều chỉnh theo mùa ...)

Chiều dài tuyến chiếu sáng xây mới: 42km

*Trạm biến áp:

Dọc theo tuyến trung thế đặt các trạm biến áp (trạm hợp bộ), các trạm được cấp điện từ ít nhất 2 tuyến (trừ các trạm cục) và được đặt tại trung độ phụ tải.

Tổng các trạm có dung lượng: 5,67MVA.

7.6- Hệ thống thông tin liên lạc:

Phải xây dựng đồng bộ hệ thống hố tiếp dẫn, hộp kỹ thuật để dự phòng cho ngành bưu chính - viễn thông lắp đặt hệ thống đường cáp ngầm.

Điều 2. Giao UBND thành phố Cần Thơ cùng với Sở Xây dựng:

1/- Tổ chức công bố quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân dụng phía Nam ven sông Cần Thơ để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết và thực hiện.

2/- Chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch chi tiết, phối hợp chặt chẽ với các Sở, Ban, ngành cùng huy động các nguồn vốn để xây dựng khu dân dụng phía Nam ven sông Cần Thơ đúng theo quy hoạch được duyệt và pháp luật Nhà nước.

3/- Trong thời gian 90 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, UBND thành phố Cần Thơ ban hành Điều lệ Quản lý xây dựng theo quy hoạch sau khi được Giám đốc Sở Xây dựng thoả thuận

Điều 3. Những đơn vị được giao nhiệm vụ triển khai các dự án thực hiện theo quy hoạch có trách nhiệm nộp vào ngân sách toàn bộ chi phí lập quy hoạch này. Giao Sở Tài chính - Vật giá phối hợp cùng với Sở Xây dựng để thu hồi vào ngân sách theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan Ban, ngành tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

TM . ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CẦN THƠ
PHÓ CHỦ TỊCH
Võ Thanh Tòng