

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH CẦN THƠ**

Số: 75/2000/QĐ-UB

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Cần Thơ, ngày 27 tháng 12 năm 2000

QUYẾT ĐỊNH

V/V PHÊ DUYỆT THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 CẢI TẠO VÀ XÂY DỰNG KHU TRUNG TÂM PHƯỜNG 1 THỊ XÃ VỊ THANH, TỈNH 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 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 trấn và thị tứ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 663/TTr-SXD ngày 10/11/2000,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Nay phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo và xây dựng khu trung tâm Phường 1, thị xã Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ, với nội dung chính như sau:

1/-Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo và xây dựng khu trung tâm Phường 1, thị xã Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ.

2/-Vị trí:

Khu quy hoạch nằm tại trung tâm thị xã Vị Thanh, có Quốc lộ 61 đi qua, có vị trí giới hạn như sau :

- Phía Tây Bắc giáp kênh Xáng Xà No.
- Phía Tây Nam giáp kênh Trung Đoàn.
- Phía Đông Nam giáp đường Nguyễn Công Trứ.
- Phía Đông Bắc giáp kênh Mương Lộ.

3/-Mục tiêu:

- Làm cơ sở để quản lý đô thị.
- Phát triển thêm khu vực trung tâm hiện hữu hiện đã quá tải về phía Tây Nam.
- Làm cơ sở lập các dự án khả thi khai thác quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu vực mở rộng (từ đường Nguyễn Thái Học đến kênh Trung Đoàn).
- Tạo ra khu dân cư mới, để dẫn dân từ khu trung tâm hiện hữu.

4/-Quy mô dân số:

Dân số trong khu vực quy hoạch đến năm 2015 là 7000 người

5/-Quy hoạch sử dụng đất:

- Diện tích đất quy hoạch: 45ha.
- 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 nhà ở giữ lại tự cải tạo, xen cây	91.183	20,26
2	Đất xây dựng nhà ở chia lô	79.051	17,57
3	Đất công trình công cộng	66.654	14,8
4	Đất giao thông	129.000	28,6
5	Đất chợ	12.548	2,79
6	Đất cây xanh	34.519	7,67
7	Đất sông rạch, bến bãi	37.045	8,31
	Cộng	450.000	100

6/-Quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

6.1/-Công trình dịch vụ thương mại:

- Nhà lồng chợ cũ: nằm giữa 2 đường Lê Lai và Lê Lợi, được xây dựng mới và giữ nguyên vị trí, có chức năng là chợ trung tâm.
- 3 nhà lồng hiện trạng nằm giữa đường Trưng Trắc và Trưng Nhị: có cấu trúc là nhà bán kiên cố, khung thép tiền chế.
- Xây dựng thêm một nhà lồng chợ mới ngay tại trụ sở UBND Phường 1 và Nhà văn hoá hiện nay.

6.2/-Công trình công cộng:

Phần lớn các công trình công cộng hiện có ở khu vực quy hoạch sẽ được giữ nguyên vị trí và tổ chức cải tạo nâng cấp cho phù hợp với kiến trúc của khu vực, sẽ tiến hành xây dựng mới một số công trình công cộng sau:

- Trụ sở UBND Phường 1 sẽ được xây dựng tại vị trí trụ sở công an Phường 1 hiện tại, có cấu trúc nhà 1 trệt + 1 lầu, mật độ xây dựng 60%.
- Xây dựng mới 1 nhà trẻ mẫu giáo ở khu vực mở rộng khu trung tâm về hướng Tây Nam, cập đường Trần Ngọc Quý. Mật độ xây dựng 50%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,70.

6.3/-Khu nhà ở:

a/-Khu nhà ở giữ lại cải tạo, xen cây:

Chủ yếu ở khu vực trung tâm hiện nay và một phần ở cặp Quốc lộ 61 (đường Trần Hưng Đạo) của khu dân cư mới.

Khu vực này có tầng cao từ 3 đến 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 4.

b/-Khu nhà ở chia lô:

Bố trí ở khu vực mở rộng khu trung tâm về phía Tây Nam, từ đường Nguyễn Thái Học đến kênh Trung Đoàn. Nhà ở khu vực này được xây dựng ở 2 bên tuyến đường giao thông chính. Những căn nhà này có các yêu cầu chính sau đây:

* Khẩu độ (kích thước) nhà:

- Chiều rộng từ 4,5m đến 6m.
- Chiều dài (thâm hậu) từ 16m đến 22m.
- Khoảng hành lang kỹ thuật phía sau nhà 1,5m.

* Mật độ xây dựng:

- Đối với nhà có chiều thâm hậu 16m: mật độ xây dựng tối đa là 100%.
- Đối với nhà có chiều thâm hậu từ 18m đến 22m: mật độ xây dựng tối đa là 85%.
- Những căn hộ có kích thước không như kích thước nêu trên, do địa hình hoặc cách tổ chức giao thông tạo nên vẫn tổ chức như trên, song có thể nới rộng diện tích sân vườn để tăng diện tích cây xanh cho các hộ đó.

* Cao độ công trình:

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.
- Nền nhà cao hơn vỉa hè đối với nhà phố: 0,3m.
- Nền nhà cao hơn vỉa hè đối với nhà ở chia lô, có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ và có sân vườn: 0,45m.
- Chiều cao tầng trệt: 4,2m.
- Chiều cao mỗi tầng lầu: 3,6m.
- Đối với nhà có tầng lửng: chiều cao tầng trệt 2,8m, tầng lửng 2,8m, nhưng bắt buộc phải có mái hắt trên cửa đi chính và cao độ mái hắt buộc bằng với quy định so với tầng trệt của nhà không có lửng là 4,2m. Chiều cao mỗi tầng lầu cao 3,6m.

c/- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0.

d/- Tầng cao tối đa: 4,0.

e/- Các quy định về độ vươn ban công:

- Đối với đường có lộ giới từ 6m đến <12m, độ vươn ban công tối đa so với chỉ giới đường đỏ là: 0,9m (kể cả bồn hoa).
- Đối với đường có lộ giới từ 12m đến <16m, độ vươn ban công tối đa so với chỉ giới đường đỏ là: 1,2m (kể cả bồn hoa).
- Đối với đường có lộ giới từ 16m trở lên, độ vươn ban công tối đa so với chỉ giới đường đỏ là: 1,4m (kể cả bồn hoa).

6.4/- Hệ thống công viên vườn hoa:

Theo sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị Vị Thanh được duyệt. Tại khu vực quy hoạch không có vườn hoa, công viên lớn, hệ thống cây xanh chỉ bao gồm vườn trong các công trình công cộng và các dãy cây xanh dọc hai bên bờ kênh trong khu quy hoạch.

7/- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1/- Quy hoạch giao thông:

a/- Giao thông thủy:

- Kênh xáng Xà No rộng 45m, mực nước sâu 2,5m (khi nước ròng). Trên tuyến này bố trí 1 bến tàu phục vụ ở ngay khu vực chợ.
- Trên kênh Trung Đoàn bố trí 01 bến tàu ở hướng đường Triệu Thị Trinh xuống.

b/- Giao thông bộ:

- Mạng đường 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.

- Hệ thống giao thông trong khu trung tâm Phường 1 được tổ chức theo dạng hỗn hợp, các đường tạo thành các ô phố lớn nhỏ khác nhau và mạng đường đảm bảo giao thông thông suốt đến tận từng lô đất ở, đảm bảo cứu thương, cứu hỏa và thông thoát tốt.

- Có thể phân chia thành 2 khu vực như sau:

+ Khu vực 1 từ kênh mương lộ đến đường Nguyễn Thái Học (khu trung tâm hiện hữu): mạng lưới đường gần như hoàn chỉnh, chỉ xẽ thêm một số đường nội bộ để tiện lợi cho việc phát triển dân cư.

+ Khu vực 2 từ đường Nguyễn Thái Học đến kênh Trung Đoàn:

Hiện trạng chỉ có đường Nguyễn Công Trứ và đường Trần Hưng Đạo (Quốc lộ 61) đi bao bọc quanh cụm, ngoài ra là đường mòn lán xi măng và các hẻm nhỏ.

Trên cơ sở đó vạch ra 2 trục chính là đường Triệu Thị Trinh có lộ giới 22,5m và đường trục chính nối từ đường Trần Hưng Đạo đến Nguyễn Công Trứ có lộ giới là 24m. Từ 2 trục chính này vạch thêm các tuyến đường nội bộ có lộ giới từ 13m đến 15m chia khu vực ra thành các ô nhỏ để bố trí dân cư.

(Chi tiết mặt cắt xem bảng lộ giới 28 tuyến đường nội ô khu trung tâm Phường 1, thị xã Vị Thanh được thể hiện trong thuyết minh và bản vẽ quy hoạch).

7.2/- 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).

- Đối với khu vực trung tâm hiện hữu: hoàn thiện nền đối với khu phố cũ, xây dựng hoàn chỉnh vỉa hè và hệ thống thoát nước. Các đường xây dựng mới khống chế cao độ mép đường +1,4m làm cao độ chuẩn xác định cao độ các công trình xây dựng.

- Đối với khu vực mới từ đường Nguyễn Thái Học đến kênh Trung Đoàn: tôn nền lên cao độ +1,3m, từ đó khống chế cao độ các tuyến đường và công trình xây dựng theo quy hoạch chi tiết phần quy hoạch kiến trúc cảnh quan được hoạch định.

7.3/-Quy hoạch hệ thống thoát nước:

a/-Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Cường độ mưa 200lít/giây/ha.

- Hệ số dòng chảy của các mặt phủ tự nhiên: 0,6.

- Vận tốc tối thiểu chảy không lắng đọng trong ống: $V > 0,5\text{m/giây}$.

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 xả thoát mương rạch. Nhưng trong đồ án thiết kế có định hướng các điểm trạm bơm để sau này hòa mạng khi đã có nhà máy xử lý nước bẩn.

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực thoát nước để tính toán mạng lưới cho toàn khu, khu vực quy hoạch được chia làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 là khu trung tâm hiện hữu từ kênh Mương Lộ đến đường Nguyễn Thái Học. Hệ thống thoát nước do mới được đầu tư nên còn sử dụng tốt. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT, nước thải trực tiếp xuống kênh rạch (kênh Mương Lộ).

+ Lưu vực 2 từ đường Nguyễn Thái Học đến kênh Trung Đoàn: hướng thoát nước chính từ đường Nguyễn Thái Học đến kênh Trung Đoàn. Xây dựng mới các tuyến cống chính BTCT ly tâm theo hướng Tây Nam thoát xuống kênh Trung Đoàn.

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

- Khối lượng cống xây dựng:

+ Ø1200: 902m.

+ Ø 1000: 1.096m.

+ Ø 800: 2.029m.

+ Ø 600: 5.721m.

+ Ø 500: 851m.

+ Ø 400: 902m.

7.4/-Quy hoạch cấp nước:

a/-Nhu cầu dùng nước:

- Dân số tính toán: 7.000 người.
- Tiêu chuẩn dùng nước: 120lít/người/ngày.
- Nước phục vụ công cộng: 10% nước sinh hoạt.
- Nước phục vụ chữa cháy: 15% nước sinh hoạt.
- Nước rò rỉ: 10% nước sinh hoạt.
- Nhu cầu dùng nước: 1.000m³/ngày.

b/-Mạng lưới cấp nước:

- Theo quy hoạch chung được duyệt, nhà máy nước hiện hữu lấy nước mặt từ kênh Xáng Xà No sẽ được nâng công suất để phục vụ cho nhu cầu phát triển đô thị.

- Dọc trục Quốc lộ 61, các tuyến ống dẫn từ nhà máy nước về có đường kính 400mm (theo quy hoạch chung được duyệt). Từ các ống chính này, thiết kế các tuyến đường ống có đường kính Ø 100, Ø 60 và Ø 49 đi vào từng dãy nhà.

- Tại các điểm ống nối chính và ống nhánh bố trí van khoá để thuận tiện cho công tác quản lý.

- Tại các ngã ba và ngã tư đường đặt các họng cứu hỏa có đường kính 100mm, cách nhau 150m đến 200m để chữa cháy.

c/-Khối lượng đường ống thoát nước:

+ Ø 400: 901,5m.

+ Ø 100: 2.906m.

+ Ø 60: 3.041m.

+ Ø 49: 743m.

7.5/-Quy hoạch cấp điện:

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

- Dân số quy hoạch: 7.000 người.
- Số giờ sử dụng công suất cực đại: 3.000 giờ/năm.
- Chỉ tiêu cấp điện: 700Kwh/người/năm.
- Phụ tải bình quân: 230Kw/người
- Phụ tải cho chiếu sáng công cộng: 10W/người.
- Công suất điện dân dụng: 1.610Kwh/năm.
- Tổng công suất yêu cầu cho sử dụng có tính 5% tổn hao và 5% dự phòng là: 1.771Kwh/người.

b/-Nguồn điện:

Dùng nguồn điện quốc gia lấy từ trạm phân phối trên tuyến Quốc lộ 61.

c/-Hệ thống phân phối:

*Lưới trung thế 22kv:

- Dọc theo trục giao thông, ngoài tuyến 22kv hiện trạng sẽ xây dựng các tuyến trung thế mới 22kv rẽ nhánh cung cấp cho khu trung tâm.

- Các tuyến này được kéo trên không, sử dụng dây nhôm hoặc dây lõi thép đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12m.

* Lưới hạ thế 22/0.4kv:

- Dọc theo các trục giao thông chính và giao thông phụ, ngoài các tuyến hiện trạng sẵn có còn sử dụng được, sẽ xây dựng thêm một số tuyến hạ thế mới.

- Các tuyến hạ thế được kéo trên không, sử dụng dây nhôm hoặc dây lõi thép đi trên trụ bê tông ly tâm cao 7,5m.

* Trạm biến áp:

- Các trạm biến áp hạ thế hiện hữu có cấp điện áp 15/0.4kv phải chuyển cấp điện áp lên 22/0.4kv.

- Để đảm bảo an toàn và mỹ quan, các trạm biến áp hạ thế được lắp đặt trên trụ trung thế.

d/- Chiếu sáng công cộng:

- Dọc theo các trục giao thông chính, các nhánh giao thông rẽ sẽ xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng công cộng.

- Các đèn chiếu sáng này được sử dụng là đèn cao áp SOD 250W, ánh sáng vàng, hoạt động ở chế độ đóng ngắt 50% vào giờ cao điểm và được điều hành bằng các trạm hạ thế riêng.

Điều 2. Giao cho UBND thị xã Vị Thanh cùng với Sở Xây dựng:

1/- Tổ chức công bố quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo và xây dựng khu trung tâm Phường 1, 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 trung tâm Phường 1, thị xã Vị Thanh 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 phê duyệt và 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, Chủ tịch UBND Phường 1 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
CHỦ TỊCH
Lê Nam Giới