

Số 90/2002/QĐ-UB

Cần Thơ, ngày 04 tháng 10 năm 2002

QUYẾT ĐỊNH

V/V PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/2000 KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM SÔNG CẦN THƠ,
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 số 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 Xây dựng về việc hướng dẫn xét duyệt đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1014/TTr-SXD ngày 02/10/2002,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, thành phố Cần Thơ với nội dung chính như sau:

1/- Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, thành phố Cần Thơ.

2/- Vị trí:

Khu quy hoạch bao gồm toàn bộ phường Hưng Phú, một phần xã Hưng Thạnh, thành phố Cần Thơ và một phần xã Đông Phú, Phú An, huyện Châu Thành, vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Tây Bắc giáp sông Cần Thơ.
- Phía Tây Nam giáp đất ruộng của dân.
- Phía Đông Bắc một phần giáp sông Hậu, một phần giáp khu công nghiệp Hưng Phú có ranh giới là đường đi cảng Cái Cui theo quy hoạch.
- Phía Đông Nam giáp đất ruộng của dân.

3/- Tính chất và cơ cấu quy hoạch:

Khu đô thị mới phía Nam sông Cần Thơ được quy hoạch thành một đô thị mới hiện đại với các công trình chính như sau:

- Trung tâm hành chính cấp quận và cấp phường.
- Trung tâm tài chính, dịch vụ thương mại.
- Trường đại học, trường dạy nghề, các trường dạy ngoại ngữ, trường phổ thông, trường tiểu học, trường mầm non và trường để nước ngoài đầu tư xây dựng và giảng dạy.
- Bệnh viện cao cấp.
- Nhà ở chủ yếu là chung cư cao tầng (chung cư cao cấp và bình dân), nhà biệt thự (biệt thự đơn lập, song lập) và nhà ở chia lô theo dạng phố.
- Công trình công cộng, văn hóa, vui chơi, giải trí, thể dục thể thao, công viên...

4/- Quy mô:

- Diện tích khu đất quy hoạch: 1.800 ha.
- Dân số dự kiến đến năm 2020: 110.000 người.

5/- Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Số TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	95,47	5,30
2	Đất xây dựng nhà cao tầng	63,12	3,50
3	Đất xây dựng biệt thự + chung cư 5 tầng	413,50	22,97
4	Đất xây dựng nhà ở chia lô	321,10	17,84
5	Đất chợ, siêu thị	16,20	0,90
6	Đất trường học	140,50	7,80
7	Đất cây xanh, công viên - thể dục thể thao	229,50	12,76
8	Đất giao thông + bến bãi	440,07	24,46
9	Sông, rạch, đất khác	80,54	4,47
	Tổng cộng	1.800	100

Chia khu dân cư Nam sông Cần Thơ thành 18 tiểu khu nhà ở với qui mô diện tích và dân số như sau:

Khu dân cư	Diện tích (ha)	Dân số (người)
1	71,57	6.500
2	32,88	4.500
3	69,19	8.000
4	49,96	6.000
5	84,91	8.000
6	60,16	8.000
7	62,36	7.500
8	39,46	6.000
9	53,36	5.500
10	28,90	4.000
11	53,80	5.500
12	57,56	6.000
13	70,24	6.500
14	60,88	5.500
15	55,66	5.500
16	50,56	4.000
17	85,68	6.500
18	54,53	6.500

Tổng cộng	1.041,66	110.000
-----------	----------	---------

6/- Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

6.1. Hướng phát triển đô thị .

Đô thị mới phía Nam sông Cần Thơ phát triển chủ yếu về hai hướng: hướng Nam dọc theo khu công nghiệp Hưng Phú với ranh giới hạn là Quốc lộ 91B nối dài và hướng Tây Nam dọc theo Quốc Lộ 1A về đô thị Cái Răng.

6.2. Phân khu chức năng .

Khu đô thị mới phía Nam sông Cần Thơ được chia thành 3 khu chức năng:

a- Khu 1:

Chức năng kinh tế, tài chính, diện tích 478 ha gồm:

- Chợ trung tâm bố trí cặp sông Cần Thơ.

- Dọc theo đường trục chính có lộ giới 47m mỗi bên quy hoạch vào 100m xây dựng nhà cao tầng (tối đa là 9 tầng). Khoảng lùi công trình so với lộ giới là 10m, đây là các tòa nhà đa chức năng, bao gồm: nhà làm việc cho các cơ quan, các văn phòng đại diện trong và ngoài nước, các công trình tài chính, thương mại, dịch vụ. Kết thúc trục trung tâm về phía cầu Cần Thơ là trung tâm hành chính khu vực, có quảng trường phía trước khu trung tâm hành chính. Tại nút giao thông kết thúc trục đường sẽ đặt tháp biểu tượng của khu đô thị mới.

- Hai bên lớp nhà cao tầng về hướng sông Cần Thơ và Quốc lộ 1 là lớp nhà chia lô với độ cao từ 4 - 7 tầng tạo thành khu phố sầm uất và hiện đại.

- Dọc bờ sông Cần Thơ và dọc đường dẫn cầu Cần Thơ sẽ xây dựng các khu chung cư với chiều cao tối thiểu là 3 tầng và các khu biệt thự từ 2 - 3 tầng. Đan xen các khu chung cư và biệt thự là các mảng xanh và các kênh rạch tạo sự hài hòa giữa công trình, cây xanh và mặt nước.

- Khu trường dạy ngoại ngữ nằm trong khu vực cạnh sông Cần Thơ.

- Khu 1 với bố cục hình bậc thang từ thấp đến cao (cao dần về phía trục đường chính) sẽ mở ra 2 hướng nhìn rất đẹp về khu đô thị mới, đó là hướng nhìn từ sông Cần Thơ (từ đô thị cũ nhìn sang) và hướng nhìn từ đường dẫn cầu Cần Thơ, cửa ngõ để đi vào thành phố Cần Thơ.

- Ngoài ra trong khu vực còn có bến du thuyền nằm bên bờ sông Hậu cạnh cụm khách sạn, trong khu công viên cây xanh.

- Bến xe khách bố trí cặp Quốc lộ 1 (nằm giữa Quốc lộ 1 và sông Cần Thơ) bao gồm bến xe khách liên tỉnh và bến xe nội thành rất thuận lợi giao thông thủy bộ.

- Siêu thị bố trí gần nút giao thông cầu vượt thuận tiện đón khách các tỉnh và khách nội thành đến mua sắm.

b- Khu 2:

Chức năng văn hóa, giáo dục diện tích 738 ha, bao gồm các công trình:

- Trường đại học Quốc tế bố trí cạnh Quốc Lộ 1, có cạnh dài nằm trên đường chính khu dân cư.

- Bệnh viện chất lượng cao.

- Khu nhà ở cao cấp dành cho chuyên gia.

- Khu công viên văn hóa giải trí trung tâm: tận dụng địa hình thiên nhiên uốn khúc của rạch Cái Đa đoạn đi qua công viên đào thêm hồ để phát triển các loại hình giải trí trên sông nước, đây cũng là lá phổi xanh của khu vực.

- Khu trung tâm hành chính và quảng trường bố trí trên trục đường chính khu vực.

- Các khu nhà ở xây dựng các công trình sau:

+ Chung cư, biệt thự và nhà chia lô.

+ Các điểm trường phổ thông, tiểu học, mầm non phục vụ khu ở .

c- Khu 3:

Chức năng nhà ở và các công trình phục vụ khu công nghiệp, diện tích 584 ha, bao gồm:

- Trường dạy nghề bố trí gần khu công nghiệp Hưng Phú thuận tiện việc đào tạo nghề cho công nhân.

- Trung tâm hành chính khu vực, quảng trường bố trí tại nút giao của đường trục chính và đường từ khu công nghiệp vào khu dân cư. Tại vị trí này hai bên đường trục chính xây dựng nhà cao tầng với tầng cao tối đa là 9 tầng bao gồm các khối nhà đa chức năng và trung tâm điều hành khu công nghiệp.

- Khu dân cư và tái định cư xây dựng các công trình sau:

+ Chung cư, biệt thự và nhà chia lô.

+ Các điểm trường phổ thông, tiểu học, mầm non phục vụ khu ở.

- Dọc Quốc lộ 91B nối dài xây dựng chung cư phục vụ cho công nhân khu công nghiệp.

- Trong khu vực bố trí 1 trung tâm thương mại.

6.3. Kiến trúc và cảnh quan đô thị:

- Quy hoạch xây dựng đô thị mới với các khu nhà ở đa phần là chung cư cao tầng, biệt thự; giảm thiểu nhà ở chia lô, tiết kiệm đất xây dựng, tăng mật độ cây xanh.

- Đối với trục trung tâm mang tính liên khu vực xây dựng các công trình cao tầng hiện đại với khoảng lùi hợp lý. Dọc theo trục Quốc lộ 1, Quốc lộ 91B nối dài và các trục đường chính xây dựng chung cư và biệt thự tạo được vẻ mỹ quan cho khu đô thị mới.

7/- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch san nền:

Cao độ san lấp $\geq 2,12m$ (cốt cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

7.2. Quy hoạch giao thông:

a- Giao thông bộ:

a.1. Giao thông đối ngoại:

- Quốc Lộ 1 đoạn đi qua khu quy hoạch dài 4,792km (từ cầu Cần Thơ đến rạch Cái Nai) có lộ giới là 74m.

- Quốc Lộ 91B nối dài đoạn đi qua khu quy hoạch dài 7,710km (từ cầu 91B qua sông Cần Thơ đến rạch Cái Cui) có lộ giới là 80m.

a.2. Giao thông đối nội :

- Trục đường trung tâm khu đất quy hoạch dài 9,864km có lộ giới 47m.

- Các tuyến đường nội bộ khu vực có lộ giới 30m.

- Các nút giao thông qua Quốc lộ 1 sẽ là giao thông cầu vượt.

(Mặt cắt và lộ giới từng tuyến đường xem trong thuyết minh và bản vẽ quy hoạch giao thông).

b- Giao thông thủy:

Giao thông thủy chính của khu vực quy hoạch là sông Hậu và sông Cần Thơ. Ngoài ra còn có hệ thống các kênh rạch lớn trong địa bàn khu quy hoạch góp phần tạo mối liên hệ giữa khu đô thị và các vùng lân cận.

c- Các yêu cầu kinh tế kỹ thuật an toàn giao thông:

- Căn cứ các quy định trong Điều 7.11 của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam năm 1996 .

- Bán kính bó vỉa tại giao lộ là $R = 8m$, đối với vỉa hè rộng từ 3m trở lên.

- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ được căn cứ theo Bảng 7.11.1 của Quy chuẩn Xây dựng Việt nam năm 1996.

7.3. Quy hoạch cấp nước .

a- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn dùng nước: 150 lít/người/ngày đêm.
- Lượng nước tưới cây xanh: 3 lít/m² cho một lần tưới.
- Lượng nước tưới đường và quảng trường bằng xe cơ giới: 0,3 lít/m² cho một lần tưới.
- Lượng nước phục vụ chữa 2 đám cháy xảy ra đồng thời: 30 lít/giây/1 đám cháy .
- Lượng nước dịch vụ công cộng = 5 % Q_{sh} (Lượng nước phục vụ sinh hoạt).
- Lượng nước dự phòng phát triển = 10 % Q_{sh}
- Lượng nước thất thoát rò rỉ = 10 % Q_{sh}
- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

b- Nguồn nước:

Nguồn nước lấy từ Nhà máy nước Hưng Phú do Công ty Cấp nước Cần Thơ chuẩn bị xây dựng, công suất 60.000 m³/ngày đêm. Đây là nguồn nước đạt tiêu chuẩn nước sạch, lưu lượng và áp lực.

c- Mạng cấp nước:

Các tuyến ống có đường kính >200mm, sử dụng ống gang.

Các tuyến ống có đường kính <200mm, sử dụng ống PVC.

7.4. Quy hoạch thoát nước:

Hệ thống thoát nước được thiết kế theo hình thức thoát riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước sinh hoạt.

a-Hệ thống thoát nước mưa:

a.1. Nguồn tiếp nhận nước thải:

Nước mưa là loại nước thải qui ước sạch được thu vào hệ thống tuyến ống thoát qua các cửa hố ga và được xả thẳng ra các kênh rạch, sông ngòi xung quanh.

a.2. Các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán:

- Cường độ mưa = 450 lít/giây/ha.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy phạm hiện hành.

a.3. Phương án thiết kế:

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống.
- Hình thức thoát nước là nước thải được vận chuyển trong hệ thống ống kín, bố trí dọc dưới vỉa hè.
- Ống được sử dụng để thoát nước là loại ống bê tông cốt thép đúc sẵn.
- Trên từng tuyến ống có đặt những hố ga nhằm thu hết nước bề mặt và nước trong lưu vực tính toán.

b- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:

b.1. Nguồn tiếp nhận nước thải:

Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt tiếp nhận nước thải từ trong từng căn hộ chảy ra và vận chuyển về trạm xử lý nước thải bố trí trong khu công nghiệp Hưng Phú 2.

b.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tính toán:

- Tiêu chuẩn thoát nước = 150 lít/người/ngày đêm.

- Độ dốc đặt ống $I = I_{\min} = \frac{1}{1000}$ (D đường kính ống mm).

b.3. Phương án thiết kế:

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống.

- Hình thức thoát nước: nước thải từ các điểm thu nước xả vào hệ thống thoát nước chung.

- Nước thải tại các khu vệ sinh phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại mới được xả vào hệ thống thoát.

- Nước thải được vận chuyển trong hệ thống ống kín, bố trí trong vỉa hè và được dẫn đến trạm xử lý nước thải đặt tại khu công nghiệp Hưng Phú 2. Trong hệ thống thoát nước bố trí các trạm bơm để giảm độ sâu chôn ống.

- Ống dùng cho hệ thoát nước là loại ống bê tông cốt thép đúc sẵn.

- Độ dốc đặt ống $I \geq I_{\min} = \frac{1}{1000}$ (D đường kính ống mm).

7.5. Quy hoạch cấp điện:

a- Cơ sở thiết kế:

Phần quy hoạch hệ thống cấp điện khu đô thị Nam sông Cần Thơ dựa trên các tài liệu sau:

- Bản đồ quy hoạch kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/2000

- Sơ đồ hiện trạng tỷ lệ 1/2000

- Các chỉ tiêu cấp điện trong đô thị và qui định về bảo vệ an toàn lưới điện cao áp.

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

- Dân số: 110.000 người.

- Tiêu chuẩn cấp điện: 700kwh/người/năm.

- Phụ tải bình quân: 0,28kw/người.

- Thời gian sử dụng công suất cực đại: 2.500 giờ/năm.

- Công suất điện dân dụng: 30.800kw.

- Tổng công suất điện yêu cầu có tính 10% dự phòng và 5% tổn hao: 49.588kw.

c- Nguồn điện :

Nguồn được cấp trạm truyền tải 110kV Cần Thơ.

d- Lưới điện :

d.1. Tuyến trung thế:

Nhằm đảm bảo chất lượng điện năng, hiện đại hóa và tự động hóa theo hướng phát triển chung của thành phố. Để đảm bảo mỹ quan và an toàn trong khu vực nói riêng và cho đô thị nói chung, tuyến trung thế được thiết kế đi ngầm. Các tuyến được bố trí thành mạng dọc theo các trục lộ giao thông và kết nối thành mạch vòng với nhau. Chiều dài tuyến trung thế xây mới: 7 km.

d.2. Tuyến hạ thế:

Xây dựng mới tuyến hạ thế, tuyến được đi trên không, sử dụng trụ bê tông ly tâm cao 8,4m với khoảng cách từ 30-40m/trụ. Chiều dài tuyến hạ thế xây mới: 25km.

d.3. Tuyến chiếu sáng:

Tuyến chiếu sáng được xây mới, sử dụng đèn cao áp Son có công suất từ 150W-400W mắc trên các trụ bát giác STK hình côn, tùy theo từng loại đường từng khu vực mà bố trí cho phù hợp, ở

các tiểu đảo sử dụng đèn 2 nhánh hoặc 3 nhánh. Hệ thống chiếu sáng đóng cắt tự động ở 2 chế độ (có thể điều chỉnh theo mùa ...)

Chiều dài tuyến chiếu sáng xây mới (lộ giới từ 74m-80m): 13km.

Chiều dài tuyến chiếu sáng xây mới (lộ giới từ 30m-56m): 10km.

d.4. Trạm biến áp:

Dọc theo tuyến trung thế đặt các trạm biến áp (trạm hợp bộ), các trạm được cấp điện từ ít nhất 2 tuyến (trừ các trạm cục). Các trạm được bố trí tại trung độ phụ tải.

Tổng các trạm có dung lượng: 80MVA (công suất theo yêu cầu của là 50MW).

Điều 2. Giao Sở Xây dựng, UBND thành phố Cần Thơ và UBND huyện Châu Thành:

1/- Trong thời gian tối đa không quá 3 tháng kể từ ngày ký Quyết định này, Sở Xây dựng có trách nhiệm cùng với UBND thành phố Cần Thơ và UBND huyện Châu Thành phải tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết và thực hiện.

2/- UBND thành phố Cần Thơ và UBND huyện Châu Thành chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch chi tiết này và phối hợp chặt chẽ với các Sở, Ban, ngành cùng huy động các nguồn vốn để xây dựng khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ đúng theo Quyết định này và pháp luật Nhà nước.

3/- Giao Sở Xây dựng cùng với UBND thành phố Cần Thơ và UBND huyện Châu Thành hoàn chỉnh dự thảo Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch trình UBND tỉnh trong năm 2002 để ban hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 07/1999/QĐ-UBT ngày 12/02/1999 của UBND tỉnh Cần Thơ V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở Nam sông Cần Thơ; các Quy định trước đây trái với Quyết định này không còn hiệu lực thi hành.

Điều 4. 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 huyện Châu Thành, các cơ quan, đơn vị địa phương và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này ./.

TM . ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CẦN THƠ
CHỦ TỊCH
Nguyễn Phong Quang