

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU**

Số: 449 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

TP. Cà Mau, ngày 19 tháng 11 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ
và mở rộng Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đông Bắc
Quảng trường Văn hóa trung tâm (khu C) thuộc phường 1, phường 9
thành phố Cà Mau, tỷ lệ: 1/500**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;

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

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
Quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 về việc quy định
hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng
hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng
về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch
đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng
hướng dẫn nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày
16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số
06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung Thiết
kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 573/QĐ-UBND ngày 09/11/2009 của Chủ tịch
UBND thành phố về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây
dựng Khu dân cư phía Đông Bắc Quảng trường Văn hóa trung tâm (khu C);

Căn cứ Công văn số 510/UBND-ĐT ngày 18/4/2013 của Chủ tịch UBND
thành phố về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng Khu dân cư Đông Bắc
Quảng trường Văn hóa trung tâm (Khu C) tại phường 1 và phường 9, thành phố
Cà Mau;

Căn cứ Công văn số 6014/UBND-XD ngày 06/11/2014 của Chủ tịch
UBND tỉnh về việc mở rộng dự án Khu dân cư phía Đông Bắc Quảng trường
Văn hóa trung tâm (Khu C) thuộc phường 1, phường 9 thành phố Cà Mau;

Căn cứ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 26/8/2015 của Chủ tịch



UBND thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán điều chỉnh cục bộ và mở rộng quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đông Bắc Quảng trường văn hóa trung tâm (khu C), phường 1, phường 9, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1:500

Xét Biên bản số 18/BB-KTQH ngày 05/6/2015 của Hội đồng Kiến trúc-Quy hoạch thành phố Cà Mau về việc thông qua đồ án quy hoạch điều chỉnh cục bộ và mở rộng quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đông Bắc Quảng trường văn hóa trung tâm (Khu C), thuộc phường 1, phường 9 TP Cà Mau;

Xét Công văn số 1897/SXD-KTQH ngày 27/10/2015 của Giám đốc Sở Xây dựng về việc đóng góp ý kiến về thẩm định Đồ án điều chỉnh cục bộ và mở rộng Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đông Bắc Quảng trường văn hóa Trung tâm (khu C) thuộc phường 1, phường 9, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 15/TTr-MT ngày 07/10/2015 của Giám đốc Công ty Cổ phần Minh Thắng và ý kiến đề xuất của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo số 234 /BCTĐ-QLĐT ngày 11/11/2015,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ và mở rộng quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đông Bắc Quảng trường văn hóa trung tâm (Khu C), thuộc phường 1, phường 9, TP Cà Mau, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, ranh giới và diện tích:

- Vị trí: khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc phường 1, phường 9, thành phố Cà Mau. Vị trí điều chỉnh cục bộ và mở rộng như sau:

a) Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt năm 2009, diện tích khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ là 18,66ha trên tổng diện tích khu quy hoạch 43,94ha.

b) Khu vực mở rộng quy hoạch:

- Mở rộng về phía Đông Bắc (lô 1): Diện tích khu quy hoạch mở rộng 3,845ha.

- Ranh giới lô 1:

+ Phía Đông Bắc giáp: Đất nông nghiệp.

+ Phía Đông Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng dọc đường Nguyễn Trãi;

+ Phía Tây Bắc giáp: Khu dân cư đường Tạ Uyên;

+ Phía Tây Nam giáp: Đường số 4.

- Mở rộng về phía Tây Nam (lô 2): Diện tích khu quy hoạch mở rộng 0,418ha.

- Ranh giới lô 2:

+ Phía Đông Bắc giáp: Đường số 10

- + Phía Đông Nam giáp: Kênh Thủy lợi (ranh LIA 3);
- + Phía Tây Bắc giáp: Đường số 12 (đường Đinh Tiên Hoàng nối dài);
- + Phía Tây Nam giáp: Đất lập vườn của dân.

Tổng cộng diện tích lô 1 và lô 2 là: 4,26ha.

2. Các tính chất chính của khu vực nghiên cứu: Nhóm nhà ở trong Khu dân cư phía Đông Bắc quảng trường văn hóa trung tâm (Khu C).

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản (khu mở rộng quy hoạch)

Do đây là đồ án quy hoạch mở rộng trên cơ sở dự án đã tổ chức triển khai giai đoạn 1. Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch như sau:

a) Chỉ tiêu cơ bản về dân số:

Với quy mô 4,87 ha là đất khu dân cư dân số trong phạm vi khu mở rộng trong khoảng 960÷1.100 người.

b) Bảng chỉ tiêu sử dụng đất khu dân dụng:

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Theo Đồ án quy hoạch được duyệt	Nhiệm vụ quy hoạch đề xuất	Thành diện tích (ha)
1	Đất ở khu vực mở rộng	m ² /ng	28,1	28,1	2,81
2	Đất hệ thống giao thông	m ² /ng	14,5	14,5	1,45
Tổng			42.60	42.60	4,26

c) Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng xã hội: Các chỉ tiêu về quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội theo quy định của QCXDVN 01: 2008/BXD, bảng 2.1, Chương II đã được quy hoạch tại đồ án năm 2009 đã được phê duyệt.

d) Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật: Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật tính toán cho khu dân cư mở rộng áp dụng cho đô thị loại II.

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo QCXDVN	Đề nghị áp dụng
1	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày	110÷120	120
2	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày	88÷96	96
3	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người.năm	700÷850	850
4	Tiêu chuẩn thu gom CTR	kg/người/ngày	1,0÷1,2	1,2

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phần diện tích mở rộng: Phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phần mở rộng như sau:

- Lô 1 (phía Đông Bắc) diện tích 3,845 ha
- + Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư

Nam Vành đai số 1;

+ Hình thành các dãy phố liên kế với nhà ở dạng biệt thự có chiều ngang là 5,0÷12,50 (m) và chiều sâu lô đất 20,0÷28,8 (m) dọc theo đường số 4.

- Lô số 2 (phía Tây Nam) diện tích là 0,418ha.

Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị Hành chính, Văn hóa thể thao và Dịch vụ tỉnh Cà Mau.

Hình thành các khu nhà biệt thự có chiều ngang lô đất là 10,0÷15,0m và chiều sâu lô đất 25,0÷30,0 m dọc theo đường số 10.

Bảng quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu mở rộng:

TT	Quy hoạch đất đai	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu dân cư	2,81	65,96
2	Đất hệ thống giao thông	1,45	34,04
	Tổng cộng	4,26	100

Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất toàn khu sau khi mở rộng diện tích:

STT	Quy hoạch đất đai	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	0,81	1,68
2	Đất thương mại – Dịch vụ	4,20	8,71
3	Đất khu dân cư	24,77	51,33
4	Đất hệ thống giao thông	18,42	38,22
	Tổng cộng	48,20	100

5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và thiết kế đô thị :

a) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc: Quy hoạch không gian kiến trúc tuân thủ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đối với các dãy phố dọc theo đường số 10, đường số 6 các lô: N2-37, N2-38, N2-39, N2-40, N241-N2-43 quy hoạch không gian kiến trúc có thay đổi từ nhà phố cao tầng (nhà ở mật độ cao) thành các lô nhà ở biệt thự thấp tầng (mật độ thấp) và một phần của hai dãy phố dọc theo trục đường số 6 tiếp giáp giữa lô N2-41 với N2-42; N2-43, N2-45 với N2-44, N2-46 thành đất thương mại dịch vụ có kí hiệu D13 và D14.

* Quy hoạch không gian kiến trúc khu mở rộng diện tích quy hoạch N_{1-x}

- Quy hoạch chi tiết khu ở: Đất quy hoạch mở rộng khu ở là 4,87 ha. Theo Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt toàn bộ là khu nhà ở liên kế chia lô liên kế có mặt tiền rộng từ 5÷6 (m); đồ án điều chỉnh mở rộng kết hợp giữa nhà liên kế chiều ngang 5÷7 m, chiều dài 25m và nhà ở biệt thự chiều ngang mặt tiền là 10÷15 (m), chiều dài 20÷30 (m).

* Quy hoạch Không gian kiến trúc khu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi

tiết N_{2-x}

- Quy hoạch chi tiết khu ở: Đất điều chỉnh quy hoạch cục bộ khu ở là 18,66 ha. Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt toàn bộ là khu nhà ở liên kế có mặt tiền rộng từ 5÷6 (m); đồ án điều chỉnh cục bộ mở rộng kết hợp giữa nhà liên kế chiều ngang 5÷6m, chiều dài 19,3÷36m và nhà ở biệt thự chiều ngang mặt tiền là 12÷20 (m), chiều dài 20÷38 (m).

- Quy hoạch khu thương mại dịch vụ: Bố trí công trình thương mại dịch vụ nằm dọc theo trục đường số 6 xen lẫn vào khu dân cư đáp ứng được phần nào cho người dân trong khu vực.

- Quy hoạch khu cây xanh: Đất quy hoạch cây xanh dọc theo hệ thống giao thông và trong khuôn viên các lô nhà ở tạo thành không gian xanh cho khu dân cư. Khu cây xanh được đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch cũ tạo thành nơi nghỉ chân, tập thể dục cho cộng đồng dân cư trong khu vực.

b) Giải pháp thiết kế đô thị: Thiết kế đô thị cụ thể cho từng lô đất trên cơ sở đồ án quy hoạch đã được phê duyệt năm 2009 và điều chỉnh cục bộ năm 2013. Thiết kế đô thị cho từng lô phố cho khu đất điều chỉnh cục bộ và mở rộng cụ thể như sau:

- Thiết kế đô thị cho khu mở rộng quy hoạch N_{1-x}: Khu mở rộng quy hoạch được chia thành 10 lô phố được ký hiệu từ N₁₋₁ đến N₁₋₁₀.

- Thiết kế đô thị cho khu điều chỉnh cục bộ quy hoạch N_{2-x}: Khu điều chỉnh cục bộ quy hoạch được chia thành 46 lô phố được ký hiệu từ N₂₋₁ đến N₂₋₄₆.

Tất cả thiết kế đô thị cho từng lô đất của phần điều chỉnh cục bộ và phần mở rộng phải tuyệt đối tuân thủ theo quy chuẩn quy hoạch QCVN 01:2008: chiều cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi xây dựng,... và được quy định cụ thể trong bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; kí hiệu: QH:04.

Hình khối và màu sắc chủ đạo của công trình: hình khối công trình, hình thức kiến trúc và màu sắc là điểm nhấn cho đường phố và đô thị.

Cây xanh: Trồng trong công viên, vườn hoa và dọc theo đường phố, phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng của địa phương. Loại cây trồng trên dải phân cách nên phối hợp nhiều loại cây nhưng đảm bảo không che chắn tầm nhìn.

6. Quy hoạch hệ thống hệ tầng kỹ thuật

a) *Hệ thống giao thông*: Hệ thống giao thông trục chính phải tuân thủ đồ án phê duyệt năm 2009 và điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch năm 2013.

- Hệ thống đường cấp đô thị gồm: đường Lê Duẩn, đường Tạ Uyên, đường số 1 (Châu Văn Liêm),...

- Hệ thống đường khu vực gồm: đường số 4. Đường số 6,...

- Còn lại là hệ thống đường khu dân cư. Quy hoạch điều chỉnh cục bộ chủ yếu mở rộng hệ thống đường khu dân cư gồm:

- Điều chỉnh chiều rộng hệ thống đường cùng cốt trong các nhóm nhà ở gồm: Đường số 9 (đoạn từ đường số 3 đến đường số 11); đường số 13 và đường số 15 có lộ giới từ 8m lên 12m.

- Đối với đường số 12 (Đinh Tiên Hoàng nối dài) độ rộng lộ giới tăng lên 20 mét (mặt đường 10,5m, vỉa hè 2x4,75).

Bảng thống kê hệ thống giao thông phân điều chỉnh và mở rộng:

TT	Tên đường	Chiều dài	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Chỉ giới xây dựng (m)	
				Lộ giới	Mặt đường	Vỉa hè	Bên trái	Bên phải
01	Đường số 4	129	03-03	16	8	2x4	3	3
02	Đường số 9	266,5	01-01	12	7	2x2,5	3	3
		49	04-04	8	8	0	3	3
		582	01-01	12	7	2x2,5	3	6
03	Đường số 10	95	02-02	20	10,5	2x4,75	6	3;6
04	Đường số 11	348	01-01	12	7	2x2,5	2	2;3
05	Đường số 12 (đường Đinh Tiên Hoàng)	369,1	02-02	20	10,5	2x4,75	3	3;4
06	Đường số 13	291,1	01-01	12	7	2x2,5	3	3
07	Đường số 15	297,1	01-01	12	7	2x2,5	3	3

b) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

Cao độ khống chế xây dựng chung đối với toàn thành phố Cà Mau là Hxd = + 1,50m hệ cao độ Quốc gia (Hòn Dấu-Hải Phòng), khu vực chịu ảnh hưởng biến đổi khí hậu: Nước biển dâng thì cao độ san nền phải nghiên cứu điều chỉnh cho phù hợp với cao độ san nền toàn thành phố.

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Phù hợp với quy hoạch phát triển dài hạn, ngắn hạn về phát triển hạ tầng kỹ thuật.

- Giải quyết được cơ bản tình hình ngập úng của khu vực trong mùa mưa và tình hình ô nhiễm môi trường từ nước thải chảy ra hệ thống cống chung (giữa nước mưa và nước thải), giảm tới mức tối thiểu mức độ ô nhiễm do nước thải tới môi trường.

Toàn bộ khu quy hoạch được chia làm 2 lưu vực thoát nước như sau:

- Lưu vực 1: Khu vực phía Tây Bắc đường Lê Duẩn được thoát về nguồn tiếp nhận là Kinh Thông Nhất.

- Lưu vực 2: Khu vực phía Đông Nam đường Lê Duẩn được thoát về hệ thống thoát nước đường Nguyễn Trãi, nguồn tiếp nhận là Kinh 16 sau đó thoát

ra Sông Cà Mau -Tắc Thủ.

c) Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước: Hiện hệ thống cấp nước của khu quy hoạch đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh ở khu vực giai đoạn 1 của dự án, nguồn cấp nước gồm các tuyến ống cấp nước trên tuyến đường Ngô Quyền (giếng cấp nước số 1) và đường Nguyễn Trãi đây là các tuyến ống cấp nước vừa được lắp đặt bởi dự án cải tạo và nâng cấp hệ thống cấp nước TP Cà Mau

Nước chữa cháy được lấy trực tiếp từ mạng lưới cấp nước nhờ các trụ cứu hỏa được lắp dọc trên vỉa hè theo các trục giao thông.

d) Cấp điện và chiếu sáng công cộng:

- Nguồn điện cung cấp cho Khu dân cư phía Đông Bắc Quảng trường Văn hóa Trung tâm (khu C) là tuyến đường dây dùng nguồn điện Quốc gia qua trạm 110/22KV – 20MVA An Xuyên. Từ trạm này có các phát tuyến 22KV đi cấp điện cho khu vực tuyến đường Nguyễn Trãi, tuyến trung thế này có các thiết bị bảo vệ như LA và FCO để đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục.

- Hiện trạng cấp điện khu quy hoạch là tuyến cáp ngầm Trung hạ thế được đầu tư hoàn chỉnh theo quy định.

- Đường dây hạ thế chiếu sáng: Nguồn cung cấp điện cho hệ thống chiếu sáng đèn đường dọc theo các tuyến đường là dùng chung MBT.

đ) Thoát nước và quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải khu quy hoạch phải được thiết kế riêng.

+ Khu vực phía Tây Bắc đường Lê Duẩn, hệ thống thoát nước thải được thu về hướng đường Tạ Uyên để dẫn chuyển về nhà máy xử lý nước thải thuộc khu vực nhà máy xử lý rác tại phường Tân Xuyên.

+ Khu vực phía Đông Nam đường Lê Duẩn được tập trung về đường số 1 và đường số 6, dẫn chuyển về đường Nguyễn Trãi và thu về nhà máy xử lý nước thải thuộc khu vực nhà máy xử lý rác tại phường Tân Xuyên.

- Quản lý chất thải rắn (rác thải sinh hoạt): Chất thải rắn được thu gom theo đường nội bộ bằng các thùng rác nhỏ có nắp đậy sau đó đội vệ sinh đô thị sẽ tổ chức thu gom về vị trí tập trung rác để các xe chuyên dụng chuyên chở về nhà máy rác tại phường Tân Xuyên hằng ngày theo thời gian nhất định.

e) Thông tin liên lạc: Nguồn cung cấp mạng viễn thông, Internet-cáp truyền hình được phát triển từ hệ thống cáp ngầm viễn thông của khu vực; tập trung trên tuyến đường Nguyễn Trãi và đường Ngô Quyền.

7. Đánh giá tác động môi trường:

Do đồ án quy hoạch chi tiết thực hiện điều chỉnh cục bộ và phạm vi mở rộng không lớn <5ha. Đánh giá tác động môi trường thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư Khu dân cư phía Đông Bắc Quảng trường văn hóa

trung tâm (khu C) phường 1 và phường 9, thành phố Cà Mau đã được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Công ty Cổ phần Minh Thắng có trách nhiệm kết hợp với Phòng quản lý đô thị thành phố, UBND phường 1, phường 9 thực hiện các công việc sau:

1. Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chi tiết này đến tổ chức, cá nhân trên địa bàn quy hoạch được biết trong thời gian không quá 30 ngày kể từ khi Quyết định này có hiệu lực thi hành.

2. Tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa theo quy định hiện hành.

3. Quy định quản lý xây dựng ban hành kèm theo đồ án quy hoạch là cơ sở pháp lý để chính quyền cơ sở và cơ quan chức năng kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch của Chủ đầu tư.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND và UBND thành phố Cà Mau, Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch UBND phường 1, Chủ tịch UBND phường 9, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan và Giám đốc Công ty Cổ phần Minh Thắng căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *W*

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- CT, PCT UBND TP;
- LĐVP;
- CVXD (A.18/11);
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Dũng