

Số 16 /2001/QĐ-UB

Cần Thơ, ngày 07 tháng 02 năm 2001

**QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH CẦN THƠ
V/v phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu dân cư và thương mại Cái Nhúc, 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 số 91/CP ngày 17/8/1994 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 Xây dựng V/v ban hành quy định lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Thông tư số 03 BXD/KTQH ngày 04/6/1997 của Bộ Xây dựng V/v hướng dẫn lập, xét duyệt đồ án quy hoạch xây dựng các thị trấn và thị tứ;

Theo 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 khu dân cư và thương mại Cái Nhúc, 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 khu dân cư và thương mại Cái Nhúc, thị xã Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ.

2/- Vị trí địa lý:

Vị trí quy hoạch nằm về hướng Tây Nam và cách Trung tâm thị xã Vị Thanh khoảng 1km, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Đông Bắc giáp đường Võ Thị Sáu và kênh Cái Nhúc (kênh Trung Đoàn).
- Hướng Tây Bắc giáp Quốc lộ 61 và kênh Xà No.
- Hướng Đông Nam giáp đường Nguyễn Văn Trỗi và nhánh rẽ của kênh Cái Nhúc (kênh Trung Đoàn).
- Hướng Tây Nam giáp đường Lê Quý Đôn.

3/- Tính chất:

- Khu dân cư: đây là khu dân cư xây dựng mới hoàn toàn theo dạng nhà phố kết hợp để ở và làm dịch vụ thương mại.

- Khu thương mại: đây là khu thương mại mang tính khu vực, nhằm để giảm tải cho khu thương mại trung tâm thị xã hiện hữu, đồng thời để di dời khu buôn bán thực phẩm tươi sống tại trung tâm thị xã hiện hữu.

4/- Kích thước khu đất quy hoạch:

- Cạnh giáp với Quốc lộ 61 dài 179m.
- Cạnh giáp với đường Nguyễn Văn Trỗi dài 235m.
- Cạnh giáp với đường Võ Thị Sáu dài 325m.
- Cạnh giáp với đường Lê Quý Đôn dài 334m.

5/- Quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

Trong khu quy hoạch có 2 loại công trình chính là công trình thương mại và công trình nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại.

5.1/- Công trình thương mại:

Công trình thương mại được chia làm 2 khu: khu A và khu B.

a/- Khu A:

- Khu A nằm tiếp giáp với Quốc lộ 61 và đường Võ Thị Sáu. Do thuận lợi về giao thông thủy bộ liên tỉnh nên khu này chỉ chủ yếu bán sỉ và sẽ trở thành trung tâm thương mại của thị xã Vị Thanh.

- Công trình kiến trúc được xây dựng theo nhu cầu của thị trường, giai đoạn đầu có thể xây dựng nhà tiền chế để phục vụ tạm thời, khi thị trường phát triển sẽ đầu tư xây dựng nhà kiên cố có lầu, do đất rộng nên không hạn chế tầng cao.

- Chức năng làm trung tâm thương mại, siêu thị hoặc kết hợp nhiều chức năng với nhau, các tầng dưới để kinh doanh, các tầng trên để làm dịch vụ hoặc để ở.

- Mật độ xây dựng không chế khoảng 50%, diện tích còn lại để làm sân bãi và trồng cây xanh tạo thông thoáng.

b/- Khu B:

- Khu B nằm tiếp giáp với đường Nguyễn Văn Trỗi, có bến chợ trên bờ kênh Cái Nhúc. Do vị trí kém thuận lợi hơn khu A nên lô đất được quy hoạch nhỏ hơn khu A và chủ yếu là để bán lẻ phục vụ cho nhu cầu hàng ngày của dân cư lân cận.

- Công trình kiến trúc tùy thuộc vào nhu cầu của thị trường, giai đoạn đầu có thể xây dựng nhà tiền chế, khi thị trường phát triển có thể xây dựng nhà kiên cố có lầu. Tuy nhiên do lô đất hẹp, khi xây nhà cao tầng phải có khoảng lùi, bảo đảm góc tới hạn là 60°.

- Mật độ xây dựng không chế 50%, diện tích còn lại để làm sân bãi và trồng cây xanh.

5.2/- Công trình nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại:

- Nhà ở được quy hoạch theo dạng nhà liên kế, mỗi căn có chiều ngang từ 4m đến 4,6m, chiều thâm hậu từ 16m đến 22m. Hai dãy nhà đầu lưng nhau, phía sau chừa khoảng trống rộng 2m để tạo thông thoáng, lối thoát hiểm và để lắp đặt đường ống cấp, thoát nước.

- Chiều cao công trình: không chế chiều cao công trình khoảng 20m (tương đương 5 tầng).

- Mật độ xây dựng không chế 90%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa là 4,5.

- Do công trình nhà ở xây dựng liên kế tạo thành dãy phố, để đảm bảo tính thống nhất và mỹ quan, công trình phải xây dựng theo mẫu thiết kế thống nhất và được không chế như sau:

+ Nền nhà cao hơn vỉa hè 0,3m.

- + Tầng trệt cao 4,2m.
- + Tầng lầu mỗi tầng cao 3,6m.
- + Ban công được vươn ra khỏi lộ giới như sau:

Lộ giới (m)	Độ vươn ban công (m)
Dưới 6	0
6 – 12	0,9
12 – 16	1,2
Trên 16	1,4

6/- Quy hoạch sử dụng đất:

Toàn bộ khu đất được quy hoạch thành các khu chức năng sử dụng như sau:

6.1/- Khu thương mại:

- Khu A: diện tích 8.786m², trong đó diện tích xây dựng chiếm 4.500m², diện tích còn lại để làm bãi đậu xe, sân chợ và trồng cây xanh.

- Khu B: diện tích 5.092m², trong đó diện tích xây dựng công trình chiếm 2.550m², diện tích còn lại để làm bãi đậu xe, sân chợ và trồng cây xanh.

6.2/- Khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại:

Khu này được chia thành các lô sau: A, B, C, D, E, F, G.

- Lô A chia được 46 nền, mỗi nền 4m x 16m.

- Lô B chia được 46 nền gồm: 30 nền mỗi nền có kích thước 4m x 16m và 16 nền mỗi nền có kích thước 4,25m x 16m.

- Lô C chia được 46 nền gồm: 30 nền mỗi nền có kích thước 4m x 16m và 16 nền mỗi nền có kích thước 4,25m x 16m.

- Lô D chia được 50 nền gồm: 20 nền mỗi nền có kích thước 4,6m x 16m và 30 nền mỗi nền có kích thước 4m x 22m.

- Lô E và F cách chia nền giống như lô D.

- Lô G chia được 42 nền gồm: 41 nền mỗi nền có kích thước 4m x 16m và 01 nền có kích thước 6m x 16m.

Tổng cộng các nền nhà:

Số nền nhà	Kích thước	Tổng diện tích (m ²)
147	4m x 16m = 64m ²	9.408
32	4,25m x 16m = 68m ²	2.176
60	4,6m x 16m = 73,6m ²	4.416
90	4m x 22m = 88m ²	7.920
01	6m x 16m = 96m ²	96

330		24.016
-----	--	--------

- Các loại đất được tổ chức quy hoạch theo bảng tổng hợp sau đây:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất :

tt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất giao thông	24.224	35,06
2	Đất thương mại khu A	8.786	12,72
3	Đất thương mại khu B	5.092	7,37
4	Đất nhà ở xây mới	25.706	37,21
5	Đất nhà ở tự cải tạo	5.281	7,64
	Cộng	69.091	100

7/- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1/- Quy hoạch giao thông:

a/- Giao thông thủy:

- Kênh Xà No là tuyến giao thông thủy liên tỉnh cấp Quốc gia, trên bờ kênh Xà No có làm bến chợ. Tuy nhiên để giảm bớt cản trở giao thông trên kênh Xà No, bến chợ phải làm lồm vào bờ. Từ Quốc lộ 61 đến bờ kênh Xà No phải giải tỏa trồng để làm chỗ tập kết hàng hóa chuyển lên chợ.

- Kênh Cái Nhúc (kênh Trung Đoàn) bọc 2 mặt của khu thương mại nối với kênh Xà No. Cả hai mặt trên kênh Cái Nhúc đều làm bến chợ để giảm bớt lượng xuống, ghe đậu trên bến kênh Xà No.

b/- Giao thông bộ:

- Đường bao của khu quy hoạch là Quốc lộ 61, đường Võ Thị Sáu, đường Nguyễn Văn Trỗi và đường Lê Quý Đôn. Trong đó đường Quốc lộ 61 là đường liên tỉnh đồng thời nối với khu trung tâm thị xã hiện hữu. Khu trung tâm thương mại A tiếp giáp với Quốc lộ 61 có bãi đậu xe. Đường Nguyễn Văn Trỗi và đường Lê Quý Đôn là đường khu vực nối với dân cư lân cận.

- Đường nội bộ có 2 trục chính là trục dọc và trục ngang. Trục dọc có giới 19m (lòng đường 9m, lề đường 5m x 2) nối liền với Quốc lộ 61. Trục ngang có lộ giới 19m (lòng đường 9m, lề đường 5m x 2) nối liền 3 trục dọc chính, tạo mối lưu thông tốt trong khu quy hoạch.

- Ngoài ra còn có các đường giao thông nội bộ trong khu ở như mặt cắt 3 – 3 lộ giới 15,5m (lòng đường 5,5m, lề đường 5m x 2), mặt cắt 4 – 4 lộ giới 16m (lòng đường 6m, lề đường 5m x 2), mặt cắt 5 – 5 lộ giới 14m (lòng đường 6m, lề đường 4m x 2).

- Giữa 2 dãy phố đầu lưng nhau có đường hẻm rộng 2m để làm lối thoát hiểm, đường lấy rác và đặt đường ống cấp, thoát nước.

Bảng tổng hợp quy hoạch giao thông:

Mặt cắt	Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Lề đường (m)	Chiều dài (m)
1 – 1	28	16	6 x 2	345
2 – 2	19	9	5 x 2	552,5
3 – 3	15,5	5,5	5 x 2	311
4 – 4	16	6	5 x 2	239
5 - 5	14	6	4 x 2	179

c/- Quy hoạch an toàn giao thông:

Để bảo đảm an toàn khi lưu thông trên đường phố, tại các giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc hàng rào phải được cắt vát theo Quy chuẩn Xây dựng quy định trong bảng dưới đây:

Góc cắt giao lộ (độ)	Kích thước vạt góc (m)
30 – 40	15 x 15
40 – 50	12 x 12
50 – 60	10 x 10
60 – 80	7 x 7
80 – 110	5 x 5

* **Chú ý:** kích thước vạt góc được tính từ giao điểm của 2 chỉ giới đường đỏ.

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).

- 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.

7.3/- Quy hoạch hệ thống thoát nước:

- Quy hoạch thoát nước cho khu này dựa vào quy hoạch thoát nước chung toàn thị xã và quy hoạch thoát nước cho toàn khu dân cư kênh Trung Đoàn.

- Hướng lâu dài tách hệ thống thoát nước bẩn và nước mưa riêng, giai đoạn đầu chưa có nhà máy xử lý nước thải thì nước bẩn và nước mưa đi chung đường ống, nước thải gia đình được xử lý bằng hầm phân tự hoại trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung.

- Mạng lưới đường ống:

+ Dọc theo Quốc lộ 61 theo quy hoạch chung có cống ≥ 1000 .

+ Toàn bộ nước thải được dẫn trong cống bê tông cốt thép có đường kính từ ≥ 300 đến ≥ 800 thoát xuống kênh Xà No và kênh Cái Nhúc.

- Khối lượng cống thoát nước:

+ ≥ 1000 : 175m.

- + ỉ 800: 105m.
- + ỉ 600: 442,5m.
- + ỉ 300: 2.277,7m.

7.4/- Quy hoạch cấp nước:

- Quy hoạch cấp nước cho khu dân cư và thương mại Cái Nhúc được căn cứ vào quy hoạch chung thị xã Vị Thanh và quy hoạch chi tiết khu dân cư kênh Trung Đoàn đã được duyệt. Mạng lưới đường ống và nguồn nước phải dựa vào quy hoạch toàn khu.

- Nguồn cấp nước: lấy từ nhà máy nước của thị xã Vị Thanh.
- Nhu cầu dùng nước: 1000m³/ngày đêm.
- Tiêu chuẩn dùng nước: 120 lít/người/ngày.
- Mạng lưới đường ống:
- + Theo quy hoạch chung có tuyến ống ỉ 400 đi cặp Quốc lộ 61.
- + Dọc theo các đường Võ Thị Sáu, Nguyễn Văn Trỗi và Lê Quý Đôn là tuyến ống ỉ 114.
- + Các tuyến nhánh đi vào khu dân cư là ống PVC ỉ 60.
- + Hạng chừa chày đặt cách nhau từ 100m đến 150m.
- Khối lượng đường ống thoát nước:
- + ỉ 114: 880m.
- + ỉ 60 : 1.508m.

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: 1.000 người.
- Chỉ tiêu cấp điện: 700Kwh/người/năm.
- Phụ tải bình quân: 0,230Kw/người.
- Thời gian sử dụng công suất cực đại: 3.000giờ/năm.
- Công suất điện dân dụng: 230Kw
- Tổng công suất điện yêu cầu cho sử dụng có tính 10% tổn hao và 5% dự phòng là: 370,3Kwh/người.
- Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5% dự phòng: 1.216.700Kwh/năm.

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:

- Tuyến trung thế hiện hữu đi qua khu quy hoạch nằm bên trái Quốc lộ 61 theo hướng từ trung tâm thị xã Vị Thanh đi Hỏa Lựu.

- Tuyến trung thế xây dựng mới 22KV được đi ngầm, vì vậy trong quá trình thiết kế, thi công phải tính đến độ ổn định của đất và khoảng cách an toàn giữa tuyến này với các đường ống cấp, thoát nước và đường dây thông tin đi ngầm (nếu có).

- Chiều dài xây mới tuyến 22KV: 0,35km.

* Tuyến hạ thế:

- Tuyến hạ thế được đi trên các trụ bê tông ly tâm cao 7,5m, các nơi bề góc và cột cuối phải có dây và móng néo. Ưu tiên cho các hộ dùng điện ở các tuyến đường chính bố trí các tủ điện và các MCB cho từng khu, thiết kế hệ thống tiếp đất cho trụ, cột... Tiết diện dây và hành lang an toàn phải tuân thủ theo các quy định của ngành điện.

- Chiều dài tuyến hạ thế xây mới: 2,0km.

* Tuyến chiếu sáng:

- Toàn tuyến sử dụng đèn cao áp. Đối với tuyến chính bố trí đèn cao áp có công suất lớn từ 150W – 200W. Tuyến chiếu sáng sử dụng cột thép tròn ỉ 200 - ỉ 250 với khoảng cách từ 20m – 30m, đặt trạm biến áp riêng cho tuyến này.

- Chiều dài tuyến chiếu sáng xây mới: 2,2km.

* Trạm biến áp:

- Trạm biến áp được đặt tại trung độ của phụ tải dọc theo tuyến trung thế. Các trạm được tiếp đất an toàn. Tăng công suất trạm khi phụ tải tăng, do đó thành lập các trạm đôi (thí dụ: 2 – 100KVA trong giai đoạn đầu đặt một trạm, sau phụ tải gia tăng ta đặt thêm trạm nữa).

- Tổng các trạm có dung lượng: 400KVA.

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 khu dân cư và thương mại Cái Nhúc, 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 dân cư và thương mại Cái Nhúc, 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 và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

TM . UBND tỉnh cần thơ
Chủ tịch
Lê Nam Giới