ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 96 /2002/QĐ-UB	*Cần Thơ, ngày 01 tháng 11 năm 2002*

Quyết định của ubnd tỉnh cần thơ
V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu đất phía Tây Nam đường 91B, TP.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 số 322/BXD-ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ Xây dựng ban hành Quy định về việc 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 1065 /TTr-SXD ngày 18/10/2002 V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất phía Tây Nam đường 91B, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ,

Quyết định:

Điều 1. Nay phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất phía Tây Nam đường 91B, TP. 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 đất phía Tây Nam đường 91B, 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 và xã An Bình, TP. Cần Thơ, được giới hạn bởi 4 đường:

+ Đông - Bắc giới hạn bởi đường 91B.

+ Tây - Nam giới hạn bởi đường khu vực có lộ giới 20m đã được duyệt.

+ Đông - Nam giới hạn bởi đường 3/2.

+ Tây - Bắc giới hạn bởi đường Nguyễn Văn Cừ (nối dài).

Phần đất quy hoạch không kể đến các vị trí có quy hoạch chi tiết đã thực hiện, gồm: Khu dân cư 91B – An Bình, Khu TTCN Cái Sơn – Hàng Bàng.

3. Quy mô:

- Diện tích khu đất quy hoạch: 415.835 m^2.

- Dân số dự kiến: 7.500 người.

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 Xẻo Nhơn và rạch Cũi. Hoạch định hệ thống giao thông liên hoàn với các khu quy hoạch đã phê duyệt.

- Dọc theo đường 91B bố trí các công trình hoành tráng cao tầng là cụm công trình chủ đạo. Trong lòng khu đất quy hoạch bố trí nhà ở phân lô liền kề. Phần đất dân cư đã tập trung đông sắp xếp giữ lại hiện trạng. Hai bên bờ rạch bố trí nhà ở biệt thự. 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)	tỉ lệ (%)
1	đất ở (Đất dân cư)	176.091	42,34
	+ Đất nhà ở tự cải tạo	*43.589*	
	+ Đất nhà ở liên kế XD mới	*63.720*	
	+ Đất nhà ở biệt thự	*23.556*	
	+ Đất nhà ở căn hộ	*45.226*	
2	đất giao thông	150.200	36,12
3	đất công trình công cộng	64.049	15,40
4	đất công viên cây xanh	16.489	3,96
5	đất khác (mặt nước)	9.006	2,18
	cộng	415.835	100

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

a)- Công trình công cộng:

- Lô đất tại ngã tư đường 91B và 3/2 bố trí tòa nhà tài chính đa năng (Trung tâm siêu thị và văn phòng giao dịch thương mại), với chiều cao tối đa 9 tầng, diện tích lô đất là 14.293m^2. Khoảng lùi công trình ≥15m, mật độ xây dựng tối đa là 50%, hệ số sử dụng đất tối đa là 4,5.

- Trên đường 91B có tòa nhà cao ốc văn phòng, tòa nhà hành chính khu vực cao từ 5 đến 12 tầng, có khoảng lùi ≥15m, mật độ xây dựng tối đa là 50%, hệ số sử dụng đất tối đa 6,0.

- Nhà trẻ mẫu giáo 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.

b)- Công trình nhà ở:

- Các lô đất có mật độ xây dựng cao và đã hình thành khu dân cư được giữ nguyên hiện trạng và xác định là khu dân cư tự cải tạo, tổng diện tích phần đất đô thị do dân tự cải tạo là: 43.589m^2. Các căn nhà ở nằm trong khu vực này phải có kích thước và diện tích tối thiểu của lô đất theo quy định ở bảng 7.3.1 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 1996, chiều cao các căn nhà được khống chế bởi lộ giới theo quy định chung dưới đây.

- Trên đường 3/2 (cạnh trung tâm siêu thị và văn phòng giao dịch thương mại), bố trí 4 tòa nhà chung cư 5 tầng để giải quyết vấn đề tái định cư và chỗ ở cho người có thu nhập thấp. Tổng số căn hộ chung cư khoảng 250 căn, mỗi căn có diện tích từ 55 đến 80 m^2, sân bãi xung quanh bố trí sân chơi, sân thể dục - thể thao, vườn hoa, ghế đá, trồng cây xanh và thảm cỏ... làm nơi nghỉ ngơi, giải trí và góp phần xanh hoá đô thị. Diện tích lô đất là 8.825m^2. Mật độ xây dựng tối đa là 50%, hệ số sử dụng đất tối đa là 2,5.

- Biệt thự đơn lập, song lập được bố trí cặp bờ rạch Xẻo Nhơn và rạch Củi.

- Khu nhà ở liên kế xây dựng mới được bố trí trên các phần đất trống trong khu quy hoạch, trong đó bố trí 650 nền nhà ở liên kế 5mx20m. Các nền nhà này có thể xây dựng nhà liên kế toàn khối hoặc nhà liên kế phố độc lập trên mỗi nền, tùy theo từng dự án cụ thể là bán lại nhà hay sang nhượng đất.

c)- Các quy định cụ thể:

- Nhà biệt thự có quy định như sau:

+ Kích thước mỗi nền tối thiểu là 7m x 30m .

+ Mật độ xây dựng tối đa trên mỗi nền là 30%.

+ Không xây dựng quá 3 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa là 0,9.

+ Khoảng lùi công trình tối thiểu là 6m.

- 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 α=508.

+ 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%.

- Nhà phố có mặt tiền nằm trên tuyến đường lộ giới 20m phải thống nhất quy định như sau :

+ Độ vươn ban công ra khỏi chỉ giới đường đỏ 1,4m.

+ Không xây dựng quá 6 tầng (kể cả lững), 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.

- Nhà phố có mặt tiền nằm trên tuyến đường lộ giới 15m và 12m phải thống nhất các quy định như sau :

+ Độ vươn ban công ra khỏi chỉ giới đường đỏ 1,2m.

+ Không xây dựng quá 4 tầng (kể cả lững).

+ Mật độ xây dựng tối đa tính cho từng nền là 100%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa là 4,0.

- Nhà phố có mặt tiền nằm trên tuyến đường lộ giới 9m phải thống nhất quy định như sau :

+ Độ vươn ban công ra khỏi chỉ giới đường đỏ 0,9m.

+ Không xây dựng quá 2 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa tính cho từng nền là 100%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa là 2,0.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a)- San nền:

- Cao độ thiết kế san nền của khu vực là +2,2m(mốc cao độ Hòn Dấu).

- Chiều cao san lấp trung bình cho toàn khu là Hsl=1,2m.

- Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên : i≥ 0,1%.

b)- Giao thông:

- Đường phố chính gồm 3 tuyến đi qua khu quy hoạch đã có quy định lộ giới là: đường 3/2 (40m), đường 91B (80m), đường Nguyễn Văn Cừ nối dài (34m).

- Đường khu vực qua khu quy hoạch là tuyến đường giới hạn phía Tây - Nam đất quy hoạch (nối từ đường 3/2 đến đường Nguyễn Văn Cừ nối dài) có lộ giới là 20m. Tuyến này cấu tạo mặt đường cấp cao chủ yếu trải bê tông nhựa nóng.

- Đường ngỏ phố bao gồm 3 cấp đường : đường có lộ giới 12m, đường có lộ giới 15m và đường có lộ giới 9m (đường 9m là đường hình thành do quy hoạch cũ - khu dân cư 148 đường 3/2), cấu tạo mặt 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 15m có lòng đường 7,0m, vỉa hè mỗi bên 4,0m.

+ Đường lộ giới 12m có lòng đường 6,0m, vỉa hè mỗi bên 3,0m.

+ Đường lộ giới 9m có lòng đường 6,0m, vỉa hè mỗi bên 1,5m.

. Bán kính bằng của bó vỉa tại giao lộ là R=8m: đối với vỉa hè rộng từ 3m trở lên. Đối với vỉa hè rộng dưới 3m thì R=5m.

. 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.

c)- Cấp nước:

- Nguồn nước: Khai thác nguồn nước sạch từ mạng lưới cấp nước thành phố do Cty Cấp thoát nước Cần Thơ cung cấp.

- Chỉ tiêu sử dụng nước sinh hoạt: qsh=160lít/người/ngàyđêm.

- Sử dụng các loại ống cấp nước bằng nhựa PVC: ∅60, ∅114, ∅150, ∅200 bảo đảm yêu cầu cấp nước sinh hoạt, tưới đường, tưới cây và chữa cháy.

- Bố trí 33 họng cấp nước chữa cháy.

d)- 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, đậy bằng nắp đan BTCT.

- Hệ thống thoát nước chung sử dụng ống cống tròn PVC∅200, BTCT tiền chế ∅300, ∅400, ∅500, ∅600, ∅800, ∅1000, ∅1200, ∅1400 độ dốc tối thiểu min =1/D, với D là đường kính ống và tính bằng mm.

e)- Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Dùng nguồn điện quốc gia, thông qua các trạm 110/22(15)KV trên đường 3/2.

- Tổng công suất (kể cả 10% tổn hao và 5% dự phòng): 3.381KW.

- Tổng điện năng (kể cả 10% tổn hao và 5% dự phòng): 9.901.500 KWh/năm.

- Tuyến trung thế được bố trí cáp ngầm và đấu nối vào các tuyến trung thế trên không cặp đường 91B và đường 3/2.

- 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 10 trạm 22/0,4KV.

- Đường dây hạ thế dùng cáp vặn xoắn ABC treo trên các trụ bê tông ly tâm cao 8,4m, các trụ cách nhau 30 đến 40m, những nơi bẻ góc và điểm cuối được xây dựng trụ đôi.

- 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.

Điều 2. Giao Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ:

- Tổ chức công bố Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất phía Tây Nam đường 91B, thành phố Cần Thơ trong năm 2002 để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết và thực hiện.

- Phối hợp chặt chẽ với các Sở, ngành liên quan trong việc triển khai và quản lý xây dựng; huy động các nguồn vốn để đầu tư xây dựng đúng theo quy hoạch được duyệt và pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, các Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan, Ban, ngành tỉnh, Chủ tịch UBND TP. Cần Thơ và các cơ quan, đơn vị có liên quan 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
(đã ký)

Nơi nhận:
- VP.CP, Bộ XD
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh
- Sở, Ban, ngành tỉnh
- TT. Thành Uỷ, TT.HĐND TP.CT
- UBND thành phố Cần Thơ
- UBND xã An Bình, P. Hưng Lợi
- Lưu VP.UBT