

Số :79/2000/QĐ-UB

Cần Thơ, ngày 27 tháng 12 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 trung tâm Phường 3, 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 662/TTr-SXD ngày 10/11/2000,

**quyết định :**

**Điều 1.** Nay phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết chia lô tỷ lệ 1/500 khu trung tâm Phường 3, 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 trung tâm Phường 3, thị xã Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ.

**2/-Vị trí:**

Khu quy hoạch nằm tại ngã ba của kênh Trung Đoàn và kênh Xáng Hậu, có đường Trần Ngọc Quế và kênh Trung Đoàn đi xuyên qua khu vực quy hoạch, phân chia khu quy hoạch thành 2 phần.

Khu vực quy hoạch có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp của dân.
- Phía Đông giáp kênh Xáng Hậu.
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp của dân.
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp của dân.

**3/-Mục tiêu:**

- Làm cơ sở để quản lý đô thị.
- Làm cơ sở lập các dự án khả thi.
- Tạo ra một khu chợ vệ tinh cho các chợ trung tâm thị xã Vị Thanh, từng bước chuyển dịch cơ cấu kinh tế, xã hội của vùng ven thị xã.

**4/-Quy mô dân số:**

Dân số trong khu vực quy hoạch là 500 người

**5/-Quy hoạch sử dụng đất:**

- Diện tích đất quy hoạch: 38.556m<sup>2</sup>.
- 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 <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở chia lô	11.961	31,00
2	Đất xây dựng chợ, sân chợ	1.266	3,30
3	Đất xây dựng trụ sở UBND Phường 3	1.230	3,20
4	Đất xây dựng trạm y tế	703	1,80
5	Đất cây xanh	3.875	10,10
6	Đất giao thông	11.554	30,00

7	Đất sông rạch, bến bãi	7.967	20,60
	Cộng	38.556	100

### 6/-Quy hoạch chia lô:

Tổng số lô: 120 lô; Chia ra:

- Lô 5m x 22m = 110m<sup>2</sup> ; Số lượng: 64 lô.
- Lô 4m x 16m = 64m<sup>2</sup> ; Số lượng: 10 lô.
- Lô 4m x 19,5m = 78m<sup>2</sup> ; Số lượng: 14 lô.
- Lô 4,5m x 22m = 99m<sup>2</sup> ; Số lượng: 26 lô.
- Lô 5m x 20,5m = 102,5m<sup>2</sup> ; Số lượng: 06 lô.

### 7/-Quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

#### 7.1/-Công trình chợ:

- Nhà lồng chợ: diện tích 18m x 30m, xây dựng bán kiên cố trệt. Diện tích chợ và sân chợ là 1.266m<sup>2</sup>.

#### 7.2/-Công trình công cộng:

- Trụ sở UBND Phường 3: có cấu trúc nhà 1 trệt + 1 lầu, mật độ xây dựng 60%, diện tích lô đất xây dựng trụ sở là 1.230m<sup>2</sup>.

- Trạm y tế: xây dựng bán kiên cố trệt, diện tích lô đất 703m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 65%, hệ số sử dụng đất 0,65.

#### 7.3/-Khu nhà ở chia lô như sau:

*a/-Dãy nhà ở có kích thước lô đất 4m x 16m:*

Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Mật độ xây dựng: 100%.
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 3.
- Cao độ mép đường: +1,4m.
- Cao độ vỉa hè: +1,6m.
- Nền nhà cao hơn vỉa hè: 0,3m.
- Chiều cao tầng trệt: 4,2m.
- Chiều cao các tầng lầu: 3,6m.
- Ban công được phép nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ: 1,2m.

*b/-Dãy nhà ở có kích thước lô đất 4m x 19,5m:*

Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, sân sau nhà 3,5m., phần diện tích đất còn lại để xây dựng nhà ở là 4m x 16m.

- Mật độ xây dựng: 85%.
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,55.
- Cao độ mép đường: +1,4m.
- Cao độ vỉa hè: +1,6m.
- Nền nhà cao hơn vỉa hè: 0,3m.
- Chiều cao tầng trệt: 4,2m.
- Chiều cao các tầng lầu: 3,6m.
- Ban công được phép nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ: 1,4m.

*c/-Dãy nhà ở có kích thước lô đất 4,5m x 22m:*

Chỉ giới xây dựng lùi 3,5m so với chỉ giới đường đỏ, sân sau nhà 2,5m, phần diện tích đất còn lại để xây dựng nhà ở là 4,5m x 16m.

- Mật độ xây dựng: 73%.
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,19.
- Cao độ mép đường: +1,4m.
- Cao độ vỉa hè: +1,6m.
- Nền nhà cao hơn vỉa hè: 0,3m.
- Chiều cao tầng trệt: 4,2m.
- Chiều cao các tầng lầu: 3,6m.
- Ban công được phép nhô ra khỏi chỉ giới xây dựng: 1,4m.

*d/-Dãy nhà ở có kích thước lô đất 5m x 22m:*

Chỉ giới xây dựng lùi 3,5m so với chỉ giới đường đỏ, sân sau nhà 2,5m, phần diện tích đất còn lại để xây dựng nhà ở là 5m x 16m.

- Mật độ xây dựng: 70%.
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,10.
- Cao độ mép đường: +1,4m.
- Cao độ vỉa hè: +1,6m.
- Nền nhà cao hơn vỉa hè: 0,3m.
- Chiều cao tầng trệt: 4,2m.
- Chiều cao các tầng lầu: 3,6m.
- Ban công được phép nhô ra khỏi chỉ giới xây dựng: 1,4m.

*e/-Dãy nhà ở có kích thước lô đất 5m x 20,5m:*

Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ, cách ly 1,5m, phần diện tích đất còn lại để xây dựng nhà ở là 5m x 16m.

- Mật độ xây dựng: 78%.
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,34.
- Cao độ mép đường: +1,4m.
- Cao độ vỉa hè: +1,6m.
- Nền nhà cao hơn vỉa hè: 0,3m.
- Chiều cao tầng trệt: 4,2m.
- Chiều cao các tầng lầu: 3,6m.
- Ban công được phép nhô ra khỏi chỉ giới xây dựng: 1,4m.

#### **7.4/- 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.

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

#### **7.1/- Quy hoạch giao thông:**

*a/- Giao thông thủy:*

- Kênh Trung Đoàn mực nước sâu 1,5m (khi nước ròng) có tầm quan trọng đặc biệt trong việc lưu thông vận chuyển người và hàng hoá phục vụ cho khu vực quy hoạch. Trên tuyến này bố trí 1 bến tàu phục vụ ở ngay khu vực chợ.

- Ngoài ra trên kênh Xáng Hậu cũng đảm đương chức năng giao thông thủy cho khu vực quy hoạch.

*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 3 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.

- Đường Trần Ngọc Quế: mặt đường rộng 12m, lề đường phía bên khu dân cư rộng 8m, lề đường phía bên bờ kênh Trung Đoàn có khoảng cách từ mép đường đến bờ kênh tối thiểu 5m. Tổng chiều dài 180m.

- Đường cặp kênh Trung Đoàn phía khu vực chợ: mặt đường rộng 7m, lề đường phía bên khu dân cư rộng 4m, lề đường phía bên bờ kênh Trung Đoàn có khoảng cách từ mép đường đến bờ kênh tối thiểu 5m. Tổng chiều dài 179m.

- Đường cặp kênh Xáng Hậu phía khu vực chợ: mặt đường rộng 5,5m, lề đường phía bên khu dân cư rộng 3m, lề đường phía bên kênh Xáng Hậu có khoảng cách từ mép đường đến bờ kênh tối thiểu 5m. Tổng chiều dài 98m.

- Đường cặp kênh Xáng Hậu phía bên kia khu dân cư chia lô: mặt đường rộng 7m, lề đường phía bên khu dân cư rộng 3m, lề đường phía bên kênh Xáng Hậu có khoảng cách từ mép đường đến bờ kênh tối thiểu 5m. Tổng chiều dài 64,5m.

- Đường nội bộ khu nhà ở: mặt đường rộng 7m, lề đường 3m x 2. Tổng chiều dài 422,5m.

- Đường cặp khu chợ và khu nhà phố: mặt đường rộng 6m, lề đường phía khu nhà phố 3m, phía nhà lồng chợ 2m.

#### **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).

- Tôn nền trong khu vực quy hoạch 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 đã hoạch định.

### **8.3/-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:  $V > 0,5^m$ /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 hành chính và khu vực chợ. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT, nước thải trực tiếp xuống kênh rạch (kênh Trung Đoàn).

+ Lưu vực 2 phía đối diện khu vực chợ, giáp đường Trần Ngọc Quế: 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:

+ ẽ 800: 176m.

+ ẽ 600: 214m.

+ ẽ 500: 415m.

+ ẽ 400: 238m.

### **8.4/-Quy hoạch cấp nước:**

#### **a/-Nhu cầu dùng nước:**

- Dân số tính toán: 500 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: 80m<sup>3</sup>/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.

- Các tuyến ống dẫn từ nhà máy nước chạy cấp theo Quốc lộ 61 có đường kính 400mm (theo quy hoạch chung được duyệt). Từ các ống chính này, thiết kế các tuyến đường ống có đường kính ẽ 100 chạy dọc theo trục đường Trần Ngọc Quế đi vào khu quy hoạch, từ đó rẽ các ống nhánh ẽ 60 và ẽ 49 đi vào từng dãy nhà.

- Tại các điểm ống nối chính và ống nhánh bố trí van khoá để thuận tiện 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:**

+ ẽ 100: 410m.

+ ẽ 60: 577,5m.

+ ẽ 49: 98,5m.

### **8.5/-Quy hoạch cấp điện:**

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

- Dân số quy hoạch: 500 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: 115Kwh/năm.
- Tổng công suất yêu cầu cho sử dụng có tính 5% tổn hao và 5% dự phòng là: 127Kwh/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 chia lô tỷ lệ 1/500 khu trung tâm Phường 3, 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 3, 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 3 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