

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU

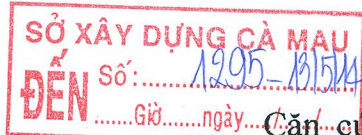
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 390/QĐ-UBND

TP. Cà Mau, ngày 08 tháng 5 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng
phía Nam tuyến đường Vành đai số 1, phường 9, thành phố Cà Mau.



CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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 Thông tư số 10/1010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Quyết định số 301/QĐ-UBND ngày 26/12/2007 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nhà ở xã hội và tái định cư khu đô thị Trung tâm hành chính chính trị tỉnh Cà Mau, phường 9, thành phố Cà Mau;

Căn cứ Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 22/11/2012 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu dân cư đường vành đai 1, 2 thuộc phường 9, phường Tân Xuyên thành phố Cà Mau;

Căn cứ Công văn số 765/UBND-XD ngày 08/03/2011 của UBND tỉnh Cà Mau, về việc chủ trương điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Nam đường Vành đai số 1;

Căn cứ Quyết định số 451/QĐ-UBND ngày 25/08/2011 của Chủ tịch UBND thành phố Cà Mau, về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng phía Nam tuyến đường Vành đai số 1, phường 9, thành phố Cà Mau;

Trích Biên bản số 12/BB-KTQHTP ngày 02/08/2013 họp hội đồng kiến trúc quy hoạch thành phố Cà Mau về việc thẩm định đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng phía Nam tuyến đường Vành đai số 1, phường 9 TP. Cà Mau ;

Trích biên bản thông qua ý kiến đóng góp người dân về nội dung đồ án quy hoạch.

Xét Tờ trình số 64/TTr-B.ĐB ngày 21/03/2014 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 36/BCTĐ-QLĐT ngày 21/4/2014,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng phía Nam tuyến đường Vành đai số 1, phường 9 TP.Cà Mau với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng phía Nam tuyến đường Vành đai số 1, phường 9 TP.Cà Mau.

2. Phạm vi và ranh giới:

- Vị trí lập quy hoạch chi tiết thuộc phường 9, thành phố Cà Mau.
- + Phía Bắc Giáp: Khu tái định cư đường Vành đai 1 (đường Tạ Uyên);
- + Phía Nam Giáp: Khu đô thị mới đô thị mới Minh Thắng;
- + Phía Đông Giáp: Đường Nguyễn Trãi;
- + Phía Tây Giáp: Khu tái định cư đường Vành đai 1 (đường Tạ Uyên);

3. Diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:

Quy mô khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch phân khu là: 80ha.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết:

Các yếu tố hiện trạng và điều kiện tự nhiên của khu vực nghiên cứu cho thấy đây là khu vực thuận lợi để phát triển đầu tư xây dựng khu đô thị mới. Tuy nhiên nền hiện trạng khu vực còn trũng thấp, nên khi xây dựng phải san lấp nền nhiều. Bên cạnh đó còn 1 số vấn đề cần quan tâm như: Hiện trạng tự chia nền phân lô bán nền của các hộ dân sẽ gây khó khăn nhiều trong công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất công trình công cộng	C	11.41	14.26
1	Đất công trình giáo dục	C1	5.96	7.45
2	Đất công trình công cộng	C2	2.97	3.71
3	Trường mầm non Hoa Hồng-UBND P9	C3	0.26	0.33
4	Chợ khu vực	C4	1.6	2.00
5	Đất trường mầm non dự kiến	C5	0.62	0.78
B	Đất ở	N	47.67	59.59
1	Đất ở giữ lại hiện trạng	N1	20.54	25.68
2	Đất ở dạng chia lô mới (kinh doanh)	N2	3.18	3.98
3	Đất ở tái định cư	N3	17.49	21.86

4	Đất ở dạng chung cư (nhà ở xã hội)	N4	6.46	8.08
C	Hoa viên cây xanh	Cx	1.60	2.0
D	Đất sân bãi	Sb	0.90	1.13
E	Đất giao thông nội bộ		18.42	23.03
	Tổng cộng		80.00	100

6. Các chỉ tiêu cơ bản kỹ thuật đối với từng lô đất:

Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; cụ thể như sau:

* Bảng thống kê các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đối với từng ô phố:

TT	Ký hiệu ô phố	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Số tầng	Hệ số sử dụng đất
A	Đất ở giữ lại hiện trạng	20.54			
1	N1-1	2.27	90	3	3
2	N1-2	1.36	90	3	3
3	N1-3	5.18	90	3	3
4	N1-4	4.99	90	3	3
5	N1-5	2.95	90	3	3
6	N1-6	3.79	90	3	3
B	Đất ở dạng chia lô mới	3.18			
1	N2-1	1.09	90	3	3
2	N2-2	0.73	90	3	3
3	N2-3	1.36	90	3	3
C	Đất ở tái định cư	17.49			
1	N3-1	0.72	90	3	3
2	N3-2	1.12	90	3	3
3	N3-3	0.72	90	3	3
4	N3-4	0.72	90	3	3
5	N3-5	1.32	90	3	3
6	N3-6	0.68	90	3	3
7	N3-7	0.68	90	3	3
8	N3-8	0.89	90	3	3
9	N3-9	0.66	90	3	3
10	N3-10	0.60	90	3	3
11	N3-11	0.55	90	3	3
12	N3-12	0.67	90	3	3

13	N3-13	0.63	90	3	3
14	N3-14	0.65	90	3	3
15	N3-15	0.52	90	3	3
16	N3-16	1.28	90	3	3
17	N3-17	1.11	90	3	3
18	N3-18	1.07	90	3	3
19	N3-19	0.85	90	3	3
20	N3-20	0.85	90	3	3
21	N3-21	0.76	90	3	3
22	N3-22	0.74	90	3	3
D	Đất ở dạng chung cư (nhà ở xã hội)	6.46			
	N4	6.46	60	5	3
C	Đất công trình công cộng	11.23			
1	Đất công trình giáo dục	5.96	40	2	1.5
2	Đất công trình công cộng	2.79	80	7	7.2
3	Trường mầm non – UBND phường 9	0.26	40	2	1.5
4	Chợ khu vực	1.6	40	1	1
5	Đất trường mầm non dự kiến	0.62	40	2	1.2
E	Sân bãi	0.9			
F	Hoa viên cây xanh	1.6			

7. 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 và trả tiền bồi thường hợp được cấp có thẩm quyền cho phép.

- Cốt nền tầng 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 chấp 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, ...).

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

*** Hệ thống giao thông:**

Tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu và đầu nối phù hợp với các dự án khác trên khu vực, phát triển các hệ thống giao thông hiện có.

+ Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Đường Vành đai 1 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 30m (lòng đường 8m x 2, vỉa hè mỗi bên 6m, dải phân cách giữa rộng 2m) nối khu quy hoạch với đường Nguyễn Trãi.

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

- Đường số 2 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 30m (lòng đường 8m x 2, vỉa hè mỗi bên 6m, dải phân cách giữa rộng 2m) và đường số 10 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 20m (lòng đường 8m, vỉa hè mỗi bên 6m) đầu nối khu quy hoạch với khu đô thị Minh Thắng.

- Đường Đinh Tiên Hoàng (mặt cắt 3-3) có lộ giới 20m (lòng đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên 4,75m) một đầu nối khu quy hoạch với nội ô thành phố, một đầu đi về khu nhà ở xã hội phường 9.

+ Giao thông đối nội:

- Các đường còn lại có mặt cắt 4-4 lộ giới 12m (lòng đường 6m, vỉa hè mỗi bên 3m).

- Các đường còn lại có mặt cắt 5-5 lộ giới 18m (lòng đường 8m, vỉa hè mỗi bên 5m).

- Các đường cùng cote vỉa hè có lộ giới từ 4,5m đến 9,8m.

9. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

+ Cơ sở thiết kế quy hoạch:

Định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng khu vực được nghiên cứu trên cơ sở các số liệu, tài liệu sau:

- Bản đồ địa hình;

- Bản đồ định hướng phát triển không gian khu vực lập quy hoạch;

- Tài liệu tự nhiên thành phố Cà Mau;

- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của nhà nước.

- Giải pháp san nền:

Khống chế cao độ xây dựng $H_{xd} = 1,50m$. Thành phố Cà Mau là đặc trưng của đô thị sông nước, để hạn chế việc đắp nền thì giải pháp kết hợp đào nhiều hồ tại các khu vực đất trũng, thấp lấy đất đắp nền vừa thuận lợi cho việc thoát nước mưa vừa tạo những hồ cảnh quan.

10. Đánh giá tác động môi trường đô thị:

* Dự báo và đánh giá các tác động môi trường do ảnh hưởng của phát triển đô thị:

Phát triển luôn đi kèm với tác động cả tiêu cực và tích cực lên môi trường nói chung và môi trường hệ thống đô thị, dân cư nói riêng. Tuy nhiên, phát triển luôn mang đến công ăn việc làm, tăng trưởng kinh tế, ổn định xã hội, bảo đảm an ninh quốc phòng. Có phát triển mới có điều kiện cải thiện môi trường tốt hơn.

- Chất lượng nước:

Hiện nay hệ thống kênh rạch trên địa bàn đã bị ô nhiễm, vì vậy trong quá trình thực hiện dự án phải cố gắng tránh làm trầm trọng ô nhiễm. Các chất thải trong sinh hoạt và thi công cần thiết phải được thu gom và xử lý, không được thải trực tiếp ra sông.

- Chất lượng không khí:

Trong quá trình xây dựng chất lượng không khí trong khu vực sẽ bị ảnh hưởng, bị nhiễm bụi do máy móc, thiết bị thi công và ô tô đi lại nhiều. Cần phải có biện pháp làm giảm bớt sự ô nhiễm bằng cách: Làm hàng rào chắn bụi, ô tô chuyên chở hàng tới như cát, đất, xi măng phải có bạt phủ kín, đường công vụ phải được tưới nước thường xuyên.

- Tiếng ồn trong xây dựng:

Đây là điều không thể tránh khỏi trong quá trình xây dựng, nhưng cần phải giảm tối đa tiếng ồn, đặc biệt là ban đêm để không ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân và nhân dân trong khu vực.

- An toàn lao động và sức khỏe:

Phải đảm bảo an toàn cho công nhân và nhân dân trong khu vực trong quá trình thi công là rất cần thiết và quan trọng. Cần phải có biện pháp an toàn và tuyệt đối như sau:

- + Cắm đầy đủ các loại biển báo hiệu phạm vi khu vực thi công theo qui định.
- + Bố trí cán bộ kiểm tra an toàn lao động
- + Phải có trạm y tế và cấp cứu thường trực (nếu cần thiết).
- + Ngoài ra cần phải quan tâm đến nước sinh hoạt, thực phẩm có chất lượng tốt để cung cấp cho công nhân, đảm bảo sức khỏe làm việc.

* Các vấn đề môi trường đã và chưa giải quyết trong đồ án quy hoạch:

- Đề ra các biện pháp nhằm tránh ô nhiễm môi trường trong quá trình triển khai dự án.

- Giải quyết vấn đề thoát nước mưa và nước bẩn.

- Giải quyết vấn đề thu gom rác thải, hầm cầu hợp vệ sinh.

* Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường:

- Sau khi thực hiện dự án và công trình đưa vào sử dụng sẽ không còn ảnh hưởng lớn. Tuy nhiên các phương tiện giao thông sẽ gây tiếng ồn, bụi cho khu vực xung quanh, do đó cần phải thường xuyên làm sạch mặt đường và có biện pháp chống bụi, tiếng ồn. Hạn chế sử dụng những phương tiện vận chuyển, thiết bị đã quá cũ; không qua kiểm định định kỳ theo quy định của pháp luật để giảm thiểu tối đa ô nhiễm về tiếng ồn.

- Rác thải sinh hoạt sẽ được thu gom theo quy trình và vận chuyển vào nhà máy xử lý rác để tiêu hủy. Từng công trình và hộ gia đình khi xây dựng bắt buộc phải có hầm tự hoại 3 ngăn theo đúng kỹ thuật. Tuy nhiên cần phải tuyên truyền cho những người ở và làm việc trong khu vực này biết cùng thu dọn rác, không thả rác ra đường, xuống sông và các khu vực công cộng.

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 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. 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.

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 9, 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: *AT*

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- CT, PCT UBND TP;
- LĐVP (Vũ Em, Giang);
- CVXD (Biên 4/10);
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Chung Cẩm Hải