

Số: 65/2000/QĐ-UB

Cần Thơ, ngày 27 tháng 10 năm 2000

**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 91B, xã An Bình, 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 Quyết định 322/BXD/ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ trưởng 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 Trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xét duyệt đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;
- Xét Tờ trình số 587/TTr-SXD ngày 16/10/2000 của Giám đốc Sở Xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH :**

**Điều 1.** Nay phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết chia lô tỷ lệ 1/500 khu dân cư 91B, 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 chia lô tỷ lệ 1/500 khu dân cư 91B, xã An Bình, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ.

**2/-Vị trí :**

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa bàn ấp Lợi Nguyên B, xã An Bình, thành phố Cần Thơ, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc giáp lộ 91B.
- Phía Tây Bắc giáp đất dân cư dọc rạch Xẻo Nhơn.
- Phía Đông Nam giáp đất dân cư dọc rạch Củi.
- Phía Tây Nam giáp đất nông nghiệp.

**3/- Quy mô:**

- Quy mô diện tích: 341.684m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số: dự kiến phát triển đến năm 2010 là 9.000 người.

**4/- Bố cục quy hoạch kiến trúc:**

- San lấp toàn bộ mương rạch nằm trong lòng khu quy hoạch, giữ lại rạch Củi và rạch Xẻo Nhơn.
- Đường giao thông chính toàn thành theo quy hoạch thành phố là trục lộ 91B.
- Đường khu vực nối từ lộ 91B vào khu dân cư tạo thế xuyên tâm, và dẫn đến các khu vực khác theo quy hoạch thành phố.

- Bố cục công trình khối lớn dọc trục đường phố chính, riêng nhà chung cư bố trí gần rạch Xẻo Nhơn tận dụng tối đa cảnh quan thiên nhiên.

- Công trình công cộng đặt ngoài các trục đường phân khu vực, vì đường khu vực có giá trị đất cao nên dành cho việc khai thác quỹ đất xây dựng khu nhà ở.

- Trong toàn bộ khu quy hoạch chủ yếu xây dựng nhà ở mật độ cao (kiểu phố).

#### 5/- Quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích đất quy hoạch 341.684m<sup>2</sup> được phân chia thành các thành phần chức năng sau:

- Đất xây dựng các công trình nhà ở.
- Đất xây dựng các công trình công cộng phục vụ thường kỳ.
- Đất công viên, vườn hoa, dây cây xanh.
- Đất dự trữ xây dựng các công trình khác.
- Đất giao thông đường bộ.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:**

STT	Loại đất	Diện tích(m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	169.985	49,74
	+Đất nhà ở mật độ cao	137.337	
	+Đất nhà ở mật độ thấp	6.006	
	+Đất nhà ở chung cư	26.642	
2	Đất công viên, cây xanh	21.211	6,20
3	Đất công trình công cộng	7.585	2,22
4	Đất giao thông	121.196	35,40
5	Đất khác, dự trữ	21.707	6,44
	<b>Cộng</b>	<b>341.684</b>	<b>100</b>

#### 6/- Quy hoạch không gian kiến trúc và cảnh quan:

- Cao độ san lấp mặt bằng toàn khu: +2,20m (hệ cao độ Hòn Dấu).
- Cao độ vỉa hè: +2,50m.
- Cao độ mép đường: +2,30m.

#### 6.1/- Đất xây dựng các công trình công cộng phục vụ thường kỳ cho khu dân cư:

Bao gồm cửa hàng bách hoá và nhà trẻ mẫu giáo.

- Cửa hàng bách hoá: có thể bố cục hợp khối hoặc phân tán bao gồm: các quầy rau quả, quầy bách hoá, quầy báo, quầy bưu điện....Mật độ xây dựng tối đa tính trên lô đất là 30%, số tầng cao quy

định là 1 tầng, khoảng lùi công trình là 8m. Hình thức kiến trúc thể hiện tính hiện đại, mang tính thương nghiệp. Tổng diện tích đất 2.130m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa là 639m<sup>2</sup>. Hệ số sử dụng đất tối đa là 0,3.

- Nhà trẻ mẫu giáo có quy mô 270 chỗ, phù hợp với chỉ tiêu 20m<sup>2</sup>/ cháu. Mật độ xây dựng tối đa tính trên lô đất là 35% và mật độ cây xanh tối thiểu 40%. Tổng diện tích đất 5.455m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 3.818m<sup>2</sup>. Hệ số sử dụng đất tối đa là 0,7.

#### **6.2/- Đất công viên, cây xanh:**

Nằm cặp bờ rạch Mương Cui dùng để xây dựng các công trình công viên, vườn hoa mang tính chất khu vực. Nơi đây phải bố trí các sân bãi, công trình bảo đảm phục vụ cho các yêu cầu về dân sinh như: nghỉ ngơi, giải trí, thể dục thể thao..., dọc các vỉa hè đường phố trồng cây có tán lớn.

#### **6.3/ Đất dự trữ xây dựng các công trình khác:**

Bố trí dọc theo Quốc lộ 91B gồm những công trình dân dụng khối lớn mang dáng dấp bề thế, quy mô và tính chất công trình phụ thuộc vào từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội của thành phố và khu vực. Mật độ xây dựng tối đa là 30%; số tầng cao tối đa là 20 tầng, số tầng cao tối thiểu là 4 tầng. Hệ số sử dụng đất tối đa là 6,0. Tổng diện tích đất dự trữ là 18.784m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa là 112.704m<sup>2</sup>.

#### **6.4/- Khu chung cư:**

Lô đất dành cho nhà ở chung cư được xây dựng ở phía tây của khu quy hoạch, chủ yếu phục vụ cho dân tái định cư, người có thu nhập thấp. Chung cư được xây dựng kiên cố với quy mô từ 3 đến 5 tầng, tổng số căn hộ chung cư là 600 căn, mỗi căn có diện tích từ 55 đến 65m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng tối đa là 50% tính trên diện tích lô đất. Hệ số sử dụng đất tối đa là 2,5. Tổng diện tích đất 26.642m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa là 66.605m<sup>2</sup>.

#### **6.5/- Khu nhà ở liên kế:**

Chia làm 4 nhóm nhà A, B, C, D, bốn nhóm này được phân chia thành 44 lô nhà ở (nhóm A: 6 lô; nhóm B: 13 lô; nhóm C: 14 lô; nhóm D: 11 lô) và trong đó bố trí 1.846 nền nhà ở liên kế với 406 nền (4m x 16m), 915 nền (4,5m x 16m), 213 nền (4,5m x 18m), 243 nền (4,5 x 20m), 49 nền (6m x 20m). 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 thuộc các nhóm A, B, C, D phải bảo đảm các vấn đề 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 bề rộng (chiều ngang) không dưới 4m.

- Chiều cao công trình được giới hạn bằng đường giới hạn có góc giới hạn  $\alpha=50^{\circ}$ .

- Phần hành lang kỹ thuật sau nhà rộng 1,5m là hành lang chung nên không xây dựng các bộ phận kiến trúc trong phạm vi này, ngoại trừ senô và ô văng ở độ cao trên 3m thì có thể đưa nhô ra khỏi ranh đất 0,4m.

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

- Không bố trí sân phơi quần áo trước mặt tiền nhà. Các bộ phận trang trí, bảng hiệu mặt tiền sử dụng vật liệu có độ phản quang nhỏ hơn 70%.

#### **a/- Các quy định về cao độ và khoảng lùi công trình:**

- Nhà liên kế vườn 6m x 20m (lô D11 và D12) với cao độ các tầng quy định như sau:

+ Khoảng lùi công trình là 4m (từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng).

+ Số tầng cao quy định là 2 tầng.

- + Mặt nền tầng trệt cao hơn vỉa hè 0,45m.
  - + Cao độ từ mặt nền tầng trệt đến mặt sàn lầu 1 là 3,9m.
  - + Mật độ xây dựng tối đa là 80%.
  - + Tổng diện tích đất: 5.898m<sup>2</sup>.
  - + Tổng diện tích xây dựng sàn tối đa: 9.437m<sup>2</sup>.
  - + Hệ số sử dụng đất tối đa là 1,6.
  - Các nhà có tầng lững (các lô có ký hiệu A6, B3, C3, C7, D1) với cao độ các tầng quy định như sau:
    - + Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ
    - + Mặt nền tầng trệt cao hơn vỉa hè 0,30m.
    - + Cao độ từ mặt nền tầng trệt đến mặt sàn tầng lững là 3m.
    - + Cao độ mặt sàn tầng lững đến mặt sàn lầu 1 là 2,7m.
    - + Cao độ các tầng lầu chênh nhau 3,6m.
  - Các lô nhà còn lại không có tầng lững, cao độ các tầng quy định như sau:
    - + Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
    - + Mặt nền tầng trệt cao hơn vỉa hè 0,3m.
    - + Cao độ từ mặt nền tầng trệt đến mặt sàn lầu 1 là 3,9m.
    - + Cao độ các tầng lầu chênh nhau 3,3m.
- b/- Các quy định về độ vươn ban công, tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất:*
- Nhà nằm trên tuyến đường có lộ giới 20m:
    - + Độ vươn ban công ra khỏi chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 1,4m.
    - + Không xây dựng quá 6 tầng (kể cả lững) và không dưới 2 tầng.
    - + Mật độ xây dựng tối đa tính cho từng nền nhà là 100%.
    - + Hệ số sử dụng đất tối đa là 6,0.
  - Nhà nằm trên tuyến đường có lộ giới 12m:
    - + Độ vươn ban công ra khỏi chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 1,2m.
    - + Không xây dựng quá 4 tầng (kể cả lững) và tối thiểu 1 tầng.
    - + Mật độ xây dựng tối đa tính cho từng nền nhà là 100%.
    - + Hệ số sử dụng đất tối đa là 4,0.
  - Nhà nằm trên tuyến đường có lộ giới 8m:
    - + Độ vươn ban công ra khỏi chỉ giới đường đỏ (lộ giới): 0,9m.
    - + Không xây dựng quá 2 tầng (kể cả lững) và tối thiểu 1 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa tính cho từng nền nhà là 100%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa là 2,0.

\* *Thống kê số liệu chung cho toàn khu quy hoạch:*

- Diện tích đất toàn khu: 341.684m<sup>2</sup>.

- Tổng diện tích xây dựng sàn tối đa trong khu: 783.923m<sup>2</sup>.

- Hệ số sử dụng đất tối đa là 2,29, tối thiểu là 1,0.

### **7/- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

#### **7.1/- Quy hoạch san nền:**

- Cao độ thiết kế san nền: +2,20m (hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

- Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên:  $i = 0,1\%$ .

- Khối lượng san lấp có tính hệ số đầm nén: 546.694m<sup>3</sup>.

#### **7.2/- Quy hoạch giao thông:**

- Đường lộ 91B có hành lang giao thông là 80m (khoảng cách giữa 2 chỉ giới xây dựng), trong đó có đường phố chính toàn thành và 2 đường nội bộ song hành. Đường phố chính toàn thành có lộ giới 40m và 2 đường song hành 2 bên nằm trong khoảng lùi 20m.

- Loại đường khu vực qua khu quy hoạch gồm 3 đường có lộ giới 20m, ngoài ra còn có đường nhánh nằm dưới đường dây cao thế 110kv có lộ giới 20m, tất cả các tuyến đường này có cấu tạo áo đường cấp cao, chủ yếu trải bê tông nhựa nóng.

- Đường phố bao gồm 2 cấp đường: đường có lộ giới 12m và đường có lộ giới 8m, cấu tạo mặt đường cấp cao thứ yếu trải nhựa đá dăm, sau này khi dân cư phát triển sẽ cải tiến thành kết cấu cấp cao chủ yếu.

#### **7.3/- Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước: khai thác nguồn nước sạch do Công ty Cấp nước Cần Thơ cung cấp.

- Sử dụng 3 loại ống nhựa PVC ?60, ?114, ?150, bảo đảm yêu cầu cấp nước sinh hoạt, tưới đường, tưới cây và chữa cháy.

- Bố trí 3 hạng cấp nước chữa cháy.

- Chiều dài các loại ống:

+ ống ? 60: 7.286m.

+ ống ? 114: 4.648m.

+ ống ? 150: 1.082m.

#### **7.4/- Quy hoạch thoát nước:**

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

- Hình thức thoát nước là thoát trong hệ thống cống kín, bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông công cộng. Nước thải sinh hoạt và nước mưa trên mái nhà của các hộ gia đình được dẫn ra mương góp tại hành lang kỹ thuật phía sau nhà (thông hành địa dịch), từ đó dẫn ra hệ thống thoát nước chung.

- Nước thải vệ sinh phải qua xử lý vi sinh cục bộ trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Mương góp xây gạch thẻ theo hình thức mương hở, độ rộng trung bình 400mm, đáy bằng nắp đan bê tông cốt thép.

- Quá trình vận chuyển, nước thải được xử lý lắng cặn thông qua các hố ga trung gian, đồng thời có thể lợi dụng nước thủy triều để rửa trôi và hoà tan nước thải, khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa cách nhau khoảng 15m – 20m.

Chiều dài cống thoát nước và mương góp:

+ Mương góp: 4.000m.

+ Cống bê tông cốt thép ?200: 4.644m; ?300: 4.349m; ?400: 1.829m; ?500: 738m; ?600: 497m; ?800: 908m; ?1000: 574m; ?1200: 587m.

### **7.5/- Quy hoạch hệ thống cấp điện:**

*a/- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và nhu cầu điện năng, phụ tải:*

- Dân số quy hoạch: 9.000 người.

- Số giờ sử dụng công suất cực đại: 3.000 giờ/năm.

- Chỉ tiêu cấp điện: 700Kwh/người/năm.

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

- Phụ tải cho chiếu sáng công cộng: 10W/người.

- Phụ tải dân dụng: 150W/người.

- Tổng công suất yêu cầu cho sử dụng có tính 10% tổn hao và 5% dự phòng là: 2.430KVA.

*b/ Nguồn điện:*

Dùng nguồn điện quốc gia lấy từ đường dây 15kv trên tuyến lộ 91B.

*c/ Hệ thống phân phối:*

- Đưa trung thế vào khu quy hoạch bằng cáp ngầm.

- Đường dây hạ thế là đường dây trên không, treo trên cột bê tông cốt thép ly tâm cao 7,5m, cách khoảng từ 30 – 35m, không dài quá 250m để tránh sụt áp.

- Trạm hạ thế gồm 9 trạm kép, 1 trạm đơn.

- Chiếu sáng công cộng bằng đèn cao áp treo trên cột thép cao 7,5m hoạt động ở chế độ đóng ngắt 50% vào giờ cao điểm.

**Điều 2.** Giao cho UBND thành phố Cần Thơ và Sở Xây dựng:

1/- Tổ chức công bố quy hoạch chi tiết chia lô tỷ lệ 1/500 khu dân cư 91B, 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 với các Sở, Ban, ngành cùng huy động các nguồn vốn để xây dựng khu dân cư 91B 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 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 và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**TM .UBND TỈNH CẦN THƠ  
CHỦ TỊCH**

**Nơi nhận :**

- VP.CP, Bộ XD
  - TT.TU, TTHĐND tỉnh
  - VKSND tỉnh
  - Sở, Ban ngành tỉnh
  - HĐND và UBND TP. Cần Thơ
  - Lưu VP (HC, NC-TH)
- QĐ-UBT\251020HP1

Đã ký  
Lê Nam Giới