

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH CẦN THƠ
V/v phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500
khu dân cư giai đoạn 1 Cái Sơn - Hàng Bàng xã An Bình,
thành phố Cần Thơ

UBND TỈNH CẦN THƠ

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

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

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 355/TTr-SXD ngày 28/6/2000,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu dân cư (giai đoạn 1) Cái Sơn- Hàng Bàng, xã An Bình thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ với nội dung chính như sau:

1- Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu dân cư (giai đoạn 1) Cái Sơn- Hàng Bàng, xã An Bình thành phố Cần Thơ.

2- Vị trí:

Khu dân cư Cái Sơn - Hàng Bàng (giai đoạn 1) là một phần trong khu dân cư của quy hoạch khu tiểu thủ công nghiệp Cái Sơn- Hàng Bàng. Khu dân cư nằm 2 bên đường Nguyễn Văn Cừ nổi dài (đoạn từ Quốc lộ 91B đến đường Cái Sơn - Hàng Bàng) có chiều dài khoảng 1.600m, từ lề đường phía phải vào khoảng 50m và lề đường bên trái vào khoảng 150m (tính từ hướng đường Nguyễn Văn Cừ nổi dài vào khu Cái Sơn- Hàng Bàng).

3- Mục tiêu:

- Làm cơ sở lập dự án khả thi khai thác quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng đường Nguyễn Văn Cừ nổi dài (tính từ Quốc lộ 91B trở vào khu Cái Sơn - Hàng Bàng) và các đường phụ trong khu quy hoạch.

- Xây dựng khu dân cư mới theo dạng chia lô để chuyển nhượng lại cho công nhân trong khu tiểu thủ công nghiệp, cán bộ công nhân viên nơi khác, phục vụ tái định cư và cho các thành phần khác.

4- Hiện trạng:

4.1- Hiện trạng sử dụng đất:

- Đất ruộng: 16,3 ha.

-Đất vườn: 15 ha.

- Mặt nước: 8,5 ha.

4.2- Hiện trạng xây dựng:

Công trình kiến trúc chỉ có nhà ở của dân:

- + Nhà bán kiên cố: 29 căn.
- + Nhà kiên cố 3 tầng: 01 căn.
- + Nhà tạm: 34 căn.

5-Quy mô đất phát triển đô thị:

- Diện tích đất quy hoạch: 397.600m².
- Các loại đất được tổ chức quy hoạch theo bảng tổng hợp sau đây:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích(m ²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất xây dựng nhà ở liên kế	124.323,5	31,27
2	Đất xây dựng văn phòng xí nghiệp	43.546,5	10,95
3	Đất xây dựng biệt thự	18.094	4,55
4	Đất xây dựng công trình dịch vụ, thương mại	60.089	15,11
5	Đất xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo	5.600	1,40
6	Đất cây xanh bờ rạch và tiểu đảo	8.065	2,03
7	Mương rạch	12.855	3,23
8	Đất giao thông	125.027	31,44
	Cộng	397.600	100

6- Quy hoạch chia lô:

-Tổng các loại lô: 1.224 lô.

Bao gồm các loại sau:

- Loại A: các lô đất mặt tiền đường Nguyễn Văn Cừ nối dài (tính từ Quốc lộ 91B trở vào Khu Cái Sơn-Hàng Bàng) có lộ giới 34m và đường Cái Sơn-Hàng Bàng lộ giới 30m.

+ Kích thước lô đất: 4,5m x 24m = 108m².

+ Tổng số lô: 265 lô.

- Loại B : các lô đất có mặt tiền đường lộ giới 17m.

+ Kích thước lô đất: $4,5m \times 24m = 108m^2$.

+ Tổng số lô: 472 lô.

- Loại C: các lô đất có mặt tiền đường lộ giới 12m.

+ Kích thước lô đất: $4,5m \times 20m = 90m^2$.

+ Tổng số lô: 487 lô.

- Diện tích xây dựng một căn nhà phố là:

+ Loại A và loại B: $4,5m \times 16m = 72m^2$.

+ Loại C: $4,5m \times 16m = 72m^2$ hoặc $4,5m \times 14m = 63m^2$.

- Mật độ xây dựng trên một lô đất:

+ Loại A và B: 67%.

+ Loại C: từ 70%-80%.

- Biệt thự: có 43 lô, mỗi lô từ 300m² đến 500m²

- Ngoài ra cặp theo đường Nguyễn Văn Cừ nối dài (tính từ quốc lộ 91B trở vào khu Cái Sơn-Hàng Bàng) mặt tiền khu tiểu thủ công nghiệp từ lộ giới vào 500m ưu tiên cho các chủ doanh nghiệp mua để xây dựng văn phòng, cửa hàng, nhà ở gia đình. Tổng diện tích khu này là 43.546m².

7- Quy hoạch kiến trúc cảnh quan: Trong khu quy hoạch bao gồm các loại công trình sau:

7.1- Công trình dịch vụ thương mại:

- Được bố trí xây dựng tại ngã tư của Quốc lộ 91B và đường Nguyễn Văn Cừ kéo dài (phía Cái Sơn-Hàng Bàng), bao gồm các công trình cao tầng khối lớn mang tính dịch vụ, thương mại như: cao ốc văn phòng, ngân hàng, tài chính, siêu thị, khách sạn...

- Mật độ xây dựng tối đa: 30%.

- Tầng cao tối thiểu là: 9 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối thiểu: 2,7.

7.2- Công trình nhà ở liên kế có sân vườn:

- Đây là loại công trình chính trong khu quy hoạch này. Khi xây dựng phải theo mẫu thiết kế để đảm bảo tính thống nhất trên cùng một tuyến đường.

- Mật độ xây dựng:

+ Loại A và B: tối đa là: 67%.

+ Loại C: từ 70%-80%

- Tầng cao công trình và hệ số sử dụng đất:

Căn cứ quy chuẩn xây dựng Việt Nam về việc khống chế độ cao công trình theo góc giới hạn là 60o, tầng cao công trình và hệ số sử dụng đất được quy định như sau:

+ Tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối thiểu 0,67.

- + Đường có lộ giới 34m và 30m, tầng cao tối đa và 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 3,35.
 - + Đường có lộ giới 17m và 20m, tầng cao tối đa và 04 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,68.
 - + Đường có lộ giới 12m, tầng cao tối đa và 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,4.
 - Khoảng lùi công trình:
 - + Đường có lộ giới 34m , 30m, 20m và 17m công trình xây dựng cách lộ giới vào 05m.
 - + Đường có lộ giới 12m, công trình xây dựng cách lộ giới vào 2,5m.
 - Mặt sau công trình cách lô đất phía sau:
 - + Loại A và B : cách ranh đất phía sau 3m.
 - + Loại C: cách ranh đất phía sau 1,5m.
 - Ban công được vươn ra : loại A,B,C vươn ra khỏi chỉ giới xây dựng là 1,4m.
 - Cao độ công trình (theo mốc cao độ Hòn Dấu) :
 - + Cao độ san lấp mặt bằng +2,0m.
 - + Cao độ mép đường : +2,1m.
 - + Cao độ vỉa hè :+2,3m.
 - + Cao độ nền nhà: +2,9m.
 - + Chiều cao tầng trệt : 3,9m.
 - + Chiều cao mỗi tầng lầu : 3,6m.
 - Để dễ triển khai thực hiện quy hoạch, các trường hợp chủ công trình mua nhiều lô đất liền kề để xây dựng công trình biệt lập, song lập hoặc xây dựng công trình dịch vụ, thương mại thì vẫn được thực hiện với điều kiện phải đảm bảo mật độ xây dựng tối đa, tầng cao công trình, khoảng lùi mặt nước và mặt sau công trình, độ vươn ban công và cao độ công trình như đã quy định.
- 7.3- Công trình nhà ở biệt thự:
- Cập theo rạch ngọn Đầu Sáu, do không chia lô xây dựng nhà phố được nên lợi dụng cảnh quan mặt nước, phân lô để xây dựng biệt thự hoặc nhà vườn.
 - Biệt thự có giá trị cao và công trình biệt lập, do đó chủ đầu tư được tự thuê những người có trình độ chuyên môn thiết kế, nhằm tạo ra tính đa dụng và phong phú về kiểu dáng kiến trúc của công trình , nhưng phải bảo đảm mật độ xây dựng tối đa là 30%, tầng cao tối đa là 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,9 và mỹ quan công trình.
- 7.4- Công trình văn phòng xí nghiệp:
- Mặt tiền khu tiểu thủ công nghiệp (hướng từ đường Nguyễn Văn Cừ kéo dài vào Cái Sơn-Hàng Bàng) xây dựng văn phòng, cửa hàng, nhà ở của chủ doanh nghiệp.
 - Chiều sâu khu đất tính từ lộ giới vào là 50m.
 - Khoảng lùi tính từ lộ giới vào tối thiểu 15m để làm sân tạo cảnh và trồng cây xanh.

- Khoảng lùi phía sau từ xí nghiệp đến công trình tối thiểu 10m để trồng cây xanh cách ly.
- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.
- Tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng tối đa: 2,5.
- Ban công vươn ra khỏi chỉ giới xây dựng: 1,4m.
- Cao độ công trình (theo mốc cao độ Hòn Dấu):
 - + Cao độ san lấp mặt bằng +2,0m.
 - + Cao độ mép đường : +2,1m.
 - + Cao độ vỉa hè :+2,3m.
 - + Cao độ nền nhà: +2,9m.
 - + Chiều cao tầng trệt : 3,9m.
 - + Chiều cao mỗi tầng lầu : 3,6m.

- Công trình có thể xây dựng liên kế hoặc biệt lập. Nếu xây liên kế thì bắt buộc phải tuân theo quy định trên để mang tính thống nhất giữa những căn nhà liền kề. Nếu xây dựng biệt lập thì có thể không theo quy định về độ cao công trình như trên, nhưng các quy định khác vẫn phải thực hiện.

8- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

8.1- Quy hoạch san nền:

- Cao độ hiện trạng bình quân : +1,0m.
- Cao độ san nền : +2,0m
- Khối lượng san lấp có tính hệ số đầm nén: 485.560m³.

8.2- Quy hoạch giao thông:

- Trục giao thông chính là đường Nguyễn Văn Cừ nối dài từ lộ 91B đến cái Sơn-Hàng Bàng. Lộ giới 34m, trong đó lòng đường mở bên rộng 10m, dải phân cách ở giữa rộng 2m, lề đường mỗi bên rộng 6m, chiều dài 1.553m.

- Đường khu vực là đường nối liền khu tiểu thủ công nghiệp với khu dân cư, lộ giới 20m, trong đó lòng đường rộng 10,5m (3 làn xe, mỗi làn xe rộng 3,5m), lề đường mỗi bên rộng 4,75m, chiều dài 1.413m.

- Đường nội bộ khu dân cư, lộ giới rộng 17m, trong đó lòng đường rộng 7m (2 làn xe, mỗi làn xe rộng 3,5m), lề đường mỗi bên rộng 5m, chiều dài 1.261m.

- Đường nội bộ khu dân cư, lộ giới rộng 12m, trong đó lòng đường rộng 6m (2 làn xe, mỗi làn xe rộng 3m), lề đường mỗi bên rộng 3m, chiều dài 1.225m.

- Đường nội bộ lộ giới 9m, trong đó lòng đường rộng 5m, lề đường mỗi bên rộng 2m, chiều dài 224m. Đoạn đường ngắn, chủ yếu đi xe 2 bánh hoặc một làn xe 4 bánh.

8.3- Quy hoạch cấp nước:

- Khi tính toán cấp nước dựa vào quy hoạch chi tiết toàn khu tiểu thủ công nghiệp Cái Sơn-Hàng Bàng được duyệt, trong đó có nước sản xuất, nước sinh hoạt và nước chữa cháy để tính toán cho khu dân cư giai đoạn 1.

- Tiêu chuẩn sử dụng nước: 150lít/người/ngày đêm.

- Nguồn cấp nước lấy từ mạng lưới của thành phố Cần Thơ.

- Tuyến ống cấp nước bao gồm các ống chuyển tải và các họng chữa cháy theo quy hoạch toàn khu tiểu thủ công nghiệp Cái Sơn-Hàng Bàng đã duyệt được. Riêng áp lực làm việc của các họng chữa cháy phụ thuộc vào áp lực của mạng lưới cấp nước Cần Thơ.

- Chiều dài mạng lưới cấp nước:

+ ống PVC ϕ 200 : 2.090.

+ ống PVC ϕ 150 : 4.220.

+ ống PVC ϕ 200 : 2.190.

+ ống PVC ϕ 200 : 3.800.

8.4- Quy hoạch thoát nước:

- Dựa vào quy hoạch thoát nước toàn khu tiểu thủ công nghiệp Cái Sơn-Hàng Bàng được duyệt để quy hoạch thoát nước cho khu dân cư này.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng chung cho thoát nước mưa và nước sinh hoạt. Do lượng nước thải quá nhỏ so với nước mưa nên khi tính toán mạng lưới thoát nước, chỉ tính theo điều kiện thoát nước mưa.

- Cường độ mưa : 200lít/giây/ha.

- Hệ số dòng chảy của các loại mặt phủ $Y=0,6$.

- Cống sử dụng là cống BTCT có đường kính từ 200mm đến 1.200mm, với tổng chiều dài 14.645m.

8.5- Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) *Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng và công suất phụ tải điện:*

- Dân số quy hoạch : 10.000 người.

- Số giờ sử dụng max : 3.000 giờ.

- Chỉ tiêu cấp điện :450 Kwh/người/năm.

- Phụ tải sản xuất kinh doanh : 40W/người.

- Phụ tải cho chiếu sáng : 10W/người.

- Phụ tải dân dụng : 150W/người.

- Tổng công suất yêu cầu có tính 10% tổn hao và 5% dự phòng là :2.700Kw.

b) Nguồn điện:

Dùng nguồn điện quốc gia lấy từ tuyến 110KV/15KV của trạm truyền tải Miền Tây.

c) Hệ thống phân phối:

- Tuyến dây trung thế:

Tuyến dây trung thế 15KV được lấy từ giao lộ Nguyễn Văn Cừ nối dài và lộ 91B. Để phục vụ cho khu Cái Sơn-Hàng Bàng dự kiến sẽ xây dựng tuyến mới 22KV theo đường trục chính nằm bên trái đường Nguyễn Văn Cừ nối dài. Vì tuyến trung thế hiện hữu là 15KV nên phải tính toán khả năng phát triển phù hợp với lưới điện sau này. Trụ trung thế sử dụng bê tông ly tâm dài 10,5m, cách nhau từ 60m-70m.

- Trạm hạ thế:

Dự kiến sẽ chuyển đổi cấp trung thế từ 15KV lên 22KV nên phải chọn các trạm có 2 cấp điện áp 22KV, 15KV/0,4KV cho phù hợp với lưới điện sau này. Dọc theo tuyến trung thế sẽ đặt các trạm hạ thế 2 x 250KVA, đợt đầu đặt một máy. Tổng số 5 trạm 500KVA và 2 trạm 100KVA.

- Tuyến hạ thế:

Tuyến hạ thế được đi trên các cột bê tông ly tâm cao 7,5m - 8m cách nhau từ 30m -35m, các nơi bề góc và điểm cuối được neo chằng.

- Tuyến chiếu sáng:

Tuyến đường Nguyễn Văn Cừ nối dài (thuộc khu quy hoạch) đặt trụ trên dãy phân cách ở giữa, có 2 nhánh. Các tuyến đường khác đặt trụ trên vỉa hè, 01 nhánh. Sử dụng đèn cao áp ánh sáng màu vàng cam, công suất từ 150W đến 250W, dùng cột thép F 200mm đến F 250mm cao từ 7,5 - 8m có hệ thống tiếp đất.

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

1- Tổ chức công bố quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu dân cư (giai đoạn 1) Cái Sơn-Hàng Bàng xã An Bình, thành phố 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 các Ban, ngành tỉnh và địa phương cùng huy động các nguồn vốn để xây dựng khu dân cư (giai đoạn 1) Cái Sơn-Hàng Bàng theo đúng với Quy hoạch này và pháp luật hiện hành của Nhà nước.

3- Hoàn chỉnh dự thảo Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch để UBND thành phố Cần Thơ 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 thành phố Cần Thơ, Chủ tịch UBND xã An Bình và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CẦN THƠ
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Đã ký
HUYỀN PHONG TRANH