

Số: 100 /2002/QĐ-UB

Cần Thơ, ngày 07 tháng 11 năm 2002

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH CẦN THƠ
V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư 91B CATACO phường Hưng Lợi
(phần mở rộng), thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ

ỦY BAN NHÂN DÂN 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 25BXD/KTQH ngày 22/08/1995 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xét duyệt đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1105/TTr-SXD ngày 29/10/2002,

quyết định :

Điều 1 . Nay, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư 91B CATACO, phường Hưng Lợi, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ, với nội dung chính như sau :

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư 91B CATACO, phường Hưng Lợi, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ.

2. Vị trí và phạm vi giới hạn:

Khu vực quy hoạch nằm trên địa bàn phường Hưng Lợi, thành phố Cần Thơ, được giới hạn bởi:

- Đông Nam giáp khu dân cư 148 CATACO.
- Tây Bắc giáp rạch Cui.
- Tây Nam giáp đường Trần Hoàng Na (nối dài).
- Đông Bắc giáp quy hoạch khu đất Tây Nam Quốc lộ 91B.

3. Quy mô:

- Diện tích khu đất quy hoạch: 102.630m².
- Dân số dự kiến: 2.500người.

4. Cơ cấu quy hoạch:

- Tổ chức sắp xếp lại dân cư hợp lý nhằm mục đích phát triển ổn định và bền vững về mọi mặt.

- San lấp các mương rạch nhỏ để xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, giữ lại nạo vét rạch Cui. Hoạch định hệ thống giao thông liên hoàn với các khu quy hoạch đã phê duyệt.

- Đường khu vực nối từ Quốc lộ 91B vào khu dân cư tạo thể xuyên tâm, liên hệ thông suốt giữa các khu dân cư. Trong lòng khu đất quy hoạch bố trí nhà ở kiểu phố liên kế. Hai bên bờ rạch xây dựng lề làm công viên cây xanh, đan xen vào khu nhà ở là các công trình phúc lợi xã hội phục vụ cộng đồng.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	tỷ lệ (%)
1	Đất ở (đất dân cư) + Đất nhà ở liên kế	54.750 54.750	53,35
2	Đất giao thông	37.555	36,59
3	Đất công trình công cộng	5.690	5,54
4	Đất công viên cây xanh	4.635	4,52
Tổng cộng		102.630	100

6. Quy hoạch không gian kiến trúc và cảnh quan:

6.1. Công trình công cộng:

- Trường PTCS có qui mô 5.690 m². Mật độ xây dựng tối đa là 35% và mật độ cây xanh tối thiểu là 40%.

- Trong khu quy hoạch có công viên, vườn hoa nằm cặp bờ rạch mương Cui tạo thể cân bằng mật độ cây xanh trong khu dân cư. Trong công viên bố trí các sân bãi, công trình phục vụ nghỉ ngơi, giải trí, thể dục, thể thao,... dọc các vỉa hè đường phố trồng các cây có tán lớn.

6.2. Công trình nhà ở:

Khu nhà ở liên kế được chia thành 2 nhóm nhà C và D. Hai nhóm này được phân chia thành 15 lô nhà ở (nhóm C: 7 lô, nhóm D: 8 lô), trong đó bố trí 603 nền nhà ở liên kế có kích thước trung bình 4,5mx18m. 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.

Các quy định cụ thể:

- Tất cả nhà ở liên kế xây dựng mới phải bảo đảm các quy định sau:

+ Kích thước mỗi nền nhà phải được phân chia như quy định trên bản vẽ, các nền nhà biên có thể thay đổi tùy từng trường hợp cụ thể nhưng rộng không dưới 4m.

+ Chiều cao công trình được giới hạn bằng đường tới hạn có góc tới 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 ô văng và sê nô 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 phía trước mặt tiền nhà. Các bộ phận trang trí, bảng hiệu mặt tiền sử dụng vật liệu có độ phản quang nhỏ hơn 70%. - Các lô nhà C1, C2, C7, D1, D2, D3, có tầng lửng với cao độ các tầng quy định như sau :

- + Mặt nền tầng trệt cao hơn vỉa hè 0,15m.
- + Cao độ từ mặt nền tầng trệt đến mặt sàn tầng lửng là 2,7 m.
- + Cao độ từ mặt sàn tầng lửng đến mặt sàn lầu 1 là 2,7m.
- + Cao độ các tầng lầu chênh nhau là 3,6m.
- Các lô nhà còn lại không có tầng lửng, cao độ các tầng quy định như sau:
 - + Mặt nền tầng trệt cao hơn vỉa hè 0,15m .
 - + Cao độ từ mặt nền tầng trệt đến mặt sàn lầu 1 là 3,9m .
 - + Cao độ các tầng lầu chênh nhau là 3,3m .

sau :

- + Độ vươn ban công ra khỏi chỉ giới đường đỏ 1,4m.
- + Không xây dựng quá 6 tầng (kể cả lửng), và không dưới 2 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa tính cho từng nền là 100%.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa là 6,0.

như sau :

- + Độ vươn ban công ra khỏi chỉ giới đường đỏ 1,2m.
- + Không xây dựng quá 4 tầng (kể cả lửng).
- + Mật độ xây dựng tối đa tính cho từng nền là 100%.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa là 4,0.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

* San nền:

- Cao độ thiết kế san nền tính toán của khu vực là +2.200 (mức cao độ Quốc gia -Hòn Dấu).
- Chiều cao san lấp trung bình được tính toán cho toàn khu là Hsl=1,6m.
- Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên : $\geq 0,1\%$.

* Giao thông:

- Các tuyến đường mới tạm thời được đặt tên theo bản vẽ quy hoạch giao thông.
- Đường khu vực qua khu quy hoạch gồm 03 tuyến đường có lộ giới là 20m. Các tuyến này cấu tạo áo đường cấp cao chủ yếu, trải bê tông nhựa nóng.
- Đường ngõ phố gồm các tuyến đường có lộ giới 12m, cấu tạo áo đường cấp cao thứ yếu trải nhựa đá dăm, sau này khi có điều kiện phát triển sẽ cải tiến thành kết cấu cấp cao chủ yếu.
- Đường lộ giới 20m có lòng đường 9,0m, vỉa hè mỗi bên 5,5m.

- Đường lộ giới 12m có lòng đường 6,0m, vỉa hè mỗi bên 3,0m.
- Bán kính bằng của bó vỉa tại giao lộ là $R=8m$.
- 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.

*** Cấp nước:**

- Nguồn nước: khai thác nguồn nước sạch từ mạng lưới cấp nước thành phố do Công ty Cấp thoát nước Cần Thơ cung cấp.
- Chỉ tiêu sử dụng nước sinh hoạt: $q_{sh}=150\text{lít/người.ngàyđêm}$.
- Sử dụng các loại ống cấp nước bằng nhựa PVC $\varnothing 60$, PVC $\varnothing 100$, PVC $\varnothing 150$, PVC $\varnothing 200$ bảo đảm yêu cầu cấp nước sinh hoạt, tưới đường, tưới cây và chữa cháy.
- Bố trí 33 họng cấp nước chữa cháy.

*** Thoát nước:**

- Hệ thống thoát nước công cộng được thiết kế theo giải pháp thoát nước chung cho nước mưa và nước thải sinh hoạt.
- Hình thức thoát nước là thoát trong hệ thống cống kín, bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông công cộng.
- Nước thải khu vệ sinh phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.
- Mương góp phía sau các nhà ở liên kế (thuộc hành lang kỹ thuật sau nhà) được xây gạch thẻ theo hình thức mương hở, độ rộng trung bình 400mm, đáy bằng nắp đan BTCT.
- Hệ thống thoát nước chung sử dụng ống cống tròn BTCT tiền chế $\varnothing 300$, $\varnothing 400$, $\varnothing 500$, $\varnothing 600$, $\varnothing 800$, $\varnothing 1000$, $\varnothing 1200$, độ dốc tối thiểu $i_{\min}=1/D$. Với D là đường kính ống và tính bằng mm.

7.1. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện: dùng nguồn điện quốc gia, thông qua các trạm 110/22(15)KV trên đường Ba Tháng Hai.
- Tổng công suất (kể cả 10% tổn hao và 5% dự phòng): 1.127KW.
- Tổng điện năng (kể cả 10% tổn hao và 5% dự phòng): 3.300.822KWh/năm.
- Tuyến trung thế được bố trí cáp ngầm và đấu nối vào các tuyến trung thế trên không cặp đường 91B và đường Ba Tháng Hai.
- Cáp ngầm được chôn trực tiếp dưới lòng đất dọc theo vỉa hè bảo đảm khoảng cách an toàn giữa các đường ống kỹ thuật và tuân thủ theo các tiêu chuẩn qui phạm an toàn của ngành điện.
- Tổng dung lượng trạm biến thế 22/0,4KV là: 1,4MVA.
- Đường dây hạ thế dùng cáp ABC treo trên các trụ bê tông ly tâm cao 8,4m, các trụ cách nhau 30 đến 40m, những nơi bê góc và điểm cuối được xây dựng trụ đối.
- Chiếu sáng đường phố công cộng bằng đèn cao áp, ánh sáng vàng cam, có công suất từ 150-250W, hoạt động ở chế độ đóng ngắt 50%, treo trên trụ kẽm cao từ 6m đến 9m.

7.2. Các đường ống hạ tầng kỹ thuật:

Phải thiết kế, lắp đặt ngầm dưới mặt đất nhằm bảo đảm yêu cầu mỹ quan đô thị.

Điều 2. Giao cho Công ty Nông súc sản xuất nhập khẩu Cần Thơ (CATACO) cùng với Sở Xây dựng:

1/- Tổ chức công bố quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư 91B CATACO, phường Hưng Lợi, 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 xây dựng, phối hợp chặt chẽ với các ban, ngành trong trường hợp huy động các nguồn vốn xây dựng khu dân cư để tổ chức, đơn vị cá nhân có liên quan biết thực hiện theo đúng quy hoạch và pháp luật.

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 phường Hưng Lợi, Giám đốc Công ty Nông súc sản xuất nhập khẩu (CATACO) 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

Võ Thanh Tòng

Nơi nhận:

- VP.CP, Bộ XD
 - TT.TU, TTHĐND tỉnh
 - VKSND tỉnh
 - Sở, Ban ngành tỉnh
 - HĐND và UBND TP. Cần Thơ
 - Công ty Cataco
 - UBND phường Hưng Lợi
 - Lưu VP (LT, NC-TH)
- QĐ-PQ\ KDC CATACO-91B- H.Lợi