ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 72/2001/QĐ-UB	*Cần Thơ, ngày 19 tháng 12 năm 2001*

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH CẦN THƠ
V/v phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết chia lô tỷ lệ 1/500
khu dân cư phường 4, thị xã Vị Thanh, tỉnh 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 Xây dựng về việc ban hành quy định lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 03 BXD/KTQH ngày 04/06/1997 của Bộ Xây dựng V/v hướng dẫn lập, xét duyệt đồ án quy hoạch xây dựng các thị trấn và thị tứ;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1081/TTr-SXD ngày 04/12/2001,

quyết định:

Điều 1. Nay phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết chia lô tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường 4, thị xã Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ với nội dung chính như sau:

1/- Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết chia lô tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường 4, thị xã Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ .

2/- Vị trí:

Khu quy hoạch nằm phía bờ Bắc của kênh xáng Xà No (đoạn đi qua thị xã), có chiều dài dọc theo kênh xáng là 2km, ba mặt còn lại giáp với ruộng và vườn tạp. Tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp xã Vị Đông.
- Phía Nam giáp kênh Xà No.
- Phía Tây giáp xã Hỏa Lựu.
- Phía Bắc giáp xã Vị Tân.

3/- Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Vị Thanh được duyệt.
- Xác lập tính pháp lý về mặt quy hoạch, làm cơ sở cho việc quản lý sử dụng đất và quản lý xây dựng.
- Cải thiện môi trường, góp phần tạo cảnh quan đô thị. Bước đầu cải thiện đời sống dân cư và tiến tới xây dựng đô thị văn minh hiện đại.
- Làm cơ sở lập các dự án khả thi khai thác quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng.

4/- Định hướng phát triển:

Đồ án quy hoạch nhằm định hướng khả năng phát triển của khu vực này từ nay đến năm 2010. Từng bước xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm tiện nghi hóa đời sống dân cư và văn minh đô thị.

Tổ chức không gian kiến trúc đặc thù vùng đồng bằng sông nước.

5/- Quy mô dân số:

Khu vực quy hoạch tổ chức định cư và tái định cư cho 15.000 người.

6/- Quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích đất quy hoạch: 120ha, được chia làm 2 khu:

- Khu A: Phía Tây Nam của kênh 59. Diện tích: 57ha.
- Khu B: phía Đông Bắc của kênh 59. Diện tích: 63ha.

Các loại đất được tổ chức quy hoạch theo bảng tổng hợp sau đây :

6.1/- Khu A:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)

1	Đất dân cư mật độ cao (nhà liên kế, phố chợ, nhà liên kế vườn)	100.143	17,56
2	Đất dân cư mật độ thấp (biệt thự, nhà vườn)	30.669	5,38
3	Đất dân cư hiện hữu tự điều chỉnh, cải tạo	51.079	8,96
4	Đất dân cư thương mại dịch vụ	72.060	12,64
5	Trường học cấp I và II	15.016	2,63
6	Nhà trẻ, mẫu giáo	7.081	1,24
7	Khu hành chính	8.616	1,51
8	Đất giao thông	234.417	41,12
9	Đất cây xanh	12.508	2,10
10	Mặt nước	21.448	3,70
11	Đất thể dục thể thao	16.963	2,97
	Cộng	570.000	100

6.2/- Khu B:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư mật độ cao (nhà liên kế, phố chợ, nhà liên kế vườn)	75.707	12,01
2	Đất dân cư mật độ thấp (biệt thự, nhà vườn)	154.462	24,52
3	Đất dân cư hiện hữu tự điều chỉnh, cải tạo	23.490	3,73
4	Đất dân cư thương mại dịch vụ	4.690	0,60
5	Trường học cấp I	3.612	0,74
6	Nhà trẻ, mẫu giáo	10.558	1,67
7	Khu hành chính	23.415	3,72
8	Đất giao thông - bến bãi	270.965	43
9	Đất cây xanh	10.970	1,74
10	Mặt nước	45.037	7,15
11	Đất khác	7.094	1,12
	Cộng	554.293	100

7/- Quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

7.1/- Khu A:

a/- Các công trình phục vụ công cộng:

- UBND phường 4: được xây dựng tại ngã tư của đường Nguyễn Trãi và Lý Thường Kiệt.

- Trạm y tế: bố trí cạnh trụ sở UBND phường 4.

- Nhà trẻ, mẫu giáo: xây dựng mới nằm trên đường Nguyễn Trãi, với diện tích đất 7.081m^2; quy mô 350 học sinh; mật độ xây dựng tối đa 30%; mật độ cây xanh tối thiểu 40%; tầng cao xây dựng: 2 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng: 4.250m^2; trong khu đất xây dựng công trình có vườn hoa, sân chơi đáp ứng đầy đủ nhu cầu học tập cho học sinh.

- Trường tiểu học: bố trí ngay vị trí cũ giữa trục đường A6, A7 và đường số 1 (gần cầu Đoàn Kết), có mở rộng để đủ quy mô và diện tích.

- Trường trung học cơ sở: bố trí cặp đường Nguyễn Trãi, diện tích 10.933m^2, quy mô 440 học sinh.

- Sân bóng đá và các hoạt động thể thao được bố trí về phía Tây Nam của phường 4, vị trí gần trường trung học cơ sở, có sân để thi đấu bóng đá và các môn thể thao phổ thông.

- Khu công viên văn hóa bao gồm cụm công trình: nhà văn hóa, nhà truyền thống, thư viện, bưu điện có sân vườn bao quanh công trình. Đối diện cụm công trình này qua trục đường số 3 là công viên trung tâm của phường 4.

- Khu tiểu thủ công nghiệp trước đây của phường nằm trên đường Nguyễn Huệ (cặp kênh Xà No) sẽ từng bước cải tạo và chuyển dịch thành khu thương mại và dịch vụ.

b/- Khu dân cư:

Tổ chức nhiều dạng nhà ở nhằm đa dạng hóa cảnh quan đô thị đồng thời phù hợp với yêu cầu sử dụng.

Bao gồm các dạng nhà ở sau:

- Khu dân cư tự điều chỉnh cải tạo: là những nơi có mật độ nhà đông đúc được giữ lại, đồng thời yêu cầu dân tự cải tạo và chỉnh trang theo quy hoạch lộ giới.

- Khu dân cư xây dựng mới: được bố trí trên các phần đất trống trong khu quy hoạch hoặc các phần đất ở mà không để dân tự cải tạo được. Dọc các vỉa hè đường phố (trừ khu phố thương mại) trồng các loại cây có tàn lớn để lấy bóng mát và tạo cảnh quan đô thị.

Tổng diện tích xây dựng nhà ở mật độ cao là 100.143m^2 (bao gồm nhà liên kế, phố chợ, nhà liên kế vườn) chia làm 13 lô phố, trong đó bố trí 340 nền nhà với kích thước lô đất từ 5m x 20m đến 5m x 36m.

Các nền nhà này có thể xây dựng nhà liên kế toàn khối hoặc nhà liên kế phố tự xây trên mỗi nền, tùy theo từng dự án cụ thể là bán lại nhà hay sang nhượng đất. Tất cả nhà ở liên kế xây dựng mới phải đảm bảo các chỉ tiêu sau:

+ Kích thước mỗi nền nhà phải được phân chia như quy định trên bản vẽ, tuy nhiên các nền nhà biên có thể thay đổi tùy trường hợp cụ thể nhưng rộng không dưới 4m.

+ Chiều cao công trình được giới hạn bằng đường tới hạn có góc tới hạn ỏ ≤ 50^0.

+ Phần hành lang kỹ thuật sau nhà rộng 2m.

+ Đối với các lô đất có chiều thâm hậu >22m, quy định ranh giới xây dựng công trình là 4m so với lộ giới để tạo khoảng cây xanh đô thị.

+ Đối với nhà xây dựng có tầng lững, độ cao các tầng được quy định như sau:

. Mặt nền tầng trệt cao hơn vỉa hè: 0,3m.

. Cao độ từ mặt sàn tầng trệt đến mặt sàn tầng lững là 3m.

. Cao độ từ mặt sàn tầng lửng đến mặt sàn tầng lầu 1 là 2,7m.

. Cao độ các tầng lầu chênh lệch nhau là 3,6m.

+ Đối với các lô nhà xây dựng không có tầng lửng, cao độ các tầng được quy định như sau:

. Mặt nền tầng trệt cao hơn vỉa hè: 0,3m.

. Cao độ từ mặt nền tầng trệt đến mặt sàn lầu 1 là 4,2m.

. Cao độ các tầng lầu chênh nhau: 3,6m.

- Khu dân cư mật độ thấp: tổng diện tích nhà ở mật độ thấp là 30.669m^2 (bao gồm nhà biệt thự và nhà vườn) chia làm 5 lô phố, trong đó bố trí 121 nền nhà.

+ Diện tích mỗi nền từ 10m x 23,5m đến 10m x 28m.

+ Trong khu biệt thự, nhà vườn không xây nhà liên kế, chung cư, công trình thương nghiệp, sản xuất.

+ Chỉ giới xây dựng của khu biệt thự tối thiểu là 4m so với lộ giới. Mật độ xây dựng tối đa là 30%. Mật độ cây xanh tối thiểu là 40%.

+ Khu nhà vườn bố trí ven ngoại thị. Trong các lô sẽ tổ chức cân bằng đất đai bằng phương pháp đào ao, lên liếp vườn theo phương pháp VAC.

7.2/- Khu B:

a/- Các công trình phục vụ công cộng:

- Nhà trẻ - Mẫu giáo: xây dựng mới trên trục đường số 8 và đường B12, diện tích đất 4.858m^2, quy mô 240 học sinh. Tầng cao xây dựng là 2 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng là 2.920m^2.

- Trường dạy trẻ có hoàn cảnh khó khăn, trước đây là trường Hoa Mai, khu đất hiện hữu của trường được quy hoạch làm công viên. Trường được dời về cạnh nhà thờ tại góc đường Nguyễn Trãi và đường số 8. Tổng diện tích đất là 5.700m^2.

- Nhà thờ nằm trên đường Nguyễn Trãi và trường tiểu học hiện hữu trên đường Lê Hồng Phong theo quy hoạch được giữ nguyên vị trí hiện trạng.

- Công viên cây xanh: ngoài diện tích cây xanh đan xen trong các công trình còn có 2 công viên lớn làm vườn hoa, vườn dạo khu vực là công viên nằm cặp đường Lê Hồng Phong, diện tích 2.880m^2 và công viên trên đường số 11 với diện tích 8.090m^2.

- Các công trình nhà trẻ - mẫu giáo, trường học có mật độ xây dựng tối đa là 30%, cây xanh tối thiểu là 40%. Trong khuôn viên trường có vườn hoa, thảm cỏ, cây xanh bóng mát kết hợp đan xen hài hòa với cây ven đường, mảng xanh công viên, mặt nước các kênh rạch sẽ tạo nên cảnh quan đặc trưng cho một vùng đô thị sông nước.

b/- Khu dân cư:

- Cách thức tổ chức chia lô và các quy định chung của khu B cũng giống như khu A. Khu B được quy hoạch chia lô thành nhiều lô phố với những đặc tính khác nhau dựa theo lộ giới đường và đặc tính khu vực.

- Tổng diện tích nhà ở mật độ cao là 75.707m^2 chia làm 13 lô phố, trong đó bố trí 437 nền nhà.

- Tổng diện tích nhà ở mật độ thấp (biệt thự, nhà vườn) là 154.462m^2 chia làm 15 lô phố, trong đó bố trí 437 nền nhà.

7.3/- Cao độ công trình hạ tầng kỹ thuật:

Tính theo cao độ mốc Quốc gia Hòn Dấu.

- Cao độ san lấp mặt bằng: + 1,3m.
- Cao độ mép đường + 1,4m.
- Cao độ vỉa hè: + 1,6m.

8/- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

8.1/- Quy hoạch giao thông:

a/- Giao thông bộ:

Mạng lưới giao thông được quy hoạch dựa trên cơ sở định hướng phát triển hệ thống giao thông thị xã Vị Thanh đã được duyệt trong quy hoạch chung.

Phường 4 có các tuyến đường chính đã quy định lộ giới cụ thể là:

- Đường Lê Hồng Phong: lộ giới 28m, trong đó lòng đường 12m, lề đường 8m x 2.
- Đường Lý Thường Kiệt: lộ giới 19m, trong đó lòng đường 9m, lề đường 5m x 2.
- Đường Nguyễn Huệ:

+ Từ cầu Đen đến cầu Đoàn Kết: lộ giới 22m, trong đó lòng đường 12m, lề trái ≥4m, lề phải 6m.

+ Từ cầu Đen đến hết tuyến: lộ giới 24m, trong đó lòng đường 12m, lề trái ≥4m, lề phải 8m.

- Đường Nguyễn Trãi: lộ giới 28m, trong đó lòng đường 12m, lề đường 8m x 2.

Các loại đường còn lại trong khu quy hoạch có lộ giới: 12m, 16m, 22m, 28m.

Các tuyến đường có lòng đường >9m đều cần cấu tạo áo đường cấp cao chủ yếu trải bêtông nhựa nóng.

Các tuyến đường có lòng đường <8m, cấu tạo áo đường cấp cao thứ yếu trải nhựa đá dăm, sau này khi có điều kiện sẽ cải tiến thành kết cấu cấp cao chủ yếu.

(Chi tiết mặt cắt xem bảng tên đường và lộ giới khu dân cư phường 4, thị xã Vị Thanh được thể hiện trong thuyết minh và bản vẽ quy hoạch).

b/-Cầu:

Dự kiến có 2 cầu qua kênh Xà No:

- Cầu Một Tháng Giêng: hiện đang thi công xây dựng.
- Cầu Đoàn Kết: nối từ khu trung tâm phường 1, theo trục đường Nguyễn Thái Học bắt qua phường 4, cầu Đoàn Kết hiện hữu sẽ giữ lại làm cầu đi bộ.

Xây thêm một cầu nối dài trục đường Nguyễn Trãi qua kênh lộ 62 nối liền 2 khu A và B của phường 4.

Tuy trước mắt khả năng về vốn chưa có, địa phương chưa thể cùng lúc xây dựng các cầu trên, nhưng về góc độ quy hoạch dài hạn thị việc xác định vị trí cầu và quy mô đất đai cho cầu là cần thiết, để sau này khi có điều kiện xây dựng thì việc đền bù giải tỏa đở tốn kém và khó khăn.

c/-Bến bãi:

Mở rộng và nạo vét tại ngã ba của kênh lộ 62 và kênh Xà No (góc khu B). Độ sâu lòng kênh mở rộng là -1,7m, xây kè đá hộc dọc theo kênh đoạn được mở rộng dài 500m để làm bến cảng sông.

8.2/- Quy hoạch san nền:

Trên cơ sở quy hoạch chung chọn cao độ san nền cho khu vực quy hoạch là +1,3m (theo mốc cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

Chiều cao san lấp trung bình của khu vực là 0,6m - 0,7m (trừ các lô nhà ở tự cải tạo).

Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên i ≥ 0,1%.

8.3/-Quy hoạch hệ thống thoát nước:

a/-Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Cường độ mưa 450lít/giây.ha.
- Hệ số dòng chảy của các mặt phủ tự nhiên: 0,6.
- Vận tốc tối thiểu chảy không lắng đọng trong ống: V ≥ 0,5^{m}/giây.

b/-Phương án thiết kế:

-Với điều kiện hiện nay, hệ thống thoát nước được thiết kế theo giải pháp thoát nước chung cho nước mưa và nước sinh hoạt, dẫn theo hướng xã thoát mương rạch.

Dùng phương pháp phân chia lưu vực thoát nước để tính toán mạng lưới cho toàn khu.

Hình thức thoát nước là thoát trong hệ thống ống kín, bố trí dọc dưới vỉa hè đi bộ, không nằm dưới lòng đường.

Nước thải khu vệ sinh phải được xử lý vi sinh trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

Mương phía sau các nhà ở liên kế (thuộc hành lang kỹ thuật sau nhà) được xây gạch thẻ theo hình thức mương hở, độ rộng trung bình 400mm đậy bằng nắp đan BTCT.

- Khối lượng cống xây dựng:

+ Khu A: ống ễ1200: 205m; ống ễ1000: 828m; ống ễ800: 1.096m; ống ễ600: 1.354m; ống ễ500: 2.286m; ống ễ400: 6.546m; ống ễ300: 3.087m.

+ Khu B: ống ễ800: 604m; ống ễ600: 413m; ống ễ500: 2.280m; ống ễ400: 9.299m; ống ễ300: 3.916m.

8.4/- Quy hoạch cấp nước:

a/-Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Dân số tính toán: 15.000 người.
- Chỉ tiêu sử dụng nước: 150 lít/người.ngày.đêm.
- Nước phục vụ công cộng: 10% nước sinh hoạt.

- Nước phục vụ chửa cháy: 15% nước sinh hoạt.
- Nước rò rỉ: 10% nước sinh hoạt.

b/-Nguồn nước và mạng lưới cấp nước:

Khai thác nguồn nước sạch của thị xã. Trong quy hoạch chung của thị xã khu dân cư phía Bắc kênh Xà No trong đó có phường 4 được cung cấp nước từ 3 tuyến ống ễ200 và ễ150 qua cầu, sau đó là các đường ống ễ150 - ễ100 tạo thành 3 vòng cấp nước.

Nước cấp phải đảm bảo các tiêu chuẩn về nước sạch, tiêu chuẩn về áp lực và lưu lượng theo quy định hiện hành.

c/-Khối lượng đường ống thoát nước:

- Khu A: ống ễ200: 501m; ống ễ150: 1.302m; ống ễ100: 15.603m.
- Khu B: ống ễ150: 1.011m; ống ễ100: 16.412m

8.5/-Quy hoạch cấp điện:

a/-Nguồn điện:

Được cấp từ trạm biến áp 110KV của thị xã.

b/-Nhu cầu điện năng và công suất phụ tải điện:

Nhu cầu điện năng và công suất phụ tải điện được thể hiện trong bảng tổng hợp phụ tải điện như sau:

Khu A:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	I/-Dân dụng		
1	Dân số	người	8.400
2	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người.năm	700
3	Phụ tải bình quân	kw/người	0,28
4	Thời gian sử dụng công suất cực đại	giờ/năm	2.500
5	Điện năng dân dụng	kwh/năm	5.880.000
6	Công suất điện dân dụng	kw	2.352
	II/-Tiểu thủ công nghiệp		
7	Thời gian sử dụng công suất cực đại	giờ/năm	4.000
8	Điện năng tiểu thủ công nghiệp	kwh/năm	3.763.200
9	Công suất điện tiểu thủ công nghiệp	kw	940,8
	III/-Tổng cộng		
10	Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5% dự phòng	kw	3.786,72
11	Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5% dự phòng	kwh/năm	11.089.680

Khu B:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	I/-Dân dụng		
1	Dân số	người	6.600
2	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người.năm	700
3	Phụ tải bình quân	kw/người	0,28
4	Thời gian sử dụng công suất cực đại	giờ/năm	2.500
5	Điện năng dân dụng	kwh/năm	4.620.000
6	Công suất điện dân dụng	kw	1.848
	II/-Tiểu thủ công nghiệp		
7	Thời gian sử dụng công suất cực đại	giờ/năm	4.000
8	Điện năng tiểu thủ công nghiệp	kwh/năm	2.956.800
9	Công suất điện tiểu thủ công nghiệp	kw	739
	III/-Tổng cộng		
10	Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5% dự phòng	kw	2.975
11	Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5% dự phòng	kwh/năm	8.713.320

Điều 2. Giao Chủ UBND thị xã Vị Thanh cùng với Giám đốc Sở Xây dựng:

1/- Tổ chức công bố quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường 4, thị xã Vị Thanh 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 cư phường 4 đúng theo quy hoạch được duyệt và pháp luật Nhà nước.

3/- Hoàn chỉnh dự thảo Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch để UBND thị xã Vị Thanh ban hành, sau khi có sự thỏa thuận của Giám đốc Sở Xây dựng.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan Ban ngành tỉnh, Chủ tịch UBND thị xã Vị Thanh và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

TM .UBND tỉnh cần thơ
Chủ tịch
Nguyễn Phong Quang