

Số 103 /2002/QĐ-UB

Cần Thơ, ngày 14 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 Hưng Phú 1, phường Hưng Phú,
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 1144/TTr-SXD ngày 07/11/2002,

quyết định :

Điều 1. Nay, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, 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 Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ.

2. Vị trí quy hoạch:

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

- Đông Bắc giáp khu tái định cư bờ kè Xóm Chài.
- Tây Nam giáp đường dẫn vào cầu Quang Trung.
- Đông Nam giáp Quốc lộ 1A (dự mở).
- Tây Bắc giáp đường dẫn vào khu tái định cư cầu Cần Thơ.

3. Quy mô:

- Diện tích khu đất quy hoạch: 631.637m².
- Dân số dự kiến: 10.000 người.

4- Cơ cấu quy hoạch:

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

- Tuyến đường trục giữa xuyên tâm là trục đường tài chính - thương mại, nơi bố trí các công trình khối lớn hoành tráng là cụm công trình chủ đạo, tạo ra ấn tượng bề thế nhằm tôn vinh cảnh quan trên toàn tuyến đường, các công trình này có thể là các công trình phục vụ công cộng, các công trình dịch vụ, giao dịch đa chức năng (kết hợp với nhà ở hiện đại).

- Dọc theo Quốc lộ 1A và đường Quang Trung bố trí các công trình nhà ở có mật độ xây dựng thấp.

- Trong lòng khu đất quy hoạch bố trí một số nhà ở phân lô liền kề.

- Đan xen vào khu nhà ở là các công trình phúc lợi xã hội phục vụ cộng đồng (như trường trung học, tiểu học, nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh...).

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)	164.342	26,02
	+ Đất nhà ở riêng lẻ liền kề	106.846	
	+ Đất nhà ở biệt thự	57.496	
2	Đất giao thông	244.648	38,73
3	Đất công trình công cộng	218.264	34,56
4	Đất công viên cây xanh	4.383	0,69
	Cộng	631.637	100

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

6.1. Công trình công cộng:

- Trung tâm siêu thị - thương mại, với chiều cao tối đa 4 tầng (lô số 01). Khoảng lùi công trình $\geq 30m$, mật độ xây dựng tối đa là 50%, hệ số sử dụng đất tối đa là 2,0.

- Khu nhà ở và dịch vụ đa chức năng (lô số 02, lô số 04, lô số 27, lô số 28a, lô số 38). Bệnh viện chất lượng cao (lô số 03). Tòa nhà cao ốc văn phòng giao dịch kinh tế (lô số 33, lô số 26, lô số 32). Tòa nhà trung tâm tài chính chứng khoán (lô số 31). Tòa nhà văn phòng (lô số 28a). Các công trình này có khoảng lùi $\geq 10m$, mật độ xây dựng tối đa là 50%, góc tới hạn khống chế độ cao so với trục đường chính của công trình là $\alpha \leq 50^\circ$ ($H \leq 1,19B$, với B =chiều rộng lộ giới + khoảng lùi công trình).

- Hệ thống công trình giáo dục gồm: trường trung học phổ thông (lô số 8, quy mô 900 học sinh), trường tiểu học (lô số 13a, quy mô 1.250 học sinh), 02 nhà trẻ mẫu giáo (lô số 13b và lô số 34c, quy mô 780 cháu). Các công trình này có mật độ xây dựng tối đa là 35% và mật độ cây xanh tối thiểu là 40%.

- Công viên, vườn hoa xen giữa các khu dân cư tạo thế cân bằng mật độ cây xanh trong khu dân cư (lô số 16). 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:

- Các lô đất số 12, 22, 29 dành bố trí các công trình biệt thự đơn lập. Mật độ xây dựng tối đa là 30%. Những quy định cụ thể:

- + Chiều rộng mỗi nền tối thiểu là 15m, diện tích tối thiểu 420m².
- + Không xây dựng quá 3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa là 0,9.
- + Khoảng lùi công trình tối thiểu là 10m.

- Các lô đất số 23 và 34 dành bố trí các công trình biệt thự song lập, gồm 64 căn biệt thự. Mật độ xây dựng tối đa là 30%. Những quy định cụ thể:

- + Chiều rộng mỗi nền tối thiểu là 9m, diện tích tối thiểu 270m².
- + Không xây dựng quá 3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa là 0,9.
- + Khoảng lùi công trình tối thiểu là 6m.

- Khu nhà ở riêng lẻ liền kề được bố trí trên 19 lô phố. Các nền nhà này có thể xây dựng nhà liền kề toàn khối hoặc nhà liền kề độc lập trên mỗi nền, tùy theo từng dự án cụ thể là bán lại nhà hay sang nhượng đất. Tất cả nhà ở liền kề phải bảo đảm các quy định sau đây:

+ 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 4,5m.

+ Chiều cao công trình so với trục đường chính được giới hạn bằng đường tới hạn có góc tới hạn $\alpha \leq 50^\circ$ ($H \leq 1,19B$, với B = chiều rộng lộ giới + khoảng lùi công trình).

+ Phần hành lang kỹ thuật sau nhà rộng 2m 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 nhỏ 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%.

+ Dãy phố 9a, 17c, 18a, 24a, 24b, 25a, 25b, 30a, 35a phải xây dựng có khoảng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Nhà ở có mặt tiền nằm trên tuyến đường có lộ giới 30m phải thống nhất quy định chung như sau:

- + Độ vươn ban công ra khỏi chỉ giới đường đỏ 1,4m.
- + Không xây dựng quá 7 tầng (kể cả lửng), và không dưới 2 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa tính cho từng nền là 90%.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa là 6,3.

- Nhà ở có mặt tiền nằm trên tuyến đường có lộ giới 15m phải thống nhất các quy định 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 90%.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa là 3,6.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. San nền:

- Cao độ thiết kế san nền tính toán của khu vực là +2,300m (mức cao độ Quốc gia - hòn Dấu).
- Chiều cao san lấp trung bình được tính toán cho toàn khu là Hsl=1,8m.
- Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên : $\geq 0,1\%$.

7.2. Giao thông:

- Đường đối ngoại gồm Quốc lộ 1A đi qua đô thị có chiều rộng lộ giới là 74m, đường Quang Trung có lộ giới 56m, đường trục giữa xuyên tâm có lộ giới 47m. Các tuyến đường này cấu tạo áo đường cấp cao chủ yếu trải bê tông nhựa nóng.

- Đường liên khu vực là các tuyến đường có lộ giới rộng 30m, cấu tạo áo đường cấp cao chủ yếu trải bê tông nhựa nóng.

- Các đường nội bộ, đường ngõ phố có lộ giới 15m, 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.

- Các tuyến đường trong khu quy hoạch phải có quy mô tối thiểu 02 làn xe và được quy định cụ thể như sau:

- + Mặt đường có chiều rộng mỗi làn xe 3,75m.
- + Vĩa hè đường phố chính rộng 6m.
- + Vĩa hè đường liên khu vực rộng 4,5m.
- + Vĩa hè các loại đường khác (đường khu vực, phân khu vực, nhánh) rộng tối thiểu 3m.
- 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.

7.3. Cấp nước:

- Nguồn nước phục vụ khu vực quy hoạch trước mắt được lấy từ các tuyến ống do mạng lưới cấp nước thành phố Cần Thơ cung cấp. Trong tương lai sẽ tiếp nhận từ Nhà máy cấp nước Hưng Phú do Công ty Cấp thoát nước Cần Thơ đầu tư xây dựng.

- Nước cấp phải bảo đảm các tiêu chuẩn về nước sạch, tiêu chuẩn về áp lực và lưu lượng theo quy định hiện hành.

- 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 $\varnothing 200$, bằng gang $\varnothing 300$, $\varnothing 400$ bảo đảm yêu cầu cấp nước sinh hoạt, tưới đường, tưới cây và chữa cháy.

- Bố trí 23 họng cấp nước chữa cháy.

7.4. Thoát nước mưa:

- Hình thức thoát nước là thoát trong hệ thống cống kín, bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông công cộng. Nước mưa là loại nước thải qui ước sạch, chúng 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.

- Ống được sử dụng trong hệ thống thoát nước mưa là loại ống bê tông cốt thép đúc sẵn Ø300, Ø400, Ø500, Ø600, Ø800, Ø1000, Ø1200, Ø1400, Ø1600, Ø1800 độ dốc tối thiểu $i_{min} = 1/D$. Với D là đường kính ống và tính bằng mm.

7.5. Thoát 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. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt tiếp nhận nước thải từ trong từng căn hộ chảy ra và vận chuyển chúng về trạm xử lý nước thải đặt trong khu công nghiệp Hưng Phú 2. Trong hệ thống nước thải có trạm bơm để giảm độ sâu chôn ống.

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

- Ống được sử dụng trong hệ thống thoát nước thải là loại ống tròn BTCTØ200, BTCTØ300 độ dốc tối thiểu $i_{min} = 1/D$. Với D là đường kính ống và tính bằng mm. Hai trạm bơm nước thải (24,12m³/h và 72,50m³/h).

7.6. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện: dùng nguồn điện quốc gia, thông qua trạm 110KV Hưng Phú.
- Tổng công suất (kể cả 10% tổn hao và 5% dự phòng): 4.508KW.
- Tổng điện năng (kể cả 10% tổn hao và 5% dự phòng): 13,2x10⁶ KWh/năm.
- Tuyến trung thế được bố trí cáp ngầm và được đấu nối thành mạch vòng.
- 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.
- Trạm biến thế có 22/0,4KV có tổng dung lượng là 5,67MVA.
- Đường dây hạ thế dùng cáp ngầm XPLE có vỏ bọc an toàn luôn trong ống nhựa PVC, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.
- Chiếu sáng đường phố công cộng bằng đèn cao áp, ánh sáng vàng cam, có công suất từ 150 - 400W, hoạt động ở chế độ đóng ngắt 50%, treo trên trụ kẽm cao từ 6m đến 9m.

7.7. Hệ thống thông tin liên lạc:

Phải xây dựng đồng bộ hệ thống hố tiếp dẫn, hộp kỹ thuật để dự phòng cho ngành bưu chính - viễn thông lắp đặt hệ thống đường cáp ngầm.

Điều 2. Giao Công ty Phát triển và kinh doanh nhà Cần Thơ cùng với Sở Xây dựng và UBND thành phố Cần Thơ:

1/- Tổ chức công bố quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, 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 Phú, Giám đốc Công ty Phát triển và kinh doanh nhà chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

TM . ủy Ban Nhân Dân tỉnh cần thơ
Chủ tịch
Nguyễn Phong Quang