ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2845/QĐ-UBND	*Ô Môn, ngày 27 tháng 4 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Phước Thới, khu vực Thới Thuận, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2163/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội đầu tư dự án Khu dân cư phường Phước Thới, khu vực Thới Thuận, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Công văn số 4000/SXD-QHKT ngày 13 tháng 11 năm 2017 của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ về việc góp ý hồ sơ Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Phước Thới, khu vực Thới Thuận, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị quận Ô Môn tại Tờ trình số 157/TTr-PQLĐT ngày 09 tháng 4 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Phước Thới, khu vực Thới Thuận, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, với các nội dung như sau:

1. Tên dự án:

Khu dân cư phường Phước Thới, khu vực Thới Thuận, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

2. Chủ đầu tư:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội.

3. Phạm vi ranh giới, diện tích:

3.1. Phạm vi ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch tọa lạc: Khu vực Thới Thuận, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ được giới hạn:

- Phía Đông Nam giáp đất dân;
- Phía Tây Nam giáp Quốc lộ 91;
- Phía Đông Bắc giáp đất dân;
- Phía Tây Bắc giáp đất dân.

3.2. Diện tích:

Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng: 28.505,5m^2.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

4.1. Đặc điểm địa hình:

Địa hình khu đất quy hoạch tương đối bằng phẳng, chủ yếu là đất vườn tạp và đất ruộng đã được san lấp mặt bằng. Khu đất tiếp giáp với đa số đất của các hộ dân dọc theo Quốc lộ 91.

4.2. Khí hậu:

Khu vực quy hoạch nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa với các đặc trưng sau đây:

- Nhiệt độ trung bình năm khoảng 26,8 ^{o} C.
- Lượng mưa trung bình năm: 1600mm, độ ẩm trung bình năm: 82% - 87%.
- Gió có 2 hướng chính: Hướng Đông Bắc (vào mùa khô) và Hướng Tây Nam (vào mùa mưa).

5. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai

5.1. Quy mô dân số khu dân cư:

Tổng dân số khoảng: 776 người. Trong đó:

- Nhà ở liên kế: 568 người, trung bình 50m^2/ người;

- Nhà ở xã hội: 208 người (khoảng 52 hộ x 4 người/hộ).

5.2. Diện tích đất.

Diện tích khu đất quy hoạch: 28.505,5m^2.

5.3. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng:

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn đô thị phải không lớn hơn 50m^2/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt 2m^2/người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt 1m^2/người.

- Đối với đất nhà ở xã hội, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng các loại đất trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu 70%.

6. Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

Thiết kế đồng bộ và hoàn chỉnh hệ thống cơ sở hạ tầng khu vực lập quy hoạch, đồng thời đảm bảo kết nối với hạ tầng khung hiện hữu, bao gồm: Hệ thống giao thông nội bộ, chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, hệ thống công trình cấp: điện, nước, thoát nước thải, xử lý rác, phòng cháy chữa cháy và đảm bảo vệ sinh môi trường.

Cao độ xây dựng của khu dân cư là: + 2,7m, theo cao độ Quốc gia (hệ Hòn Dấu),

Quy định chung về giao thông: Độ dốc mặt đường 2% và độ dốc vỉa hè: 1%. Kích thước vạt góc tại giao lộ là 4m x 4m (kích thước vạt góc được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ).

Tiêu chuẩn cấp điện: 2.100Kw/h/ng/năm. Phải đảm bảo chất lượng điện năng, nâng cao độ tin cậy, đồng bộ, hiện đại và tự động hoá theo hướng phát triển chung của quận. Tuyến trung thế được thiết kế đi ngầm trong ống kỹ thuật theo trục lộ giao thông.

Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/ng/ngày-đêm. Cấp nước tưới cây xanh đô thị: 3 lít/ngày/m^3. Cấp nước rửa đường bằng xe cơ giới, vỉa hè: 0.4 lít/m^3.

Tiêu chuẩn về thoát nước:

- Xử lý nước thải sinh hoạt qua hệ thống bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống chung, sau đó thoát ra sông rạch.

- Hệ thống thoát nước thải và hệ thống thoát nước mưa được tách riêng thành hai hệ thống.

Chỉ tiêu rác thải: 01kg người/ngày. Xử lý rác: Rác được thu gom và chuyển đến nơi xử lý.

Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 01 thuê bao/hộ.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

7.1. Cơ cấu quỹ đất xây dựng:

Cơ cấu quỹ đất xây dựng được dự kiến theo diện tích và tỷ lệ như sau:

- Đất nhà ở liên kế: diện tích 10.599m², tỷ lệ: 37,18% phục vụ ở.

- Đất nhà ở xã hội: Diện tích 2.609m², tỷ lệ: 9,15% (chiếm tỷ lệ: 24,6% diện tích đất ở).

- Đất chợ thương mại dịch vụ: Diện tích 2.064m², tỷ lệ: 7,24% phục vụ cho nhu cầu mua bán, giao thương của người dân tại khu dân cư.

- Đất công viên cây xanh: Diện tích 2.338m², tỷ lệ: 7,85% phủ xanh, nhằm tạo một không gian thoáng mát, thoải mái.

- Đất khu kỹ thuật: Diện tích 150m², tỷ lệ: 0,53%.

- Đất giao thông, vỉa hè, hẻm kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 10.845,5m², tỷ lệ: 38,05% bao gồm các trục đường chính, đường nội bộ trong khu dân cư.

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (m2)	TỈ LỆ (%)
1	NHÀ Ở LIỀN KỀ	10.599,0	37,18%
2	NHÀ Ở XÃ HỘI	2.609,0	9,15%
3	ĐẤT CHỢ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	2.064,0	7,24%
4	CÔNG VIÊN CÂY XANH	2.238,0	7,85%
5	ĐẤT KHU KỸ THUẬT	150,0	0,53%
6	ĐẤT GIAO THÔNG, VỈA HÈ, HẺM KT, HTKT	10.845,5	38,05%
TỔNG PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH		**28.505,5**	**100%**

7.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

Phân bố các khu chức năng hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ cho các hộ dân sinh sống trong khu quy hoạch đều được hưởng lợi từ các công trình hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh và các dịch vụ khác.

THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT TỪNG HẠNG MỤC										
STT	KÝ HIỆU LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ (m2)	SỐ CĂN	DÂN SỐ (Người)	MĐXD (dự kiến) (%)	DIỆN TÍCH XD (m2)	TẦNG CAO XD TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XD (m2)	HỆ SỐ SDĐ
I		NHÀ Ở LIÊN KẾ	10,599.0	142.0	568.0		9,446.9		28,340.7	
01	LK-01	Nhà ở liên kế	835.0	9	36	90.0	751.5	3.0	2254.5	2.70
02	LK-02	Nhà ở liên kế	603.0	10	40	90.0	542.7	3.0	1628.1	2.70
03	LK-03	Nhà ở liên kế	2,330.0	33	132	90.0	2097.0	3.0	6291.0	2.70
04	LK-04	Nhà ở liên kế	2,330.0	33	132	90.0	2097.0	3.0	6291.0	2.70
05	LK-05	Nhà ở liên kế	2,685.0	35	140	90.0	2416.5	3.0	7249.5	2.70
06	LK-06	Nhà ở liên kế	894.0	14	56	90.0	804.6	3.0	2413.8	2.70
07	LK-07	Nhà ở liên kế	922.0	8	32	80.0	737.6	3.0	2212.8	2.40
II	OXH	KHU NHÀ Ở XÃ HỘI	2,609.0	52	208	70.0	1,826.3	4.0	7,305.2	2.80
III	TTTM	KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	2,064.0			60.0	1,238.4	3.0	3,715.2	1.80
IV		CÂY XANH	2,238.0				2,238.0		2,238.0	
01	CX1	Cây xanh cảnh quan	1,868.0				1,868.0		1,868.0	
02	CX2	Cây xanh cảnh quan	370.0				370.0		370.0	
V		KHU KỸ THUẬT	150.0				150.0		150.0	
VI		GIAO THÔNG NỘI KHU	10,845.5				10,845.5		10,845.5	
TỔNG CỘNG			28,505.5	194	776		25,745.1		52,594.6	

** **Ghi chú:** Kích thước thực tế mỗi nền nhà tuân thủ theo quy chuẩn và được phân chia theo bản vẽ quy hoạch. Do đó: Mật độ xây dựng được xác định và áp dụng cụ thể theo Bảng 2.6, Mục 2.8.6 - QCXDVN 01:2008/BXD.*

8. Các giải pháp về tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất:

8.1. Tổ chức không gian, hình khối kiến trúc:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được xác định trên nguyên tắc đảm bảo kết nối hài hòa giữa khu vực hiện hữu với khu dân cư.

Hình khối kiến trúc cơ bản là dạng hình hộp, tổ hợp theo nguyên tắc cân bằng, ổn định, vừa có tính thống nhất vừa có tính biến hóa để tạo điểm nhấn.

Công trình nhà ở đa số là nhà ở liên kế nên sử dụng mái bằng, đồng thời khuyến khích xây dựng độ cao các tầng, hình thức mái tương đồng nhau trên cùng một tuyến phố, hoặc tương đồng nhau theo từng nhóm nhà để tạo nét đặc trưng và thẩm mỹ cho trục đường.

Cao độ đỉnh mái là cao độ tính từ cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt (hoặc cao độ nền vỉa hè) tới đỉnh chóp cao nhất của phần mái công trình.

Các quy định về kích cỡ, hình thức các biển quảng cáo gắn với công trình:

- Quảng cáo trên các công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định pháp lý về quảng cáo, quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng.

- Bảng quảng cáo không được che phần cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy, phần trống của ban công, lô gia.

- Các bảng quảng cáo phải đảm bảo an toàn về kết cấu chịu lực, đảm bảo an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo, của công trình kiến trúc.

- Trên hàng rào của công trình nhà liên kế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo bảng số nhà.

- Bảng quảng cáo trên ban công, mái hiên phải đảm bảo cao độ tối thiểu bằng mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên.

Màu sắc chủ đạo bên ngoài công trình kiến trúc:

- Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình.

- Không sử dụng màu phản quang, màu đậm, màu sặc sỡ. Chỉ nên sử dụng tối đa là 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

8.2. Giải pháp về kiến trúc:

8.2.1. Các công trình điểm nhấn trong khu quy hoạch:

Để góp phần tạo cảnh quan không gian mở, tạo điểm nhấn và đảm bảo việc xây dựng cho khu dân cư đạt hiệu quả, trong quá trình quy hoạch, triển khai thiết kế, xây dựng cần đảm bảo các yêu cầu sau:

- Các khu nhà ở liên kế theo quy hoạch được bố trí đan xen trong toàn khu, thuận tiện kết nối với các trục đường giao thông nội bộ và đường chính.

- Khu nhà ở xã hội được bố trí dọc hai mặt tiền đường Số 3 và đường Số 7 có sân bãi rộng rãi, thuận tiện cho việc di chuyển và sinh hoạt của người dân.

- Khu chợ, thương mại dịch vụ được bố trí ngay lối vào chính của khu dân cư, thuận tiện cho người dân dễ tiếp cận mua sắm.

- Công viên, cây xanh được bố trí cặp rạch hướng ra Quốc lộ 91 nhằm tạo điểm nhấn cho toàn khu, đảm bảo không gian sinh hoạt vui chơi cho các hộ dân.

8.2.2. Chiều cao xây dựng công trình:

Chiều cao công trình bố trí theo nguyên tắc chung: Ưu tiên phát triển chiều cao các khu vực tiếp giáp với đường giao thông lớn, trục chính, tiếp giáp không gian thoáng như mặt nước, công viên cây xanh.

Khống chế cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng nhằm tạo sự hài hòa không gian.

Chiều cao công trình được tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định (được quy định là cao độ mặt đất ± 0.000) tới điểm cao nhất của công trình.

Không gian và chiều cao công trình phải đồng bộ với nhau.

8.3. Thiết kế đô thị cho từng lô đất:

8.3.1. Khu đất xây dựng nhà ở liên kế:

Các khu nhà ở liên kế được bố trí đều và hợp lý dọc theo các trục đường trên toàn khu đất.

Do kích thước lô đất đa dạng chiều ngang khoảng 4,5m, chiều dài (khoảng 10 đến 25m) tùy theo vị trí lô đất, tại các nút giao thông lô đất có diện tích lớn hơn. Nhằm đảm bảo thống nhất chung và tạo điều kiện thuận lợi trong công tác quản lý xây dựng, các khu nhà ở liên kế cần tuân thủ các yêu cầu quy định sau:

- Kích thước mỗi nền nhà được phân chia theo bản vẽ quy hoạch, hình thức kiến trúc công trình nhà ở thống nhất trên toàn tuyến phố.

- Mật độ xây dựng: Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng theo Bảng 2.6, mục 2.8.6 – QCXDVN 01: 2008/BXD:

Diện tích lô đất (m^2/căn nhà)	**≤50**	**75**	**100**	**200**	**300**	**500**	**≥1.000**
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- Tầng cao xây dựng: Tối đa là 03 tầng.

- Chiều cao xây dựng (thống nhất trên từng ô phố):

+ Nền tầng trệt cao hơn vỉa hè: 0,3m.

+ Chiều cao tầng trệt: 3,9m.

+ Chiều cao các tầng lầu: 3,6m.

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng, trùng chỉ giới đường đỏ.

- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, thực hiện theo nội dung trong bảng sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

8.3.2. Khu đất xây dựng nhà ở xã hội:

Bố trí các đơn nguyên phù hợp với tính chất và nhu cầu sử dụng, hình thức kiến trúc công trình phù hợp với diện tích khu đất và cảnh quan khu vực quy hoạch.

Mật độ xây dựng tối đa, áp dụng theo Bảng 2.7a: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤3.000m^2	10.000m^2	18.000m^2	≥35.000m^2
≤16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

Số tầng cao: Tối đa là 04 tầng.

Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng): Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6,0m.

Cao độ nền công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế, lập và phê duyệt dự án. Tuy nhiên, phải đảm bảo lối ra vào tiếp cận và đảm bảo thoát nước xung quanh.

8.3.3. Đất chợ thương mại dịch vụ:

Đất chợ thương mại dịch vụ được bố trí ngay lối vào chính của khu dân cư, thuận tiện cho người dân dễ tiếp cận mua sắm.

Vị trí theo bản đồ quy hoạch, đây là công trình thương mại dịch vụ kết hợp chợ truyền thống được bố hướng bên trái lối vào dự án, các chỉ tiêu xây dựng phải tuân thủ các quy định sau:

- Tầng cao xây dựng: Tối đa là 03 tầng.

- Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ: 6,0m.

- Cao độ nền công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế, lập và phê duyệt dự án. Tuy nhiên, phải đảm bảo lối ra vào tiếp cận và đảm bảo tiêu thoát nước xung quanh.

- Mật độ xây dựng tối đa: Áp dụng theo Bảng 2.7b, mục 2.8.6 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD, đối với các nhóm nhà dịch vụ đô thị và sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	**Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất**			
	3.000m^2	**10.000m^2**	**18.000m^2**	**≥35.000m^2**
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

8.3.4. Khu cây xanh cảnh quan:

Bố trí các mảng cây xanh ngay cửa ngõ vào khu dự án, nhà ở và hai bên trục chính dẫn vào khu ở và đan xen các khu chức năng chợ thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội. Kết hợp bố trí bãi xe công cộng ở vị trí thuận lợi dễ tiếp cận.

Toàn khu thiết kế trang trí với những đường dạo lát gạch, trồng các loại cây kiểng bồn hoa, băng ghế ngồi, tiểu cảnh, thùng rác,... tạo cảnh quan cho khu vực công viên.

8.3.5. Khu kỹ thuật:

Đất khu kỹ thuật có thể dùng để bố trí các công trình phụ trợ gồm: Trạm xử lý nước thải, trạm phát điện hoặc khu bảo dưỡng thiết bị.

8.3.6. Giao thông nội khu:

Đường giao thông bao gồm đường chính và các trục đường phụ được bố trí đồng bộ thuận lợi, đảm bảo kết nối đến chân các công trình và nhà ở trong toàn khu vực dự án.

9. Nguồn cung cấp và giải pháp mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

9.1.1. Quy hoạch lộ giới:

Khu vực lập quy hoạch tiếp giáp với Quốc lộ 91 và các khu vực lận cận.

Giao thông đối ngoại: Tuyến đường Số 1: Lộ giới 13,5m (3m + 7,5m + 3m) là tuyến đường chính của khu dân cư nối liền kết nối với tuyến Quốc lộ 91.

Giao thông đối nội: Là hệ thống các trục đường phụ, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đi lại trong nội bộ khu dân cư, gồm các trục sau:

- Đường Số 2, 4, 5, 6, 7: Lộ giới 11,5m (3m + 5,5m + 3m) đảm bảo đáp ứng nhu cầu đi lại trong nội bộ khu dân cư.

- Đường Số 3, Lộ giới 8,5m (3m + 5,5m + công viên).

Vỉa hè các tuyến đường trong khu dân cư có chiều rộng 3m. Tất cả các tuyến đường phải được lát gạch vỉa hè, gạch phải có màu sắc hài hòa và đồng bộ.

9.1.2. Các yếu tố kỹ thuật:

CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH		
- Diện tích xây dựng toàn khu quy hoạch là :	**28.505,5**	m^2
- Diện tích giao thông toàn khu là :	**10.845,5**	m^2
- Tỷ lệ đất giao thông:	**38,05**	%

Chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

- Cấp quản lý : Đường phố.
- Cấp quản lý : Đường phố cấp III.
- Tải trọng trục tiêu chuẩn 10T.
- Vận tốc thiết kế: 40km/h.
- Mô dun yêu cầu Eyc $\geq$ 95 Mpa.
- Mô dun yêu cầu chung Ech $\geq$ 126 Mpa.
- Các trục đường: Dùng loại mặt đường đá dăm láng nhựa (cấp cao A2).

Cao độ thiết kế giao thông:

- Cao độ xây dựng: +2,7m theo cao độ Quốc gia (hệ Hòn Dấu).
- Cao độ mép đường: + 2,8m.
- Cao độ bó vỉa hè: + 2,9m.
- Độ dốc vỉa hè: 1%.

Quy mô và mặt cắt đường: Hệ thống giao thông theo quy hoạch của khu dân cư gồm 1 trục đường chính và 6 đường phụ, được chia làm 3 loại mặt cắt như sau:

- Mặt cắt loại 1 (MẶT CẮT 1-1): Đường Số 1 là trục đường chính trong phạm vi dự án. Mặt cắt bố trí: Lòng đường là 7,5m, lề (vỉa hè) mỗi bên là 3m, lộ giới là 13,5m.

- Mặt cắt loại 2 (MẶT CẮT 2-2): Đường Số 2, 4, 5, 6, 7 là các trục đường phụ trong phạm vi dự án. Mặt cắt bố trí: Lòng đường là 5,5m, lề (vỉa hè) mỗi bên là 3m, lộ giới là 11,5m.

- Mặt cắt loại 3 (MẶT CẮT 3-3): Đường Số 3 là trục đường phụ trong phạm vi dự án. Mặt cắt bố trí: Lòng đường là 5,5m, lề bên trái là 3m, bên phải là công viên, lộ giới là 8,5m.

THỐNG KÊ MẶT CẮT ĐƯỜNG GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG															
STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI	MẶT CẮT NGANG						KHOẢNG LÙI		CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ		CHỈ GIỚI XÂY DỰNG	
			KÝ HIỆU	LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG								
				trái	phải	trái	phân cách	phải	trái	phải	trái	phải	trái	phải
		m		m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m
ĐƯỜNG CHÍNH														
1	ĐƯỜNG SỐ 1	13,5	1-1	3	3	3,75	0	3,75	0	0	6,75	6,75	6,75	6,75
ĐƯỜNG PHỤ														
2	ĐƯỜNG SỐ 2	11,5	2-2	3	3	2,75	0	2,75	0	0	5,75	5,75	5,75	5,75
3	ĐƯỜNG SỐ 3	8,5	3-3	3	Công viên	2,75	0	2,75	0	0	5,75	2,75	5,75	2,75
4	ĐƯỜNG SỐ 4	11,5	2-2	3	3	2,75	0	2,75	0	0	5,75	5,75	5,75	5,75
5	ĐƯỜNG SỐ 5	11,5	2-2	3	3	2,75	0	2,75	0	0	5,75	5,75	5,75	5,75
6	ĐƯỜNG SỐ 6	11,5	2-2	3	3	2,75	0	2,75	0	0	5,75	5,75	5,75	5,75
7	ĐƯỜNG SỐ 7	11,5	2-2	3	3	2,75	0	2,75	0	0	5,75	5,75	5,75	5,75

9.2. Quy hoạch cấp thoát - nước:

9.2.1. Quy hoạch cấp nước:

a) Nhu cầu cấp nước:

Tổng nhu cầu cấp nước khoảng: 208,24 (m^3/ngđ)

b) Nguồn nước, giải pháp cấp nước:

Nguồn nước phục vụ khu quy hoạch là nhà máy nước Trà Nóc, nước cung cấp đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng, đáp ứng yêu cầu theo đúng qui định hiện hành.

Dẫn ống cấp nước từ Quốc lộ 91 vào khu dân cư.

Thiết kế mới mạng lưới đường ống cấp nước cho toàn khu dân cư.

Sử dụng các tuyến ống phân phối cấp 3 (lấy nước từ các tuyến ống cấp 2) để cung cấp cho sinh hoạt, không được đấu nối trực tiếp vào mạng cấp 1.

Cấp nước chữa cháy: Phải đảm bảo có đủ lượng nước dự trữ tại mọi thời điểm và có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước.

9.2.2. Quy hoạch thoát nước:

Hệ thống thoát nước công cộng được thiết kế theo giải pháp thoát nước riêng hoàn toàn, bao gồm: Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

a) Thoát nước mưa:

Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực là thiết kế hệ thống tách riêng nước mưa với nước thải sinh hoạt. Nước mưa được thu vào hệ thống thoát nước mưa và góp phần làm sạch lòng ống.

- Tổ chức quy hoạch thoát nước mưa cho khu dân cư, nước mưa trên toàn bộ bề mặt sẽ được thu gom về các tuyến cống góp dọc theo các trục đường sau đó tập trung vào các tuyến cống chính và thoát ra ngoài rạch xung quanh dự án.

- Các tuyến cống thoát nước được tính theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo độ dốc đặt cống tối thiểu là i>=1/D.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống T=2 năm, đường kính cống từ 400mm - 800mm. Trên mạng lưới bố trí các giếng thu nước, giếng thăm, khoảng cách giữa các giếng dưới 30m/giếng.

b) Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

Tổng lượng nước thải:

- Tổng lượng nước thải có kể đến hệ số điều hòa Kngàymax = 1,2

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 98m³/ngày đêm.

Giải pháp thoát nước:

- Xây dựng hệ thống thoát nước bẩn riêng biệt với nước mưa.

- Nguồn gây ô nhiễm là nước thải sinh hoạt từ các hộ dân cư.

- Hố ga: Giếng kỹ thuật được xây dựng nổi, kín, có nắp đậy, có tác dụng thu gom nước thải sinh hoạt và thăm kỹ thuật. Các hố ga trên mạng lưới được xây dựng tại những điểm cống thoát nước bẩn thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc.

- Tất cả nước thải trong các khu nhà ở phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại, sau đó đưa nước thải về trạm xử lý nước thải chung, trước khi thải ra ngoài.

Giải pháp thu gom chất thải rắn:

- Chất thải rắn trong khu dân cư được thu gom từ từng hộ dân và phải tách các chất thải nguy hại để tiện trong quá trình xử lý.

- Rác được vận chuyển đến Nhà máy xử lý rác.

9.3. Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện trung thế 22kv từ Quốc lộ 91 dẫn vào.

Tuyến điện trung thế thiết kế đi ngầm trong các rãnh kỹ thuật, bố trí dọc theo trục đường giao thông và đặt tại trung tâm phụ tải.

Tuyến hạ thế thiết kế đi ngầm bằng cáp đồng, nhôm bọc cách điện PE hoặc XLPE vỏ bảo vệ bằng PVC hoặc tương đương (các đặc điểm kỹ thuật phù

hợp với tiêu chuẩn IEC), cáp luồn trong ống nhựa PVC chịu lực và đặt trong rãnh kỹ thuật cung cấp đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực.

Tuyến đèn chiếu sáng: Hệ thống đèn chiếu sáng được xây dựng mới. Sử dụng đèn LED có công suất từ 150W - 250W, IP từ 54 đến 65, flux từ 17 đến 33 nhằm tiết kiệm điện và tăng độ bền của hệ thống chiếu sáng. Trụ đèn chiếu sang sử dụng trụ sắt tráng kẽm, độ cao treo đèn từ 8m - 10m, khoảng cách giữa các trụ đèn từ 25 - 30m. Hệ thống đèn chiếu sáng công cộng hoạt động tự động theo 2 chế độ tiết kiệm điện (có thể điều chỉnh theo các yêu cầu chiếu sáng cụ thể,...). Tuyến đèn chiếu sáng có hệ thống bảo vệ quá áp và quá dòng. Dây đèn chiếu sáng bố trí đi ngầm. Loại dây đồng bọc 11mm^2 và 22mm^2 0.6kV. Hệ thống chiếu sáng thiết kế đảm bảo độ rọi tối thiểu trên mặt đường, đảm bảo yêu cầu cân bằng giữa độ rọi, độ chói, hệ số cân bằng ngang và cân bằng dọc.

Trạm biến áp: Xây mới 02 trạm biến áp phân phối ngầm (22/0,4kV). Công suất trạm biến áp 2x2x520kVA nhằm đáp ứng đủ nhu cầu phụ tải 860kW (998kVA).

Đặt ngầm các tuyến hạ thế và chiếu sáng nhằm đảm bảo mỹ quan và phù hợp với quy hoạch. Trong quá trình thiết kế và thi công tuân thủ theo các quy chuẩn ngành và khoảng cách an toàn giữa các đường ống kỹ thuật.

9.4. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

9.4.1. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc:

Thành phố Cần Thơ đã có hệ thống thông tin liên lạc hoàn chỉnh, hệ thống thông tin liên lạc của Khu dân cư phường Phước Thới được thiết kế ngầm và được ghép nối vào mạng viễn thông chung của thành phố.

9.4.2. Dự kiến nhu cầu:

BẢNG THỐNG KÊ THUÊ BAO

STT	Kí hiệu	Thuê bao
1	Nhà liên kế	142
2	Nhà ở xã hội	52
	Tổng cộng	**194**

9.4.3. Giải pháp thiết kế:

Hệ thống thông tin liên lạc cho khu dân cư là một hệ thống ngầm lâu dài và được ghép nối vào mạng viễn thông trên Quốc lộ 91.

- Với tổng số máy cần cấp cho khu vực thiết kế dự kiến là 194 máy.

- Hệ thống cáp trong khu nhà ở chủ yếu sử dụng loại cáp ngầm lâu dài được đi trong cống bể (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm. Tuyến cống bể: Sẽ được lắp đặt ở hai bên đường, tuỳ theo cụ thể các nhu cầu và được chôn sâu từ 0,5÷1m, Vị trí các tuyến ống được bố trí theo quy hoạch hạ tầng đường dây, đường ống.

10. Giải pháp về bảo vệ môi trường:

Khi tiến hành lập dự án đầu tư phải đánh giá chi tiết tác động môi trường đảm bảo theo quy định. Cần nghiên cứu giải pháp cụ thể đối với từng nguyên nhân cụ thể gây ô nhiễm môi trường nước và không khí trong khu vực.

Trong quá trình thực hiện phải có kiểm tra, giám sát của các cơ quan quản lý về môi trường để có biện pháp xử lý kịp thời, nhằm hạn chế ô nhiễm môi trường và làm cho môi trường sống tốt hơn.

Các công trình xây dựng phải đảm bảo các chỉ tiêu quy định, tăng cường bố trí cây xanh, thảm cỏ. Lựa chọn vật liệu xây dựng và thiết bị sử dụng thân thiện với môi trường. Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tiên tiến để giải quyết về nước thải, chất thải rắn.

Tổ chức công tác giáo dục, tuyên truyền nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong cộng đồng. Kiên quyết xử lý các hành vi vi phạm các quy định bảo vệ môi trường.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Giao Chủ đầu tư phối hợp với Phòng Quản lý đô thị quận, Ủy ban nhân dân phường Phước Thới tổ chức công bố nội dung quy hoạch này để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện.

Giao Phòng Quản lý đô thị quận, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, Ủy ban nhân dân phường Phước Thới căn cứ các nội dung Quyết định để quản lý, hướng dẫn chủ đầu tư triển khai thực hiện đúng theo quy hoạch được duyệt.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Trưởng phòng Quản lý đô thị quận, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch quận, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phước Thới, Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội (Chủ đầu tư), các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng;
- TT. Quận Ủy, TT. HĐND quận;
- CT, các PCT UBND quận;
- VP HĐND&UBND quận;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Lê Việt Sĩ