

Số: 389/QĐ-UBND

TP. Cà Mau, ngày 08 tháng 5 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch
Phân khu dân cư Đông Nam, phường 6 và phường 7
Thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/2000**

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 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01/01/2010;

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 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 138/QĐ-CTUB ngày 04/3/2005 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch khu dân cư Đông – Nam phường 6 và phường 7 thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 27/12/2011 của UBND thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông – Nam thuộc phường 6, phường 7 thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Công văn số 155/SXD-KTQH XD ngày 25/3/2013 và 1031/SXD-KTQH XD ngày 18/11/2013 của Sở xây dựng về việc ý kiến thẩm định hồ sơ điều chỉnh, bổ sung hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông – Nam phường 6, phường 7 thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/500;

Trích Biên bản số 32/BB-HĐKTQH ngày 17/10/2012 của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch thành phố Cà Mau và Trích nội dung họp tham vấn cộng đồng dân cư trên địa bàn về việc điều chỉnh đồ án Quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông Nam phường 6, phường 7, tỷ lệ 1/500 do UBND phường 6 tổ chức trong các ngày 09/1/2014;

Xét Tờ trình số 13/TTr-B.ĐB ngày 21/02/2014 của Giám đốc Ban quản lý dự án khu đô thị Đông Bắc và đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo thẩm định số 32/BCTĐ-QLĐT ngày 07/4/2014,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông Nam, phường 6, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ: 1/2000 với các nội dung chính như sau:



1. Phạm vi và ranh giới:

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc phường 6 và phường 7, thành phố Cà Mau.

- Ranh giới được xác định:

+ Phía Đông giáp: Song song và cách tim đường 3 thàng 2 nổi dài 70 mét;

+ Phía Tây giáp: Sông Gành Hào;

+ Phía Nam giáp: Song song và cách tim đường dự kiến đầu nối vào Đường Vành đai số 1 là 232 m (hết ranh khu quy hoạch chợ nổi Cà Mau);

+ Phía Bắc giáp: Kênh xáng Cà Mau-Bạc Liêu.

2. Diện tích: khoảng 280ha.

3. Chức năng khu vực lập quy hoạch chi tiết: Khu dân cư với đầy đủ hệ thống kỹ thuật hạ tầng và hệ thống hạ tầng xã hội. Chi tiết bao gồm các công trình chủ yếu sau đây:

- Các công trình hành chính cấp khu vực;
- Các công trình Y Tế cấp tỉnh;
- Các công trình giáo dục cấp tỉnh, cấp khu dân cư, nhóm nhà ở;
- Các khu cây xanh công viên cấp khu dân cư, nhóm nhà ở;
- Các khu thương mại, dịch vụ cấp khu dân cư, nhóm nhà ở;
- Các khu nhà ở mật độ cao theo các tuyến phố thương mại, mật độ thấp theo các tuyến đường ngoại vi;
- Các khu nhà ở xã hội (khu nhà ở công nhân, nhà ở cho sinh viên, nhà ở cho người thu nhập thấp...).

4. Các chỉ tiêu cơ bản của đồ án quy hoạch:

4.1 Dự báo quy mô dân số quy hoạch:

Chỉ tiêu cơ bản về dân số: Chỉ tiêu sử dụng đất khu dân dụng áp dụng cho thành phố Cà Mau là đô thị loại II là : $58 \div 67 \text{m}^2/\text{người}$. Với khu vực quy hoạch có diện tích 280,0ha; quy mô dân số đạt được là: $41.700 \div 48.200$ người.

4.2 Các chỉ tiêu về đất đai:

Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất: Chỉ tiêu về sử dụng đất khu dân dụng trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án quy hoạch chung, các chỉ tiêu quy định tại Công văn số 5763/BTNMT-ĐKTK ngày 25/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Quy chuẩn quy hoạch QCXDVN 01:2008/BXD. Lấy dân số là 43.000 người để tính toán.

BẢNG CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT KHU DÂN DỤNG

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Theo định mức	Theo QH phân khu	Thành diện tích (ha)
1	Đất ở trung bình toàn khu	m^2/ng	$26 \div 30$	27,50	118,3

2	Đất công trình công cộng	m ² /ng	4÷5	14,20	61,07
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /ng	8÷10	8,0	34,73
4	Đất giao thông (đường cấp khu vực đến đường nhóm nhà ở)	m ² /ng	20÷22	15,30	66,00
Cộng chung		m²/ng	58÷67	65,0	280,0

4.3. 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.

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1. Giáo dục					
a. Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m ² /1 chỗ	15
b. Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m ² /1 chỗ	15
2. Chợ	Đơn vị ở Đô thị	công trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2 0,8

4.4. Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo QCXDVN	Chỉ tiêu 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

5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

5.1 Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất cơ quan Nhà nước	9,10	3,25
2	Đất công trình dịch vụ,	37,92	13,54

	thương mại, y tế		
3	Đất công trình Giáo dục	14,05	5,02
4	Đất khu dân cư	118,20	42,21
	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>20,42</i>	
5	Đất cây xanh, mặt nước	34,73	12,40
6	Đất khác	0,10	0,04
7	Đất giao thông	66,00	23,61
	Tổng cộng	280,00	100

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình trên từng ô phố:

a) Khu nhà ở dạng phố: Được bố trí ở các trục đường trung tâm, các tuyến đường chính trong đô thị với chiều ngang mỗi lô từ 4,5m-5,0m, chiều dài mỗi lô từ 25,0m – 30,0m, chiều cao trung bình 3 tầng, mật độ xây dựng 85%, hệ số sử dụng đất là 2,55.

b) Khu nhà ở dạng chung cư: Được bố trí ở các trục đường chính gần các khu công viên cây xanh kết hợp hài hoà giữa không gian khu chung cư và khu công viên cây xanh, với mật độ xây dựng là 45%, tầng cao trung bình 5, hệ số sử dụng đất là 3,25.

c) Khu nhà ở dạng biệt thự: Là khu ở tập trung ở các trục đường nhánh, là loại nhà ở kết hợp với sân vườn, với mật độ xây dựng thấp từ 70%, tầng cao trung bình là 3,0, hệ số sử dụng đất là 2,1.

d) Đất xây dựng công trình giáo dục: Mật độ xây dựng 35÷40%, tầng cao 2÷3 tầng, hệ số sử dụng đất: 0,7÷1,20.

đ) Đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại: Mật độ xây dựng 35÷45% tầng cao 1÷5 tầng hệ số sử dụng đất: 0,35÷2,25.

e) Đất trụ sở cơ quan: Mật độ xây dựng 30÷40% tầng cao 2÷3 tầng hệ số sử dụng đất: 0.60÷1.20.

f) Bãi đỗ xe: Mật độ xây dựng 20÷25% tầng cao 1÷2 tầng hệ số sử dụng đất: 0,20÷0,50.

g) Công viên cây xanh: Mật độ xây dựng 5÷15% tầng cao 1 tầng hệ số sử dụng đất: 0,05÷0,15.

5.3. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Việc xây dựng, cải tạo nhà ở, công trình phải tuân theo các quy định về thiết kế đô thị được hướng dẫn và thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Tổ chức hoặc cá nhân không được phép tự ý thay đổi kích thước, chức năng sử dụng của công trình, làm ảnh hưởng đến sự hợp lý, tính mỹ quan, môi trường sống và trật tự đô thị.

- Việc phá dỡ công trình phải có giấy phép phá dỡ trừ những trường hợp được cấp có thẩm quyền cho phép.

- Cốt nền từng lô đất được quy định cụ thể theo bản vẽ quy hoạch chiều cao.
- Mặt ngoài nhà không được quét sơn màu đen hoặc màu sẫm tối.
- Dọc theo các tuyến giao thông chính ở mặt chính các ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.
- Trên các tuyến giao thông chính, không được xây dựng các kiến trúc bằng vật liệu tạm, dễ cháy. Không được xây dựng các kiến trúc cháp vá bám vào các kiến trúc tạm bợ trên sân thượng, ban công, lô gia.
- Các công trình công cộng trong quá trình thiết kế xây dựng cần quan tâm tới tổ chức tổng mặt bằng, xây dựng mương cống thoát nước.
- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực, trừ những trường hợp có nhu cầu bảo vệ, ngăn cách với đường phố (cơ quan cần bảo vệ, trường học, trạm biến thế điện, ...).

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực. Nội dung cụ thể như sau:

6.1. Quy hoạch giao thông đô thị

Quy hoạch hệ thống giao thông đường bộ tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đến năm 2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt vào năm 2008 và Quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

BẢNG THỐNG KÊ HỆ GIAO THÔNG

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài	Chiều rộng				Ghi chú
				Lộ giới	Mặt đường	Via hè	Dãy phân cách	
1	Huỳnh Thúc Kháng	1-1	2.467	30	2x8	2x5,5	3	
2	Hải Thượng Lãn Ông	2-2	715	25	14	2x5,5	0	
3	Hải Thượng Lãn Ông	3-3	600	37	14	2x5,5	12	
4	3 Tháng 2 nối dài	1-1	2.615	30	2x8	2x5,5	3	
5	Bờ sông rành hào	9-9	1.499	8	4	2x2	0	
6	Đường số 1	8-8	322	18	8	2x5,0	0	
7	Đường số 2	7-7	2.198	20	8	2x6,0	0	
8	Đường số 3	1-1	1.427	30	2x8	2x5,5	3	
9	Đường số 4	8-8	323	18	8	2x5,0	0	
10	Đường số 5	8-8	225	18	8	2x5,0	0	
11	Đường số 6	5-5	2.097	26	14	2x6,0	0	



12	Đường số 7	7-7	2.425	20	8	2x6,0	0	
13	Đường số 8	8-8	149	18	8	2x5,0	0	
14	Đường số 9	7-7	1.005	20	8	2x6,0	0	
15	Đường số 10	7-7	686	20	8	2x6,0	0	
16	Đường số 11	1-1	951	30	2x8	2x5,5	3	
17	Đường số 12	8-8	646	18	8	2x5,0	0	
18	Đường số 13	8-8	617	18	8	2x5,0	0	
19	Đường số 14	6-6	1.192	30	2x6	2x5,0	8	
20	Đường số 15	5-5	761	26	14	2x6,0	0	
21	Đường số 16	5-5	485	26	14	2x6,0	0	
22	Đường số 17	4-4	991	40	2x12,5	2x6,0	3	
23	Đường số 18	7-7	769	20	8	2x6,0	0	

6.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị

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

- *Mạng lưới thoát nước mưa:* Toàn bộ khu quy hoạch được chia làm 7 lưu vực thoát nước, nguyên lý làm việc như sau:

-Nước mưa của các lưu vực I được xả trực tiếp vào Kênh Xáng Cà Mau-Bạc Liêu;

- Nước mưa của lưu vực II được xả trực tiếp vào Sông Gành Hào;

- Nước mưa của lưu vực III được xả trực tiếp vào Kênh Đôi;

- Nước mưa của lưu vực IX được xả trực tiếp vào Sông Gành Hào và Kênh Đôi;

- Nước mưa của lưu vực V được xả trực tiếp vào Sông Gành Hào và Kênh Đôi;

Cống thoát nước mưa dùng công bê tông cốt thép đúc sẵn.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước sạch:

+ *Nguồn cung cấp nước:* Theo quy hoạch hệ thống cấp nước TP Cà Mau đến năm 2025, trong khu quy hoạch bố trí thêm 01 giếng cấp nước có công suất 55m³/giờ = 13.200m³/ngày đêm.

Lưu lượng cấp nước sinh hoạt:

+ Tiêu chuẩn dùng nước sinh hoạt q = 140 l/người/ngày đêm, với 100% dân số được cấp nước.

+ Nước cung cấp cho công trình công cộng: 10% tổng lưu lượng nước sinh hoạt.

+ Nước cung cấp cho tưới cây: 10% tổng lưu lượng nước sinh hoạt.

+ Tổng công suất của hệ thống cấp nước khu quy hoạch là: 13.100m³/ngày đêm.

+ Lưu lượng chữa cháy là 25l/s

+ Mạng lưới cấp nước là ống nhựa HDPE đạt tiêu chuẩn ISO 4427-2007(E)

6.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt tính bằng 80% tổng lượng nước sinh hoạt

- Thiết kế mạng lưới thoát nước theo định hướng phát triển hệ thống thoát nước của thành phố Cà Mau đến năm 2025;

- Mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt: Là hệ thống thoát nước riêng, nước thải toàn bộ khu quy hoạch được thu gom về trạm bơm tăng áp đặt ở góc giao lộ đường 3 Tháng 2 nối dài với đường Số 10, sau đó được hệ thống bơm áp lực đẩy về trạm xử lý nước thải khu vực V.

b) *Quản lý chất thải rắn*: Chất thải rắn có khoảng 25,9÷36,2 tấn rác/ngày. Rác thải được thu gom và chuyển về nhà máy xử lý rác tại phường Tân Xuyên.

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng

- Nguồn điện: nguồn điện cấp cho khu vực phường 9 là tuyến trung thế 3 pha xuất phát từ trạm 110/22KV-20MVA thành lập mới ngay dưới đường điện 110kva và Kênh Đồi.

- Mạng lưới cấp điện gồm lưới trung thế 3 pha, lưới hạ thế 3 pha, trạm biến áp 3 pha 250KVA thiết kế quy hoạch theo quy chuẩn và quy định của nhà nước về cấp điện

- Phần chiếu sáng trên không: Dây dẫn dùng cáp nhôm vặn xoắn bọc 1KV-ABC2x16. Đèn cao áp Sodium – 150W.

- Tuyến chiếu sáng ngầm: Dây dẫn CXV-1KV-3x25mm² được bảo vệ bằng ống xoắn chịu lực và chôn trực tiếp trong đất. Đèn cao áp Sodium – 150W.

7. Đánh giá tác động môi trường đô thị:

- Đánh giá tác động môi trường nhằm phân tích những tác động tích cực và tiêu cực, của dự án xây dựng đối với môi trường sinh quyển và đời sống của con người. Làm sáng tỏ các mối liên hệ giữa các biện pháp quản lý làm giảm thiểu ô nhiễm và sự biến đổi của môi trường. Các tác động của dự án xây dựng đối với môi trường cần phải lưu ý:

+ Xây dựng các công trình công cộng nhà hàng, khu dịch vụ vui chơi, giải trí.

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, điện, nước.

+ Xây dựng các tuyến cống thoát nước mưa cho đô thị.

+ Xây dựng mạng lưới công thu gom nước thải đô thị.

+ Xây dựng các trạm xử lý nước thải.

- Việc đánh giá tác động môi trường của toàn bộ dự án sẽ bao gồm các tác động của từng hạng mục cấu thành dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- + Xây dựng các công trình công cộng nhà hàng, khu dịch vụ vui chơi, giải trí.
- + Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, điện, nước.
- + Xây dựng các tuyến cống thoát nước mưa cho đô thị.
- + Xây dựng mạng lưới cống thu gom nước thải đô thị.
- + Xây dựng các trạm xử lý nước thải.
- Việc đánh giá tác động môi trường của toàn bộ dự án sẽ bao gồm các tác động của từng hạng mục cấu thành dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trên cơ sở đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Giám đốc Ban quản lý dự án khu đô thị Đông Bắc có trách nhiệm:

1. Phối hợp phòng Quản lý đô thị thành phố, chính quyền địa phương và các đơn vị có liên quan trong 30 ngày kể từ ngày phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị này phải triển khai công bố đồ án quy hoạch cho nhân dân được biết, đồng thời tiến hành cắm mốc quản lý quy hoạch theo đúng quy định.

2. Quy định Quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt 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.

3. Khi triển khai thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật phải có giải pháp đầu tư đồng bộ (gồm hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, cây xanh và hoàn thiện nền vỉa hè) và liên hệ với các đơn vị chuyên ngành: Giao thông, cấp thoát nước, cấp điện,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng vào khu quy hoạch.

4. Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu khu dân cư Đông Nam, phường 6 và phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/2000 thay thế đồ án quy hoạch khu dân cư Đông – Nam phường 6 và phường 7 thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/2000 (Quyết định số 138/QĐ-CTUB ngày 04/3/2005 của UBND tỉnh).

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch UBND phường 6 và phường 7, Giám đốc Ban quản lý dự án khu đô thị Đông Bắc và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

- Nơi nhận: *HT*
- Như Điều 3;
 - Sở Xây dựng;
 - CT, PCT UBND TP;
 - LĐVP (Vũ Em, Giang);
 - Lưu: VT, CVXD (A.7/7).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Chung Cẩm Hải