

Số: 80 /QĐ-UBND

TP. Cà Mau, ngày 18 tháng 01 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Tái định cư và nhà ở xã hội thuộc phường 4 và phường 9, thành phố Cà Mau

CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ CÀ MAU

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 có hiệu lực 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 Quyết định số 1264/2008/QĐ-UBND ngày 08/9/2008 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cà Mau đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 21/01/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Cà Mau về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Tuyến dân cư đường Vành đai 2 - Khu nhà ở xã hội phường 4, phường 9 và phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Công văn số 4455/UBND-XD ngày 01/11/2010 của UBND tỉnh Cà Mau về việc triển khai thực hiện Dự án xây dựng Khu tái định cư và nhà ở xã hội thuộc phường 4, phường 9, thành phố Cà Mau;

Căn cứ Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 01/11/2011 của Chủ tịch UBND thành phố Cà Mau, về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư và nhà ở xã hội thuộc phường 4, phường 9, thành phố Cà Mau (điều chỉnh);

Căn cứ Công văn số 774/SXD-KTQH XD, ngày 28/11/2011 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau, về việc ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Tái định cư và nhà ở xã hội thuộc phường 4, phường 9, thành phố Cà Mau;

Xét đề nghị của Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố tại Tờ trình số 90/TTr – PTQĐ ngày 02/11/2011, Báo cáo thẩm định số 01/BCTD-QLĐT ngày 04/01/2012 của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Tái định cư và nhà ở xã hội thuộc phường 4 và phường 9, thành phố Cà Mau, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu quy hoạch:

Vị trí lập quy hoạch chi tiết thuộc phường 4 và phường 9, thành phố Cà Mau; Ranh giới được xác định:

- Hướng Đông Bắc: Giáp đường vành đai 1;
- Hướng Tây Nam: Giáp đường quy hoạch mới (đường số 28), Trường Chính trị tỉnh Cà Mau và Khu Tái định cư (thuộc Dự án Nâng cấp đô thị thành phố Cà Mau);
- Hướng Đông Nam: Giáp dân cư hiện trạng đường Lâm Thành Mậu và Khu Tái định cư (thuộc Dự án Nâng cấp đô thị thành phố Cà Mau);
- Hướng Tây Bắc: Giáp Trường Chính trị tỉnh Cà Mau và dân cư hiện trạng đường Nguyễn Trãi.

2. Quy mô:

Tổng diện tích nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết là 43ha, giảm 0,133ha so với nhiệm vụ quy hoạch được duyệt do có sự góp ý điều chỉnh của Hội đồng kiến trúc Quy hoạch thành phố Cà Mau.

3. Tính chất:

Khu vực quy hoạch được xác định với tính chất là khu ở phục vụ tái định cư và xây dựng nhà ở xã hội với đầy đủ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

4. Dự báo quy mô dân số quy hoạch:

Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về chỉ tiêu đất khu dân dụng (đối với đô thị loại II) trung bình là 54 - 61m²/người, quy mô dân số khu vực quy hoạch khoảng 6.500 - 7.400 dân.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng công trình công cộng 0 - 80% và công trình nhà ở 80% - 100%.
- Hệ số sử dụng đất trung bình công trình công cộng 0 - 7,2 và công trình nhà ở 3,0 - 4,5.
- Tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu cho mỗi căn hộ là 58,5m² và tối đa là 307m².

6. Giải pháp tổ chức kiến trúc, quy hoạch:

a) Phân khu chức năng, tổ chức không gian:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư và nhà ở xã hội bao gồm các khu chức năng sau:

- Về các công trình công cộng: Giải quyết những điều kiện tiếp cận tối thiểu về cơ sở giáo dục, quản lý hành chính và sinh hoạt cộng đồng, văn hoá TDTT, dịch vụ, ... theo tính bức xúc của địa bàn và khả năng quỹ đất, tính chất phục vụ đối với cộng đồng.

+ Tổ hợp Thương mại - Dịch vụ - Căn hộ cao cấp: Tuyến đường Vành đai 1 có vai trò rất quan trọng về giao thông bộ trong trung tâm của thành phố Cà Mau, kết nối các khu đô thị lớn như: Khu dân cư Đông Nam thành phố (phường 6 và 7), khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc (phường 5), khu tái định cư và nhà ở xã hội (phường 4 và 9), khu Trung tâm Hành chính - Chính trị (phường 1 và 9), ... vì vậy, trên tuyến đường này sẽ bố trí các công trình công cộng cấp đô thị và các

công trình nhà ở chung cư cao tầng nhằm giảm mật độ xây dựng công trình, tăng mật độ trồng cây xanh và khai thác hình thức kiến trúc công trình mang bản sắc riêng của đô thị.

+ Trụ sở khóm kết hợp hoa viên, công trình dịch vụ thương mại (đơn vị ở): Bố trí đảm bảo phục vụ các nhu cầu thiết yếu hàng ngày của người dân trong bán kính không lớn hơn 500m nhằm khuyến khích sử dụng giao thông công cộng và đi bộ.

+ Trường Trung học phổ thông: Bố trí đan xen với khu vực dân cư nhằm đảm bảo bán kính phục vụ trong khu vực và với quy mô diện tích đất trường đạt chuẩn Quốc gia.

+ Khu liên cơ quan hành chính cấp phường: Dự kiến trong tương lai khi khu đô thị mới này hình thành thì dân số sẽ tương đương với một đơn vị hành chính là phường, như vậy sẽ có một phường mới của thành phố Cà Mau sẽ được thành lập. Vị trí rất thuận lợi và quy mô đảm bảo triển khai dự án xây dựng khu liên cơ quan hành chính cấp phường.

- Về phân lô đất ở: Trong đơn vị ở sẽ tổ chức nhà ở với nhiều hình thức khác nhau nhằm đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng khác nhau và phong phú về cảnh quan.

+ Đất ở dạng chung cư: Đây là hình thức ở mới mà nhiều đô thị lớn ở nước ta đang khai thác nhằm tiết kiệm quỹ đất xây dựng nhà ở để tăng quỹ đất xây dựng các công trình phục vụ công cộng; giải quyết được nhu cầu khác nhau của nhiều đối tượng về thu nhập (đặc biệt là xây dựng nhà ở xã hội).

+ Đất ở dạng chia lô nhà phố: Hình thức ở hoặc ở kết hợp kinh doanh nhằm tạo ra các khu phố thương mại. Có nhiều loại với quy mô lớn nhỏ khác nhau nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhiều đối tượng khác nhau.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI

T T	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
A	Đất công trình công cộng	C	9,425	21,92	
1	Tổ hợp Thương mại - Dịch vụ - Căn hộ	C1	2,584	6,01	
2	Công trình dịch vụ công cộng	C2	2,497	5,81	Cấp đô thị
3	Công trình dịch vụ công cộng	C3	0,292	0,68	Cấp đơn vị ở
4	Trường Trung học phổ thông	C4	2,836	6,60	
5	Khu liên cơ quan hành chính phường	C5	0,654	1,52	Thành lập mới
6	Trụ sở khóm kết hợp hoa viên	C6	0,562	1,31	Cấp đơn vị ở
B	Đất ở	N	15,279	35,53	
1	Đất ở chia lô dạng phố	N1	12,438	28,93	- Cao tối đa 5 tầng.

					- 1.120 lô
2	Đất ở dạng chung cư - Loại lớn: Mỗi tầng 16 căn hộ, có 64 căn hộ trong mỗi đơn nguyên. - Loại nhỏ: Mỗi tầng 12 căn hộ, có 48 căn hộ trong mỗi đơn nguyên.	N2	2,841	6,61	- Cao tối đa 5 tầng. tầng trệt kinh doanh, 4 tầng lầu để ở. - 576 căn hộ.
C	Hoa viên cây xanh	Cx	0,129	0,30	
D	Đất giao thông		18,167	42,25	
	Tổng cộng		43,000	100,00	

* Các chỉ tiêu Kinh tế - Kỹ thuật đối với từng ô phố:

- Ký hiệu ô phố (Đất ở chia lô dạng phố): Từ N1-1 đến N1-6; Từ N1-10 đến N1-15; Từ N1-22 đến N1-25; Từ N1-27 đến N1-29

. Mật độ xây dựng: 100%.

. Tầng cao trung bình: 2.

. Hệ số sử dụng đất: 3.

- Ký hiệu ô phố (Đất ở chia lô dạng phố): N1-7, N1-8, N1-9; Từ N1-18 đến N1-21; N1-26,

. Mật độ xây dựng: 90%.

. Tầng cao trung bình: 3.

. Hệ số sử dụng đất: 4,5.

- Ký hiệu ô phố (Đất ở chia lô dạng phố): N1-16, N1-17

. Mật độ xây dựng: 80%.

. Tầng cao trung bình: 3.

. Hệ số sử dụng đất: 4.

- Ký hiệu ô phố (Đất ở dạng chung cư): Từ N2-1 đến N2-4

. Mật độ xây dựng: 60%.

. Tầng cao trung bình: 3.

. Hệ số sử dụng đất: 3.

- Ký hiệu ô phố (Tổ hợp Thương mại - Dịch vụ - Căn hộ): C1a, C1b

. Mật độ xây dựng: 80%.

. Tầng cao trung bình: 7.

. Hệ số sử dụng đất trung bình: 7,2.

. Tỷ lệ đất tối thiểu để trồng cây xanh: 10%.

- Ký hiệu ô phố (Tổ hợp Thương mại - Dịch vụ - Căn hộ): C1c, C1d

. Mật độ xây dựng: 75%.

. Tầng cao trung bình: 7.

. Hệ số sử dụng đất trung bình: 6,75.

. Tỷ lệ đất tối thiểu để trồng cây xanh: 10%.

- Ký hiệu ô phố (Công trình dịch vụ công cộng - Cấp đô thị): C2a, C2b
 - . Mật độ xây dựng: 80%.
 - . Tầng cao trung bình: 7.
 - . Hệ số sử dụng đất trung bình: 7,2.
 - . Tỷ lệ đất tối thiểu để trồng cây xanh: 10%.
- Ký hiệu ô phố (Công trình dịch vụ công cộng - Cấp đơn vị ở): C3a, C3b
 - . Mật độ xây dựng: 80%.
 - . Tầng cao trung bình: 1,5.
 - . Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,6.
 - . Tỷ lệ đất tối thiểu để trồng cây xanh: 10%.
- Ký hiệu ô phố (Trường Trung học phổ thông): C4
 - . Diện tích: 2,836ha.
 - . Mật độ xây dựng: 40%.
 - . Tầng cao trung bình: 2.
 - . Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,2.
 - . Tỷ lệ đất tối thiểu để trồng cây xanh: 30%.
- Ký hiệu ô phố (Khu Liên cơ quan hành chính phường): C5
 - . Diện tích: 0,654ha.
 - . Mật độ xây dựng: 40%.
 - . Tầng cao trung bình: 2.
 - . Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,2.
 - . Tỷ lệ đất tối thiểu để trồng cây xanh: 30%.
- Ký hiệu ô phố (Trụ sở nhóm kết hợp hoa viên): C6a, C6b
 - . Mật độ xây dựng: 40%.
 - . Tầng cao trung bình: 1.
 - . Hệ số sử dụng đất trung bình: 0,4.
 - . Tỷ lệ đất tối thiểu để trồng cây xanh: 30%.

6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) Về tổ chức giao thông:

** Giao thông đối ngoại:*

- Đường Vành đai 1 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 40m (lòng đường 11,75m x 2, vỉa hè mỗi bên 6,75m, dải phân cách giữa rộng 3m) nối khu quy hoạch với đường Nguyễn Trãi và đường Lâm Thành Mậu.

- Đường số 1 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 30m (lòng đường 8m x 2, vỉa hè mỗi bên 6m, dải phân cách giữa rộng 2m); mặt cắt 1-1 có lộ giới 40m (lòng đường 11,75m x 2, vỉa hè mỗi bên 6,75m, dải phân cách giữa rộng 3m) một đầu nối khu quy hoạch với đường Nguyễn Trãi (Quốc lộ 63) và đầu còn lại đấu nối với đường Vành đai 1.

** Giao thông đối nội:*

- Đường số 3, số 4, số 8 và số 9: (mặt cắt 3-3) có lộ giới 25m (lòng đường 12m, vỉa hè mỗi bên 6,5m).
- Đường số 2, số 7, 10, 11, 12, 15, 17, 18 và 20: (mặt cắt 4-4) có lộ giới 20m (lòng đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên 6m).
- Đường số 4, số 16 (mặt cắt 5-5) lộ giới 16m (lòng đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên 4m).
- Đường số 21, 22: Có lộ giới 11,5m (lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè một bên rộng 4m, bên kia giáp thành cầu).
- Đường số 5, 13, 19 (mặt cắt 6-6) có lộ giới 12m (lòng đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên 3m).
- Đường số 14 (mặt cắt 7-7) có lộ giới 8m (lòng đường rộng 4m, vỉa hè mỗi bên 2m).
- Các đường cùng cote vỉa hè có lộ giới lần lượt là 21m (lòng đường 6mx2, dải phân cách giữa 9m); 20m (lòng đường 8mx2, dải phân cách giữa 4m); 16m (lòng đường 4,5mx2, dải phân cách giữa 7m); 8m; 6m và 4,5m.

Lưu ý: Khi lập dự án đầu tư cần điều chỉnh độ dài dải phân cách cho phù hợp, đồng thời xác định bán kính bó vỉa hè tại các giao lộ đúng theo quy định của Tiêu chuẩn xây dựng Thiết kế đường đô thị 104:2007.

b) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cao độ san nền khu vực lập quy hoạch là +1.50 (cao độ VN-2000) theo cao độ chung cho toàn thành phố Cà Mau. Tổng khối lượng san lấp: 810.467,5m³.

c) Cấp, thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Cấp nước:

Khu vực dự kiến xây dựng khu tái định cư và nhà ở xã hội nằm trong vùng cấp nước của hệ thống cấp nước thành phố Cà Mau. Dự kiến nước được cấp cho khu quy hoạch sẽ thông qua hai tuyến PVC Ø200 và PVC Ø168 đường Nguyễn Trãi và tuyến PVC Ø168 đường Lâm Thành Mậu. Tính toán nhu cầu sử dụng nước theo tiêu chuẩn hiện hành. Quy hoạch mạng lưới cấp nước cho toàn khu quy hoạch với hệ thống ống cấp chính có đường kính từ 63mm đến 200mm và hệ thống trụ cứu hỏa phù hợp.

- Thoát nước mưa:

Tính toán lưu lượng thoát nước mưa quy hoạch mạng lưới thoát nước cho khu vực với hệ thống cống chính đường kính từ 1200mm đến 1800mm, hệ thống mương thoát phụ bằng BTCT kích thước lọt lòng từ 400mm đến 800mm và 3 cửa xả.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Tính toán lưu lượng nước thải sinh hoạt, quy hoạch mạng lưới thu gom nước thải với đường kính ống 300mm tập trung về trạm xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường.

Rác thải được thu gom thường xuyên và vận chuyển về bãi rác tại phường Tân Xuyên.

d) Cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

Tính toán nhu cầu sử dụng điện cho toàn khu quy hoạch, quy hoạch mạng lưới cấp điện với 08 trạm hạ thế, hệ thống đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng công cộng và hệ thống thông tin liên lạc theo hướng ngầm hóa tại các trục đường chính.

8. 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 đồ án đối với môi trường sinh quyển và đời sống của con người. Các biện pháp quản lý làm giảm thiểu ô nhiễm và sự biến đổi của môi trường. Các tác động của đồ án đối với môi trường cần phải lưu ý:

- San lấp mặt bằng;
- Xây dựng các công trình công cộng, dân cư, ...
- 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các cá nhân tổ chức liên quan trên địa bàn nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt. Tổ chức đo đạc cắm mốc ranh giới khu quy hoạch ra thực địa theo quy định.

2. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các đơn vị chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng vào quy hoạch chung.

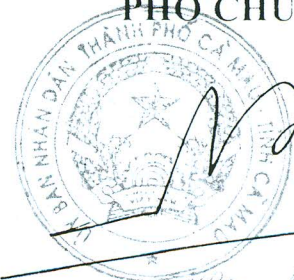
3. Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với UBND phường 4 và UBND phường 9, lập Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng trình UBND thành phố Cà Mau phê duyệt sau khi thỏa thuận phòng Quản lý đô thị thành phố Cà Mau.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố Cà Mau, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị thành phố, Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch UBND phường 4, Chủ tịch UBND phường 9, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cà Mau, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, CVĐT. *nguyt*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hữu Minh Hữu