

Số: 2975 /QĐ-UB

TP.Cần Thơ, ngày 04 tháng 10 năm 2004

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ CẦN THƠ
V/v phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phong Điền,
huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 91/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ V/v 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 V/v ban hành Quy định lập các Đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Thông tư số 25/BXD/KTQH ngày 22/8/1995 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 626/TTr-SXD ngày 17/9/2004.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ với các nội dung chính như sau:

1/- Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

2/- Vị trí quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch gồm vùng đất rộng 396,42ha, thuộc phạm vi xã Nhơn Ái, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp xã Giai Xuân, xã Tân Thới;
- Phía Nam giáp xã Nhơn Nghĩa;
- Phía Tây giáp xã Trường Long;
- Phía Đông giáp xã Mỹ Khánh.

3/- Tính chất:

- Thị trấn Phong Điền là thị trấn huyện lỵ của huyện Phong Điền.
- Là trung tâm hành chính, dịch vụ, văn hóa, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và chuyển giao công nghệ, khoa học - kỹ thuật của huyện. Về lâu dài là trung tâm của một quận thuộc thành phố Cần Thơ.

4/- Quy mô dân số: dự báo dân số đến năm 2025 là 30.000 người.

5/- Quy mô đất đai: năm 2025 là 396,42ha.

6/- Quy hoạch sử dụng đất đai và định hướng kiến trúc:

6.1/- Hướng chọn đất phát triển:

Định hướng quy hoạch phát triển dọc theo sông Cần Thơ và Đường tỉnh 923, lấy hướng phát triển chính về phía xã Mỹ Khánh, các hướng phụ phát triển về trung tâm xã Tân Thới và Trường Long.

6.2/- Cơ cấu sử dụng đất:

Chọn khu trung tâm thị trấn ở vị trí trung tâm thị trấn hiện hữu, bao gồm: khu hành chính, dịch vụ thương mại, văn hóa - thể dục thể thao của huyện Phong Điền. Đường giao thông chính nối kết khu trung tâm với các đơn vị ở, trong mỗi đơn vị ở có bố trí công trình công cộng như nhà trẻ, mẫu giáo, sân chơi trẻ em,...

6.3/- Phân khu chức năng:

Khu đất quy hoạch được phân thành các khu chức năng như sau:

6.3.1/- Đất dân dụng:

a/- Đất khu trung tâm:

Đất khu trung tâm có diện tích 52,61ha, được chia ra làm 4 khu chức năng chính là: trung tâm hành chính cấp huyện, trung tâm thương mại, đất đơn vị ở và trung tâm văn hóa TDTT.

- Trung tâm hành chính cấp huyện: diện tích 6,611ha, bố trí các công trình hành chính như: UBND huyện - khối phòng ban, Huyện ủy - khối đoàn thể, các cơ quan độc lập, các cơ quan ngành dọc, quảng trường có cây xanh, các công trình phúc lợi công cộng.

- Trung tâm dịch vụ thương mại: diện tích 3,98ha bao gồm trung tâm thương mại mới, mở rộng trung tâm thương mại cũ, xây dựng nhà phố chợ và nhà lồng chợ.

- Đơn vị ở khu trung tâm: diện tích 25,77ha; trong đó bố trí nhà phố, nhà liền kề, nhà biệt thự đơn lập, nhà trẻ mẫu giáo và công viên cây xanh.

- Khu trung tâm văn hóa - thể dục thể thao cấp huyện: diện tích 11,19ha; trong đó bố trí nhà văn hóa, sân TDTT, công viên cây xanh, vui chơi giải trí cho người lớn và thiếu nhi.

b/- Đất đơn vị ở: có diện tích 167,66ha, ngoài đơn vị ở trong khu trung tâm còn bố trí xung quanh khu trung tâm 4 đơn vị ở, được phân khu như sau:

- Đơn vị ở số 1: có diện tích 70,66ha phía Đông cầu Trà Niên, đầu đường vào khu trung tâm thị trấn, bên trong đơn vị ở là nhà vườn, biệt thự đơn lập, nhà liền lập, trường tiểu học và nhà trẻ, mẫu giáo.

- Đơn vị ở số 2: có diện tích 22,41ha, hướng đi xã Trường Long, giáp ranh sông Cần Thơ và sông Cái; bố trí nhà liền kề phố, nhà liền lập, trường tiểu học, nhà trẻ, mẫu giáo, công viên cây xanh.

- Đơn vị ở số 3: có diện tích 28,27ha, hướng đi xã Tân Thới, giáp ranh khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp và giáp ranh khu trung tâm thị trấn, bố trí nhà liền kề, nhà liền lập và nhà đơn lập.

- Đơn vị ở số 4: có diện tích 46,32ha, trên khu đất phía đối diện khu trung tâm qua sông Cần Thơ, bố trí nhà liên kế, nhà đơn lập và nhà vườn.

c/- Đất công trình công cộng, phúc lợi xã hội:

Có diện tích 26,96ha, ngoài khu trung tâm bố trí các công trình công cộng và phúc lợi xã hội như sau:

- Bệnh viện: diện tích 2,08ha, với quy mô 200 giường.

- Trường Trung học Phổ thông: có diện tích 1,44ha, với quy mô 1.000 học sinh.

- Trường Trung học Cơ sở: có diện tích 1,49ha, với quy mô 1.000 học sinh.

- Trung tâm Giáo dục Thường xuyên: có diện tích 2,14ha.

- Trường Dạy nghề: có diện tích 4,19ha.

- Trường Chính trị: có diện tích 2,34ha.

- Nhà máy nước: có diện tích 0,51ha.

- Khu mộ cụ Phan Văn Trị và du lịch sinh thái: có diện tích 11,77ha.

d/- Công an: có diện tích 5,23ha.

- Trụ sở Công an, phòng cháy chữa cháy: diện tích 4,23ha, bố trí đầu đường vào khu trung tâm, cặp Đường tỉnh 923, cách cầu Trà Niên 227m.

- Nhà tạm giữ: diện tích 1ha, bố trí cạnh đơn vị ở số 3, cặp Đường tỉnh 926, hướng đi về xã Trường Long.

e/- Huyện đội: có diện tích 3,2ha, bố trí gần nhà tạm giữ của Công an, cặp Đường tỉnh 926.

f/- Đất công viên, đất ven sông rạch: có diện tích 26,11ha.

g/ Đất giao thông: có diện tích 67,74ha.

6.3.2/- Đất công nghiệp - TTCN:

Có diện tích 29,58ha, gồm:

- Khu 1: có diện tích 15,66ha, bố trí cạnh đơn vị ở số 2, cặp Đường tỉnh 923 hướng đi xã Tân Thới.

- Khu 2: diện tích 13,92ha, bố trí cặp sông Cần Thơ, phía đối diện đơn vị ở số 1.

6.3.3/- Đất giao thông đối ngoại:

Có diện tích 17,33ha, là đường trục giao thông chính của thị trấn, giai đoạn đầu phát triển xem như là đường vành đai, về lâu dài sẽ là đường trục chính đô thị.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Mục đích sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân dụng	349,51	88,17
2	Đất công nghiệp - TTCN	29,58	7,46
3	Đất giao thông đối ngoại	17,33	4,37
	Cộng	396,42	100,00

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT DÂN DỤNG

STT	Mục đích sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu trung tâm:	52,61	15,00
	- Khu hành chính	6,61	
	- Khu thương mại, dịch vụ	3,98	
	- Đơn vị ở khu trung tâm	25,77	
	- Quảng trường, cây xanh	3,33	
	- Trường Tiểu học và nhà trẻ, mẫu giáo	1,73	
	- Văn hóa, TDTT	11,19	
2	Đất đơn vị ở	167,66	47,99
	- Đơn vị ở số 1	70,66	
	- Đơn vị ở số 2	22,41	
	- Đơn vị ở số 3	28,27	
	- Đơn vị ở số 4	46,32	
3	Đất công trình công cộng, phúc lợi xã hội	26,96	7,72
	- Bệnh viện	2,08	
	- Trường THPT	1,44	
	- Trường THCS	1,49	
	- Trung tâm Giáo dục Thường xuyên	2,14	
	- Trường Day nghề	4,19	
	- Trường Chính trị	2,34	
	- Nhà máy nước	0,51	
	- Khu mộ cụ Phan Văn Trị, du lịch sinh thái	11,77	
	- Bến xe	1,00	
4	Đất Công an, PCCC	5,23	1,50
5	Đất Huyện đội	3,20	0,92
6	Đất công viên, đất ven sông rạch,	26,11	7,47
7	Đất giao thông	67,74	19,40
	Cộng	349,51	100,00

6.4/- Định hướng kiến trúc và cảnh quan:

Trên cơ sở phân khu chức năng, quy mô và tính chất công trình, định hướng quy hoạch kiến trúc và cảnh quan cho thị trấn như sau:

6.4.1/- Khu trung tâm thị trấn:

a/- Khu hành chính: mật độ xây dựng tối đa 30%, bố trí các công trình dịch vụ công, hành chính cấp huyện. Trên tổng thể có công viên cây xanh, quảng trường, các hạng mục công trình có sân bãi thoáng mát, nhiều cây xanh.

b/- Khu thương mại:

- Nhà liền kề phố: mật độ xây dựng tối đa 80%, có sân trong nhà lấy ánh sáng thông thoáng.

- Chợ: mật độ xây dựng tối đa 30%, bố trí nhà lồng chợ ở vị trí thông thoáng, có sân bãi tập trung lên xuống hàng hóa, đậu xe, trung chuyển rác.

c/- Khu văn hóa - TDTT: mật độ xây dựng tối đa 30%, bố cục tổ chức không gian đẹp, thoáng mát có nhiều cây xanh, mặt nước.

d/- Đơn vị ở khu trung tâm: bên trong có bố trí nhà trẻ, mẫu giáo, trường tiểu học, công viên cây xanh, bố trí 3 loại nhà như sau:

- Nhà liền lập: mật độ xây dựng tối đa 60%, xây dựng mặt tiền rộng theo kiểu dáng kiến trúc thống nhất, có sân trước và sân sau, xây dựng tối đa 3 tầng.

- Nhà liền kề: mật độ xây dựng tối đa 80%, có sân trước, kiểu dáng xây dựng thống nhất theo dạng nhà hợp khối.

- Nhà đơn lập: mật độ xây dựng tối đa 30%, xây dựng kiểu dáng đẹp, cao tối đa 2 tầng, có sân vườn.

- Riêng nhà ở hiện trạng cấp sông Cần Thơ từ cầu Trà Niên đến UBND thị trấn, tạm giữ lại nguyên trạng; cải tạo mặt tiền, không cho xây mới và không cho nâng tầng; làm bờ kè cấp theo sông để giữ đất và vệ sinh môi trường. Nhưng định hướng tối đa 15 năm tới khi có điều kiện phải giải tỏa để làm công viên.

6.4.2/- Đơn vị ở:

a/- Các loại nhà trong đơn vị ở được quy định như sau:

- Nhà liền kề: mật độ xây dựng tối đa 80%, có sân trước, kiểu dáng xây dựng thống nhất theo dạng nhà hợp khối, cao tối đa 4 tầng.

- Nhà liền lập: mật độ xây dựng tối đa 60%, xây dựng mặt tiền rộng theo kiểu dáng kiến trúc thống nhất, có sân trước và sân sau, xây dựng tối đa 3 tầng.

- Nhà đơn lập: mật độ xây dựng tối đa 30%, xây dựng kiểu dáng đẹp cao tối đa 2 tầng, có sân vườn.

- Nhà vườn: mật độ xây dựng tối đa 30%, xây dựng kiểu dáng đẹp cao tối đa 2 tầng, có sân vườn.

b/- Bố trí mặt bằng:

- Đơn vị ở số 1: bên trong có bố trí nhà trẻ, mẫu giáo, trường tiểu học, công viên cây xanh, nhà liền lập, nhà đơn lập, nhà vườn.

- Đơn vị ở số 2: bên trong có bố trí nhà trẻ, mẫu giáo, trường tiểu học, công viên cây xanh, khu thương mại, nhà liền kề, nhà liền lập. Riêng khu thương mại trong đơn vị ở số 2 có mật độ xây dựng tối đa 30%, bố trí khu chợ tự tiêu tự sản, với quy mô vừa, cao 1 tầng.

- Đơn vị ở số 3: bên trong có bố trí nhà trẻ, mẫu giáo, công viên cây xanh, nhà liền lập, nhà liền kề, nhà đơn lập.

- Đơn vị ở số 4: bên trong có bố trí nhà trẻ, mẫu giáo, công viên cây xanh, nhà liền lập, nhà liền kề, nhà đơn lập, nhà vườn.

6.4.3/- Đất công trình công cộng, phúc lợi xã hội:

Bao gồm các công trình Bệnh viện, Trường Trung học Phổ thông, Trường Trung học Cơ sở, Trung tâm Giáo dục Thường xuyên, Trường Dạy nghề, Trường Chính trị, các trạm thuộc ngành Nông nghiệp, Công an, Nhà máy nước đều có mật độ xây dựng tối đa 30%.

7/- Quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

7.11- Tổ chức mạng lưới giao thông:

- Đường trục trung tâm có lộ giới 40m.
- Đường trục chính thị trấn và đường đối ngoại có lộ giới 30m.
- Đường khu vực, đường đơn vị ở có lộ giới 17,5m.
- Đường đơn vị ở có lộ giới 16m, trong quy hoạch chung xây dựng thể hiện một số đường, khi triển khai quy hoạch chi tiết phải thể hiện cụ thể hơn.

BẢNG TỔNG HỢP CÁC LOẠI ĐƯỜNG

STT	Tên đường	Mặt cắt			Lộ giới (m)	Chiều dài đường (m)
		Lề trái, phải (m)	Lòng đường (m)	Dãi phân cách (m)		
1	Đường trục trung tâm (mặt cắt 1-1)	6x2	8x2	12	40,0	1.150
2	Đường chính, đường đối ngoại (mặt cắt 2-2, mặt cắt 3-3)	6x2	8x2	2	30,0	6.190
3	Đường chính khu vực (mặt cắt 4-4)	6x2	15	0	27,0	12.500
4	Đường khu vực, đường đơn vị ở (mặt cắt 5-5)	5x2	7,5	0	17,5	16.730
5	Đường đơn vị ở (mặt cắt 6-6)	5x2	6	0	16,0	900

- Bán kính bó vỉa tại giao lộ $R \geq 8$ m,
- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ căn cứ theo bảng 7.11.1 của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam năm 1996 cụ thể:

Góc cắt giao lộ (độ)	Kích thước vạt góc
60 - 80	7 x 7
80 - 110	5 x 5

- Kích thước vạt góc được tính từ giao điểm của 2 chỉ giới đường đỏ.
- Kể từ tầng 2 trở lên có thể dùng đường cong tiếp xúc thay cho đường thẳng.

7.2/- Chuẩn bị kỹ thuật đất đai:

Thị trấn Phong Điền có địa hình tương đối thấp, chủ yếu là đất ruộng và vườn tạp, cao độ hiện trạng từ +0,35 đến +1,20m.

Cao độ san lấp +2,20m, cao độ mép đường +2,30m, cao độ vỉa hè +2,50m (hệ cao độ Quốc gia - Hòn Dấu).

7.3/- Cấp nước:**7.3.1/- Vị trí:**

Bố trí nhà máy nước thị trấn Phong Điền ở cạnh đường vành đai thị trấn và rạch Chuối.

7.3.2/- Mạng lưới cấp nước:

- Hệ thống đường ống cấp nước được bố trí bên dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông.

- Mạng lưới ống cấp nước trong khu quy hoạch bao gồm các loại ống như: ống gang D200, ống nhựa PVC: D114, D168.

- Trụ chữa cháy: cách 150m bố trí một trụ.

7.4/- Quy hoạch thoát nước:**7.4.1/- Hệ thống thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

- 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 kênh rạch chung quanh.

- Mạng lưới ống thoát nước mưa sử dụng cống BTCT có đường kính: D400, D600 và D800.

7.4.2/- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:

Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế theo hình thức tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý thành 2 cấp:

- Cấp thứ nhất khống chế tại nguồn: nước thải tại các công trình phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 2 hoặc 3 ngăn theo tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát nước bản của khu vực.

- Cấp thứ 2 xử lý tập trung: nước thải sau khi qua trạm xử lý phải đạt tiêu chuẩn 5942 - 95 trước khi xả ra sông, rạch.

- Bố trí các tuyến cống thu gom làm nhiệm vụ thu gom nước thải từ các công trình (sau khi đã xử lý sơ bộ), sau đó thoát vào tuyến cống chính dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung, trong hệ thống nước thải có bố trí trạm bơm để giảm độ sâu đặt ống, cống thoát nước thải sinh hoạt sử dụng ống tròn BTCT có đường kính: D300, D400 và D600.

7.5/- Quy hoạch cấp điện:**7.5.1/- Nguồn điện:**

Nguồn dự kiến cấp từ trạm truyền tải 22KVA Đường tỉnh 923.

7.5.2/- Lưới điện:

- Các xuất tuyến được bố trí thành mạng dọc theo các trục lộ giao thông và kết nối thành mạch vòng với nhau.

- Đảm bảo hành lang an toàn cho tuyến và tuân thủ theo các quy chuẩn ngành.

- Chiều dài tuyến trung thế xây mới: 13,02km.

7.5.3/- Tuyến hạ thế:

- Trong quá trình thiết kế và thi công phải tuân thủ theo các quy chuẩn ngành và khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các đường ống kỹ thuật.

- Chiều dài tuyến hạ thế xây mới: 71,70 km.

7.5.4/- Hệ thống chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng được xây mới bằng đèn cao áp Son, sử dụng 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 hoặc 3 nhánh. Hệ thống chiếu sáng đóng cắt tự động ở 2 chế độ (có thể điều chỉnh theo mùa...).

- Chiều dài hệ thống chiếu sáng xây mới: 78,80 km.

7.5.5/- Trạm biến áp:

Tổng các trạm có dung lượng: 10,5MVA (công suất theo yêu cầu là 9,522MW).

Điều 2. Giao Chủ tịch UBND huyện Phong Điền cùng với Sở Xây dựng:

1/- Tổ chức công bố quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết và thực hiện.

2/- Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch sau khi có văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng và công bố quy hoạch theo Chỉ thị số 16/2003/CT-UB ngày 06/8/2003 của UBND tỉnh Cần Thơ (nay là thành phố Cần Thơ).

3/- 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 thị trấn 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 thành phố, Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan Ban, ngành thành phố, Chủ tịch UBND huyện Phong Điền, Chủ tịch UBND thị trấn Phong Điền, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TP. CẦN THƠ *Vũ*
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng
- TT.TU, TT.HĐND TP
- TT.UBND TP 1(A,B,C,D)
- Sở, Ban, ngành TP
- TT. HU, TT.HĐND huyện PD
- UBND huyện Phong Điền
- UBND thị trấn Phong Điền
- Lưu TTLT, 4

MC: Nam 2004QD\Quyhoach\
QH chung XD TT Phong Điền



Vũ
VÕ THANH TÔNG