

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết  
Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý  
Văn Lâm thành phố Cà Mau, tỷ lệ: 1/500**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; sửa đổi, bổ sung năm 2017, 2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;*

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

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;*

*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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 657/QĐ/CT-CTUB ngày 23/9/2004 của chủ tịch UBND tỉnh Cà Mau về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2000;*



Căn cứ Quyết định số 4688/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND thành phố Cà Mau ngày 16/11/2020 về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 151/TTr-QLĐT ngày 25/5/2022; Báo cáo thẩm định số 24/BCTĐ-QLĐT ngày 06/6/2022 của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố và Công văn số 1856/SXD-QHĐT.HTKT ngày 23/6/2022 của Sở Xây dựng,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm thành phố Cà Mau, tỷ lệ: 1/500, với những nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, ranh giới và diện tích:**

- Vị trí thuộc phường 8 và xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau.
- Ranh giới được xác định như sau:
  - + Phía Đông giáp chỉ giới đường đỏ đường Lê Hồng Phong;
  - + Phía Tây Bắc giáp chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Tất Thành;
  - + Phía Tây Nam giáp các mốc M14,15,16,17,18,19,20 khu đô thị Nhựt Hồng;
  - + Phía Đông Bắc giáp chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Đình Chiểu.
- Diện tích khu quy hoạch: 23,60ha.

**2. Tính chất:** Là khu dân cư đô thị với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ.

### **3. Các chỉ kinh tế - kỹ thuật cơ bản**

a) Chỉ tiêu về dân số: quy mô dân số để tính toán chỉ tiêu sử dụng đất là 10.000 dân.

b) Chỉ tiêu về sử dụng đất:

Áp dụng Quy chuẩn về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD (Ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng BXD).

- Nhà ở hiện trạng chỉnh trang và nhà ở chia lô theo đồ án quy hoạch;
- Công trình công cộng: bao gồm các công trình công cộng hiện trạng, và các công trình thương mại dịch vụ quy hoạch mới;
- Khu hoa viên cây xanh, hồ cảnh quan;
- Hệ thống giao thông đến chân công trình (giao thông trong đơn vị ở).

Chỉ tiêu sử dụng đất được tính toán theo QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, TCVN 9257:2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị. Bảng chỉ tiêu sử dụng đất được tổng như sau:

**Bảng định mức chi tiết sử dụng đất**

TT	Loại đất quy hoạch	Theo nhiệm vụ quy hoạch (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Đồ án quy hoạch áp dụng (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất công cộng	1 ÷ 2	1,2÷2,4	1,16
2	Đất ở	9 ÷ 15	10,8÷18,0	16,80
3	Đất cây xanh	2 ÷ 3	2,4÷3,6	1,73
5	Đất giao thông	3 ÷ 8	3,6÷9,7	3,91
	<b>Cộng</b>	<b>15 - 28</b>	<b>18÷33,6</b>	<b>23,60</b>

## c) Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>A. Văn hóa - Thể dục thể thao</b>				
1. Sân chơi nhóm nhà ở	Bán kính 300m		m <sup>2</sup> /người	0,8
2. Sân luyện tập			m <sup>2</sup> /người	0,5
			ha/công trình	0,3
<b>B. Thương mại</b>				
3. Chợ (Trung tâm thương mại)	công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	2.000

## d) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo quy chuẩn Việt Nam	Áp dụng
1	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày đêm	108,6	120
	Nước sinh hoạt	Lít/người/ngày đêm	80,0	
	Nước công cộng	10% nước sinh hoạt	8,0	
	Nước tưới cây, rửa đường	8% nước sinh hoạt	6,4	

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo quy chuẩn Việt Nam	Áp dụng
	Nước thất thoát	15% tổng nước cấp	14,2	
2	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày đêm	86,88	96
	Thoát nước	80% cấp nước	86,88	
3	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người.năm	1.020	1.100
	Điện sinh hoạt	Kwh/người.năm	750	
	Điện công cộng	36% sinh hoạt	270	
4	Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn	Kg/người/ngày	1,0÷1,3	1,3

#### 4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

##### Bảng cân bằng đất đai

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>1,16</b>	<b>4,92</b>
1	Đất xây dựng Trụ sở cơ quan thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (hiện trạng)	CQ	0,22	
2	Trạm biến áp (hiện trạng)	TBA	0,59	
3	Trạm xăng dầu số 8 (hiện trạng)	TRX	0,06	
4	Miếu Thành Hoàng (hiện trạng)	MTH	0,01	
5	Đất thương mại – dịch vụ (quy hoạch mới)	C <sub>01</sub>	0,28	
<b>II</b>	<b>Đất ở</b>		<b>16,80</b>	<b>71,19</b>
1	Đất ở hiện trạng chính trang	N <sub>01,...N<sub>18</sub></sub>	15,97	
2	Đất ở chia lô	N <sub>19,...N<sub>21</sub></sub>	0,83	
<b>III</b>	<b>Đất hoa viên cây xanh</b>		<b>1,73</b>	<b>7,33</b>
1	Đất cây xanh cách ly	C <sub>02</sub>	0,07	
2	Đất hoa viên cây xanh – hồ cảnh quan	C <sub>03,...C<sub>06</sub></sub>	1,66	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
IV	Đất giao thông – vỉa hè		3,91	16,56
<b>Tổng cộng</b>			<b>23,60</b>	<b>100</b>

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

#### a) Giải pháp phân bố quỹ đất:

\* Đối với các công trình công cộng: Không bố trí công trình công cộng mới chỉ cải tạo công trình công cộng hiện có.

\* Đối với đất thương mại dịch vụ: Bố trí tại khu vực năng động, thuận lợi về giao thương, có không gian mở và thoáng rộng, đảm bảo cự ly phục vụ người dân trong khu vực.

\* Đối với đất hoa viên cây xanh, hồ cảnh quan – sân tập luyện thể thao: Cây xanh, hồ cảnh quan ngoài chức năng cảnh quan, cải tạo vi khí hậu, còn có thể tăng giá trị sử dụng đất cho các khu vực xung quanh. Bố trí công viên cây xanh, hồ cảnh quan tại khu vực hồ sen hiện trạng phía sau khu thương mại dịch vụ, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân.

\* Đối với các khu vực dân cư: Chủ yếu chỉnh trang dân cư hiện trạng và bố trí nhà ở tại một vài ô phố còn chưa có nhà ở sao cho phù hợp theo các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

\* Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật: Áp dụng thiết kế phù hợp theo các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, phục vụ tốt nhất các chức năng của đô thị.

#### b) Bố cục các trục không gian chính, không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn:

- Bố cục không gian các tuyến chính của khu quy hoạch: Tuyến chính của khu quy hoạch bao gồm: Đường đầu nối từ trục đường chính Khu đô thị Nhựt Hồng qua đường Nguyễn Đình Chiểu trên nền lộ hẻm hiện trạng (đường D1), lộ giới quy hoạch mới là 15m (3,5mx8mx3,5m), đây được xem là trục chính của khu quy hoạch trên trục đường này bố trí khu thương mại dịch vụ, lối vào khu hoa viên cây xanh tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch.

- Bố cục không gian các khu vực trọng tâm của khu quy hoạch:

+ Trọng tâm của khu quy hoạch là khu vực thương mại dịch vụ kết hợp với khu vực hoa viên cây xanh, hồ cảnh quan - sân tập luyện thể thao.

+ Các điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng của khu quy hoạch

- Điểm nhấn của khu vực là khu thương mại dịch vụ, hoa viên cây xanh, hồ cảnh quan. Hệ thống công viên cây xanh, mặt nước tạo nên sắc xanh là tông màu chủ đạo của đô thị, là điểm nhấn cho khu vực quy hoạch.



c) Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của từng lô phố về: diện tích, dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng,...;

- Tuân thủ các quy định về lộ giới như: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, độ vượn của ban công, mái đua ô văng, cao độ không chế chiều cao tầng 1,...;

- Đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng từng loại công trình kiến trúc hoặc ô phố;

- Đối với hoa viên cây xanh: quy định tỷ lệ tối đa, tối thiểu các loại đất: cây xanh, thảm cỏ, mặt nước, xây dựng công trình, sân lát, đường đi dạo,....

**6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:**

a) Đối với công trình công cộng: Ký hiệu  $C_{01}$  như Đất thương mại dịch vụ.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng.

- Mật độ xây dựng: 80%

- Cao độ giáp chỉ giới xây dựng: +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.

- Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +2,01m so với hệ cao độ Quốc gia.

- Cao độ hoàn thiện tầng 2: +6,21m so với hệ cao độ Quốc gia.

b) Đối với Công viên cây xanh: Ký hiệu  $C_{02}, \dots, C_{06}$  như hoa viên cây xanh cách ly, hoa viên cây xanh khu ở.

- Tầng cao công trình: 1 tầng (Chiều cao tối đa dưới 7m)

- Cao độ giáp chỉ giới xây dựng: +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.

- Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +2,01m so với hệ cao độ Quốc gia.

c) Đối với các nhóm nhà ở:

Được chia làm 2 khu nhà ở,

- Khu 1: Khu nhà ở hiện trạng chỉnh trang: Ký hiệu  $N_{01}, \dots, N_{18}$

+Mật độ xây dựng: Áp dụng theo QCVN 01:2021 cho từng diện tích lô đất ở.

+ Tầng cao xây dựng:

Đối với các lô đất  $N_{01}, N_{02}, N_{14}, \dots, N_{18}$  tầng cao tối đa 07 tầng (chiều cao xây dựng tối đa < 28m) áp dụng với các lô đất giáp các tuyến đường Nguyễn Tất Thành, Nguyễn Đình Chiểu, Lê Hồng Phong, tầng cao tối đa 05 tầng (chiều cao tối đa < 19m) áp dụng với công trình còn lại cùng lô đất tiếp giáp những tuyến đường khác trong khu vực quy hoạch.

Đối với các lô đất  $N_{03}, N_{04}, N_{5}, \dots, N_{13}$  tầng cao tối đa 5 tầng (chiều cao tối đa < 19m).

(Đối với những lô đất ở hiện trạng, công trình nằm dưới các tuyến đường điện cao thế phải tuân thủ theo đúng Nghị định số 14/2014/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn lưới điện ngày 26/02/2014)

- + Cao độ giáp chỉ giới xây dựng: +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.
  - + Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +2,01m so với hệ cao độ Quốc gia.
  - Khu 2: Khu nhà ở phân lô mới: Ký hiệu N<sub>19</sub>,...,N<sub>21</sub>.
  - Mật độ xây dựng: Tối từ 65% đến 100%.
  - Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
  - Cao độ giáp chỉ giới xây dựng: +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.
  - Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +2,01m so với hệ cao độ Quốc gia.
  - Cao độ hoàn thiện tầng 2: +6,21m so với hệ cao độ Quốc gia.
- d) Các công trình công cộng hiện trạng:

Gồm đất xây dựng Trụ sở cơ quan thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Sở thủy sản cũ), Trạm biến áp, Miếu Thần Hoàng...

Kí hiệu:

- Trụ sở cơ quan thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Sở thủy sản cũ): CQ.
- Trạm biến áp: TBA.
- Trạm xăng dầu số 8: TRX.
- Miếu Thần Hoàng: MTH.
- + Mật độ xây dựng: Áp dụng theo QCVN 01:2021 cho từng diện tích lô đất.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
- + Cao độ giáp chỉ giới xây dựng: +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.
- + Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +2,01m so với hệ cao độ Quốc gia.

## **7. Thiết kế đô thị**

Thiết kế đô thị gồm các nội dung:

- Các công trình điểm nhấn.
- Các khu vực đặc trưng cần kiểm soát.
- Chiều cao xây dựng công trình.
- Hình khối kiến trúc, màu sắc chủ đạo của công trình kiến trúc.
- Hệ thống cây xanh.
- Tiện ích đô thị.

Được quy định chi tiết tại Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

## **8. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

## a) Giao thông

Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch được chia làm 2 cấp thiết kế: Đường khu vực và đường nhóm nhà ở.

**Bảng thống kê hệ thống giao thông**

TT	Loại đường - Tên đường	Mốc	Chiều dài (m)	Mặt Cát	Lộ giới (m)	Mặt đường (m)	Via hè (m)	Diện tích (ha)
<b>A</b>	<b>Đường khu vực</b>							
1	Đường D1	R9 - R20	310	1--1	15	8	3,5+3,5	0,47
<b>B</b>	<b>Đường nhóm nhà ở</b>							
2	Đường Lương Thế Trân	R16 - M1	915	3--3	12	7	2,5+2,5	1,10
3	Đường D2	R19 - M7	105	6--6	6	6	-	0,06
4	Đường D3	R11 - M8	106	3--3	12	7	2,5+2,5	0,13
5	Đường D4	R10- M12	74	3--3	12	7	2,5+2,5	0,09
6	Đường D5	M5 - M14	105	5--5	8	8	-	0,08
7	Đường D6	M15-M27	180	5a--5a	8	5	2+1	0,14
8	Đường D7	M22-M24	55	7--7	5	5	-	0,03
9	Đường D8	M21 - R6	72	4--4	10	10	-	0,07
10	Đường D9	M1 - M20	42	4--4	10	10	-	0,04
11	Đường D10	M1 - M19	44	9--9	2	2	-	0,01
12	Đường N1	M02 - M1	137	6--6	6	6	-	0,08
13	Đường N2	R3 - M15	150	2--2	14	7	3,5+3,5	0,21
		M09 - 15	591	3--3	12	7	2,5+2,5	0,71
14	Đường N3	M20-M23	100	8--8	4	4	-	0,04
15	Đường N4	M10-M11	160	3--3	12	7	2,5+2,5	0,19
<b>Tổng cộng</b>			2.681					

- Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:



TT	Tên mặt cắt	Chiều rộng lộ giới (m)	Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ (m)
1	MC 1--1	15	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chỉnh trang) - 6m: đối với công trình công cộng
2	MC 2--2	14	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với đất ở hiện trạng chỉnh trang)
3	MC 3--3	12	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chỉnh trang) - 2m: đối với công trình nhà ở phân lô mới - 6m: đối với công trình công cộng
4	MC 4--4	10	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với đất ở hiện trạng chỉnh trang)
5	MC 5--5	8	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chỉnh trang) - 6m: đối với công trình công cộng.
6	MC 5a--5a	8	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chỉnh trang) - 6m: đối với công trình công cộng.
7	MC 6--6	6	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chỉnh trang) - 6m: đối với công trình công cộng.
8	MC 7--7	5	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với đất ở hiện trạng chỉnh trang).
9	MC 8--8	4	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với đất ở hiện trạng chỉnh trang).
10	MC 9--9	2	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với đất ở hiện trạng chỉnh trang).
11	MC A --A	21	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chỉnh trang) - 6m: đối với công trình công cộng.

b) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

\* San nền

- Căn cứ cao độ không chế xây dựng chung đối với thành phố Cà Mau và Đề án Quản lý cao độ không chế cho các đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp và các công trình trên địa bàn tỉnh Cà Mau có xét đến việc thích ứng biến đổi khí



hậu, cao độ san nền cho các lô đất của khu vực quy hoạch là +1,71m (Hệ cao độ Quốc gia).

- Giải pháp thiết kế san nền được lựa chọn là đắp cát đen hạt mịn từng lớp, phương pháp san nền chủ yếu bám theo địa hình tự nhiên đã được bóc lớp đất hữu cơ trên bề mặt, vật liệu cát san lấp được vận chuyển từ địa phương khác về vị trí khu quy hoạch.

\* Thoát nước mưa

- Trên cơ sở đặc điểm địa hình kênh rạch của khu vực, xác định 2 lưu vực thoát nước như sau:

+ Lưu vực 1 thuộc khu vực phía sau Sở thủy sản cũ giới hạn từ đường D6 đến đường Nguyễn Tất Thành, hướng thoát ra đường Nguyễn Tất Thành.

+ Lưu vực 2 thuộc khu vực còn lại giới hạn từ đường Nguyễn Đình Chiểu và đường Lê Hồng phong, hướng thoát ra đường số 1 khu đô thị Nhựt Hồng.

- Hệ thống thoát nước mưa là công tròn bê tông cốt thép  $\Phi 400\text{mm} - \Phi 800\text{mm}$ .

c) Cấp nước:

- Hiện tại khu vực dự kiến quy hoạch hiện có các trạm cấp nước số 21,26 và 29A&B đang hoạt động, tổng lưu lượng cung cấp của các trạm đang hoạt động là xấp xỉ  $8.400\text{m}^3/\text{ng.đ}$ .

- Công suất của hệ thống cấp nước của khu vực quy hoạch là  $2.100\text{m}^3/\text{ngày,đêm}$

- Mạng lưới đường ống D50- D150mm, sử dụng ống HDPE cho các đường ống lắp đặt mới.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế theo dạng mạng vòng đảm bảo các khu vực được cấp nước liên tục.

- Hệ thống cấp nước được xây dựng trên vỉa hè cách mặt đất bình quân 0,7m. Các đoạn qua đường chôn sâu bình quân 1,2m.

- Bố trí các trụ cứu hỏa trên vỉa hè, khoảng cách giữa 2 trụ cứu hỏa bình quân: 150m.

d) Cấp điện: Dùng nguồn điện Quốc gia qua trạm 110/22KV – 20MVA Quốc lộ 1. Từ trạm này có các phát tuyến 22KV từ Cà Mau đi huyện Cái Nước cấp điện cho khu vực lập quy hoạch, các tuyến điện trung thế này có các thiết bị bảo vệ như LA và FCO để đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục.

\* Lưới điện trung thế 22KV.

- Lưới điện trung thế ngầm 24KV có chiều dài là: 660m.

- Điểm đầu nối: Trụ trung thế thuộc tuyến trung thế 03 pha dọc Quốc lộ 1.

- Dây dẫn: Sử dụng dây CXV/DSTA-24KV có tiết diện từ  $3 \times 185 + 1 \times 120\text{mm}^2$  luồn trong ống HDPE D120 chôn ngầm trong đất.

- Trụ đầu nổi đầu tuyến: Sử dụng trụ bê tông ly tâm 16m, chiều sâu chôn trụ từ 1,8-2m.

\* Yêu cầu về trạm 22/0,4KV

- Qui cách máy biến thế (MBT) được chọn theo QĐ 1094/EVN-ĐL2.4 ngày 10/05/2005 của ĐL2

- Công suất của MBT phải phù hợp với tình hình thực tế của khu vực cung cấp điện. Trạm biến thế hợp bộ đặt trong tủ máy đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Dây dẫn từ đường dây 22KV xuống MBT là dây đồng bọc 24KV – 25mm<sup>2</sup>.

- Dây dẫn hạ thế bằng 3 dây pha, mỗi dây bằng cáp đồng bọc 600V—có tiết diện tương ứng với công suất của MBT, dây trung hòa dùng dây đồng bọc có tiết diện không nhỏ hơn nửa dây pha. Các dây này được đi trong ống PVC D114.

\* Đường dây hạ thế hỗn hợp

- Tuyến điện hạ thế có chiều dài: 3.675m. Điện áp: 380/220V.

- Cáp hạ thế là loại cáp đồng bọc: Vì phụ tải có dạng hình tia nên đối với những nơi có phụ tải lưới ta dùng cáp 3xCV120+CV95, phụ tải nhỏ ta dùng loại cáp: 3xCV95+CV70.

\* **Phần chiếu sáng công cộng:**

- Nguồn cung cấp điện cho hệ thống chiếu sáng đèn đường dọc theo các tuyến đường là dùng chung MBT đã có sẵn để tránh tình trạng các tuyến đường dây hạ thế riêng biệt đi trên cùng một trụ, gây khó khăn cho công tác sửa chữa lưới điện khi trạm bị sự cố.

- Dây dẫn: dùng cáp đồng bọc có tiết diện 16mm<sup>2</sup>, dây nguội dùng chung với nguội hạ thế tiêu dùng, sinh hoạt.

- Đèn: Dùng đèn led – 90W có độ sáng tương đương đèn cao áp thủy ngân 250W nhưng tiết kiệm điện năng.

- Tất cả các tuyến giao thông được chiếu sáng bằng hệ thống đèn cao áp gắn trên cột có chiều cao H=8,5m

đ) Viễn thông

- Hệ thống viễn thông hiện hữu trên đường Lý Văn Lâm, Ngô Quyền, đường Võ Văn Tần đảm bảo thiết lập mở rộng hệ thống thông tin liên lạc cho toàn khu vực quy hoạch,

- Nguồn tín hiệu: được lấy từ buro điện trung tâm thành phố Cà Mau cách khu quy hoạch khoảng 5 km, sẽ có 1 tuyến cáp quang có dung lượng trên 2.000 thuê bao đưa tới buro điện trung tâm dự kiến.

e) Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Nước thải sinh hoạt của các khu dân cư, công cộng, dịch vụ phải xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

+ Nước thải sau khi xử lý xả ra nguồn phải đạt TCVN 7222-2002.

- Lưu lượng thoát nước thải dự kiến  $1.680 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ , công thoát nước thải sử dụng ống bê tông cốt thép  $\text{Ø}300 - \text{Ø}400$ .

- Với quy mô dân số toàn khu 10.000 dân, toàn khu vực sẽ có khoảng 1,3 tấn/ngày, rác thải sẽ được tập trung tại các điểm trung chuyển rác và được chuyển theo giờ về nhà máy xử lý rác nằm ở phường Tân Xuyên để xử lý.

### **9. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi chưa triển khai quy hoạch chi tiết: Ô nhiễm môi trường đất, Ô nhiễm môi trường nước, Chất thải rắn, Ô nhiễm môi trường không khí, Hệ sinh thái...

- Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi triển khai quy hoạch: Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí, nguồn gây ô nhiễm môi trường nước, Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn, Nguồn gây ô nhiễm môi trường đất, Ô nhiễm do chất thải rắn, Đánh giá tác động của dự án đến sức khoẻ cộng đồng (tác động của bụi đến cuộc sống con người, tác động của tiếng ồn đến cuộc sống con người, tác động của hệ thống thoát nước đến môi trường, tác động đến môi trường kinh tế - xã hội), Các sự cố môi trường có thể xảy ra trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và thi công (sự cố rò rỉ, sự cố cháy nổ, sự cố tai nạn lao động).

- Tác động môi trường khi dự án đi vào hoạt động: Tác động đến môi trường nước, Tác động của chất thải rắn đến môi trường, Tác động đến môi trường không khí.

- Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm môi trường: Không chế ô nhiễm không khí, Không chế ô nhiễm nước, Không chế ô nhiễm do chất thải rắn, Không chế ô nhiễm tiếng ồn.

- Các biện pháp không chế ô nhiễm khi triển khai xây dựng theo quy hoạch, Tác động tích cực khi triển khai xây dựng theo quy hoạch: Không chế ô nhiễm nước thải, Không chế tác động của chất thải rắn đến môi trường.

- Tác động tích cực khi triển khai xây dựng theo quy hoạch.

### **10. Những hạng mục ưu tiên đầu tư**

a) Các dự án thực hiện trong giai đoạn đầu

- Nâng cấp và mở rộng các tuyến đường D1, D2, D6, D7, D8, đường Lương Thế Trân, đường N1, N2, N3, N4.

- Hoa viên cây xanh, sân tập luyện thể thao.

b) Các dự án thực hiện trong giai đoạn sau

- Khu thương mại – dịch vụ.

- Xây mới các tuyến đường còn lại.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

Trên cơ sở đề án quy hoạch chi tiết được duyệt, Phòng Quản lý đô thị thành phố Cà Mau, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố, công khai các nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết đến các tổ chức, cá nhân trong phạm vi lập quy hoạch được biết trong vòng 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt.

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

3. Phòng Quản lý đô thị thành phố Cà Mau phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, UBND phường 8, UBND xã Lý Văn Lâm quản lý việc đầu tư xây dựng theo “quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm thành phố Cà Mau, tỷ lệ: 1/500” ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố Cà Mau, Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Thủ trưởng các đơn vị, Chủ tịch UBND phường 8, Chủ tịch UBND xã Lý Văn Lâm và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Giao thông Vận tải;
- CT, PCT UBND TP;
- LĐVP;
- Trang thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT, CVĐT (A.13/7).



**Bùi Tứ Hải**

## QUY ĐỊNH

**Quản lý đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/500**  
(Kèm theo Quyết định số: 3110 /QĐ-UBND, ngày 04 / 7/2022  
của Chủ tịch UBND thành phố Cà Mau)

### CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

#### **Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện**

- Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau thống nhất quản lý việc đầu tư xây dựng trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau; tỷ lệ 1/500.

- Phòng Quản lý đô thị thành phố chủ trì, phối hợp với các phòng, ban chuyên môn thuộc thành phố Cà Mau, UBND phường 8, UBND xã Lý Văn Lâm thực hiện công tác quản lý nhà nước về tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau; tỷ lệ 1/500 đúng với đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước khi tổ chức xây dựng, thực hiện dự án đầu tư trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau; tỷ lệ 1/500 phải thực hiện đúng theo Quy định này và các quy định khác của pháp luật.

#### **Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích, chức năng, dân số khu vực quy hoạch**

##### **1. Ranh giới:**

Phạm vi lập đồ án quy hoạch chi tiết thuộc: Phường 8 và xã Lý Văn Lâm thành phố Cà Mau có ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông giáp chỉ giới đường đỏ đường Lê Hồng Phong;
- + Phía Tây Bắc giáp chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Tất Thành;
- + Phía Tây Nam giáp các mốc M14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 khu đô thị Nhựt Hồng;
- + Phía Đông Bắc giáp chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Đình Chiểu.

##### **2. Quy mô diện tích: 23,60 ha.**

##### **3. Chức năng của khu quy hoạch**



Khu vực quy hoạch là khu dân cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ.

#### 4. Dân số khu quy hoạch

- Đồ án chọn số dân là 10.000 người để tính toán hạ tầng kỹ thuật.

### Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

#### 1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm gồm các khu chức năng:

- Nhà ở hiện trạng chỉnh trang và nhà ở chia lô theo đồ án quy hoạch;
- Công trình công cộng: bao gồm các công trình công cộng hiện trạng, và các công trình thương mại dịch vụ quy hoạch mới;
- Khu hoa viên cây xanh, hồ cảnh quan;
- Hệ thống giao thông đến chân công trình (giao thông trong đơn vị ở).

**Bảng chỉ tiêu sử dụng đất:**

TT	Loại đất quy hoạch	Theo nhiệm vụ quy hoạch ( $m^2/người$ )	Diện tích (ha)	Đồ án quy hoạch áp dụng ( $m^2/người$ )
1	Đất công cộng	1 ÷ 2	1,2÷2,4	1,16
2	Đất ở	9 ÷ 15	10,8÷18,0	16,80
3	Đất cây xanh	2 ÷ 3	2,4÷3,6	1,73
4	Đất giao thông	3 ÷ 8	3,6÷9,7	3,91
	<b>Cộng</b>	<b>15 - 28</b>	<b>18÷33,6</b>	<b>23,60</b>

Đất công cộng và đất cây xanh không đáp ứng đủ theo Nhiệm vụ quy hoạch do đây là khu vực dân cư hiện trạng chỉnh trang có tỷ lệ đất ở rất lớn phần đất trống là rất ít đồ án tận dụng tối đa phần đất công để bố trí cây xanh tránh phải giải tỏa các hộ dân.

Mặt khác theo quy hoạch phân khu khu vực này không bố trí đất cây xanh, đất công cộng (đất trường học) đất cây xanh và trường học được bố trí tại khu vực lân cận do đó về tổng thể đồ án vẫn đảm bảo các chỉ tiêu của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

#### 2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của từng lô phố về: diện tích, dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng, ...

- Tuân thủ các quy định về lộ giới như: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, độ vượn của ban công, mái đua ô văng,...

- Đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng từng loại công trình kiến trúc hoặc ô phố.

#### **Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

##### **1. Quy định về lộ giới:**

TT	Loại đường - Tên đường	Mốc	Chiều dài (m)	Mặt Cắt	Lộ giới (m)	Mặt đường (m)	Via hè (m)	Diện tích (ha)
<b>A</b>	<b>Đường khu vực</b>							
1	Đường D1	R9 - R20	310	1--1	15	8	3,5+3,5	0,47
<b>B</b>	<b>Đường nhóm nhà ở</b>							
2	Đường Lương Thế Trân	R16 - M1	915	3--3	12	7	2,5+2,5	1,10
3	Đường D2	R19 - M7	105	6--6	6	6	-	0,06
4	Đường D3	R11 - M8	106	3--3	12	7	2,5+2,5	0,13
5	Đường D4	R10- M12	74	3--3	12	7	2,5+2,5	0,09
6	Đường D5	M5 - M14	105	5--5	8	8	-	0,08
7	Đường D6	M15-M27	180	5a--5a	8	5	2+1	0,14
8	Đường D7	M22-M24	55	7--7	5	5	-	0,03
9	Đường D8	M21 - R6	72	4--4	10	10	-	0,07
10	Đường D9	M1 - M20	42	4--4	10	10	-	0,04
11	Đường D10	M1 - M19	44	9--9	2	2	-	0,01
12	Đường N1	M02 - M1	137	6--6	6	6	-	0,08
13	Đường N2	R3 - M15	150	2--2	14	7	3,5+3,5	0,21
		M09 - 15	591	3--3	12	7	2,5+2,5	0,71
14	Đường N3	M20-M23	100	8--8	4	4	-	0,04
15	Đường N4	M10-M11	160	3--3	12	7	2,5+2,5	0,19
<b>Tổng cộng</b>			2.681					



## 2. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

TT	Tên mặt cắt	Chiều rộng lộ giới (m)	Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ (m)
1	MC 1--1	15	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chính trang) - 6m: đối với công trình công cộng
2	MC 2--2	14	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với đất ở hiện trạng chính trang)
3	MC 3--3	12	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chính trang) - 2m: đối với công trình nhà ở phân lô mới - 6m: đối với công trình công cộng
4	MC 4--4	10	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với đất ở hiện trạng chính trang)
5	MC 5--5	8	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chính trang) - 6m: đối với công trình công cộng.
6	MC 5a--5a	8	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chính trang) - 6m: đối với công trình công cộng.
7	MC 6--6	6	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chính trang) - 6m: đối với công trình công cộng.
8	MC 7--7	5	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với đất ở hiện trạng chính trang).
9	MC 8--8	4	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với đất ở hiện trạng chính trang).
10	MC 9--9	2	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với đất ở hiện trạng chính trang).
11	MC A --A	21	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đối với công trình nhà ở hiện trạng chính trang) - 6m: đối với công trình công cộng.

\* Quy định độ vươn ra tối đa ca ban công, mái đua, ô văng:

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

### 3. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Đất dân dụng: +1,71m.

- Đất giao thông: +1,81m.

- Những yêu cầu chung hệ thống thoát nước mưa cần đạt được:

+ 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.

+ Khai thác tối đa khả năng, các điều kiện thuận lợi của khu vực cho công tác thoát nước như hệ thống cống hiện hữu.

### 4. Cấp điện

Dùng nguồn điện Quốc gia qua trạm 110/22KV – 20MVA Quốc lộ 1. Từ trạm này có các phát tuyến 22KV từ Cà Mau đi huyện Cái Nước cấp điện cho khu vực lập quy hoạch, các tuyến điện trung thế này có các thiết bị bảo vệ như LA và FCO để đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục.

Đối với các lưới điện cao thế phải có các giải pháp bảo vệ an toàn cho mạng lưới điện cũng như an toàn cho người dân trong khu vực quy hoạch theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

### 5. Cấp nước

Thiết kế một mạng lưới cấp nước hoàn chỉnh dựa trên mạng lưới hiện có cho khu quy hoạch đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cũng như chất lượng nước, đồng thời phải tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ nguồn nước. Quy mô công suất của hệ thống cấp nước của khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu phường 8, thành phố Cà Mau là 2.100m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

### 6. Thoát nước bản

- Nước thải sinh hoạt của các khu dân cư, công cộng, dịch vụ phải xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

+ Hướng thoát:



- Lưu vực 1 thuộc khu vực phía sau Sở thủy sản cũ giới hạn từ đường D6, đường N1, đến đường Nguyễn Tất Thành, hướng thoát ra đường Nguyễn Tất Thành.

- Lưu vực 2 thuộc khu vực còn lại giới hạn từ đường Nguyễn Đình Chiểu và đường Lê Hồng Phong, hướng thoát ra đường số 1 khu đô thị Nhựt Hồng.

- Nước thải sau khi xử lý xả ra nguồn phải đạt TCVN 7222-2002.

### **Điều 5. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị**

**1. Xây dựng bể tự hoại bên trong công trình:** Để giảm thiểu ô nhiễm môi trường thiên nhiên bắt buộc các công trình xây dựng phải có bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trong nhà.

**2. Nối cống trong nhà với mạng lưới thoát nước bên ngoài:** Tất cả các công trình phải nối cống trong nhà với mạng lưới thoát nước bên ngoài, không cho tình trạng nước chảy tràn trên mặt hoặc tự thấm. Vì nguồn cấp nước cho đô thị được sử dụng là nguồn nước ngầm.

**3. Thu gom rác thải:** Tổ chức tổ thu gom rác trên các tuyến đường trong khu nhà ở, chuyển đến các điểm tập kết để cầu rác vào các xe ép rác; đưa đến bãi rác của đô thị để xử lý. Việc thu gom rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày, khuyến khích người dân phân loại rác tại nguồn.

#### **4. Xây dựng các trạm xử lý tập trung:**

- Tổng khối lượng rác hàng ngày: 13.000 kg/ngày.

- Rác thải từ các hộ gia đình, công trình công cộng và dịch vụ được nhân viên của Công ty Môi trường đô thị thành phố, thu gom và chở đến các trạm trung chuyển rác đặt tại khu vực thu gom lân cận. Từ trạm trung chuyển, rác được vận chuyển đến nhà máy xử lý rác thải của thành phố.

- Hiện tại thành phố Cà Mau đã có nhà máy xử lý rác nằm ở phường Tân Xuyên, cách khu vực quy hoạch khoảng 9,0km. Với công suất xử lý 200 tấn rác/ngày, đảm bảo cho xử lý rác thải toàn bộ trên địa bàn thành phố hiện nay và những năm tiếp theo.

#### **5. Các biện pháp không chế khi thi công:**

- Đảm bảo phân luồng giao thông khi thi công trên các tuyến đường, phố, đặt biển báo công trường theo quy định.

- Giảm lượng bụi phát tán bằng cách tưới, rửa các tuyến đường xung quanh khu vực thi công và các tuyến vận chuyển vật liệu. Sử dụng phương tiện vận chuyển phù hợp, có biện pháp che chắn thích hợp khi vận chuyển đất thừa và vật liệu xây dựng.

- Đảm bảo chiếu sáng, hành lang che chắn bảo vệ đối với các khu vực thi công, đảm bảo an toàn cho người qua lại.

- Hoàn trả nguyên trạng mặt bằng ngay sau khi hoàn thành việc xây dựng nhất là các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Sử dụng các thiết bị thi công phù hợp không vượt quá các chỉ tiêu về tiếng ồn và khói bụi.

## CHƯƠNG II: NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 6. Vị trí, quy mô diện tích và chức năng của từng khu vực

- Tuân thủ các tiêu chuẩn quy định đối với các yếu tố kỹ thuật đô thị.
- Xác định các tuyến giao thông chính xung quanh khu vực quy hoạch và các tuyến giao thông đầu nối.

**Đồ án lập quy hoạch chi tiết xây dựng bao gồm các khu chức năng sau**

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>1,16</b>	<b>4,92</b>
1	Đất xây dựng Trụ sở cơ quan thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (hiện trạng)	CQ	0,22	
2	Trạm biến áp (hiện trạng)	TBA	0,59	
3	Trạm xăng dầu số 8 (hiện trạng)	TRX	0,06	
4	Miếu Thần Hoàng (hiện trạng)	MTH	0,01	
5	Đất thương mại – dịch vụ (quy hoạch mới)	C <sub>01</sub>	0,28	
<b>II</b>	<b>Đất ở</b>		<b>16,80</b>	<b>71,19</b>
1	Đất ở hiện trạng chính trang	N <sub>01,...N<sub>18</sub></sub>	15,97	
2	Đất ở chia lô	N <sub>19,...N<sub>21</sub></sub>	0,83	
<b>III</b>	<b>Đất hoa viên cây xanh</b>		<b>1,73</b>	<b>7,33</b>
1	Đất cây xanh cách ly	C <sub>02</sub>	0,07	
2	Đất hoa viên cây xanh – hồ cảnh quan	C <sub>03,...C<sub>06</sub></sub>	1,66	
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông – vỉa hè</b>		<b>3,91</b>	<b>16,56</b>
<b>Tổng cộng</b>			<b>23,60</b>	<b>100</b>

**Điều 7. Các chỉ tiêu sử dụng đất và quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với từng ô phố và từng khu chức năng**

Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Các quy định này cần được vận dụng phù hợp với giải pháp tổ chức không gian cụ thể của từng khu vực và thể hiện trong quy định về quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch của từng khu vực cụ thể và phải tuân thủ các quy định sau đây:

### **1. Các bộ phận cố định của nhà**

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 4,2m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: Được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 4,2m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua, ... nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực.

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực.

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Mái đón, mái hè phố: Khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

+ Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan.

+ Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy.

+ Ở độ cao cách mặt vỉa hè 4,2m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh, ...).

### **2. Phần nhô ra không cố định**

- Cánh cửa: Ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà.

+ Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

### **3. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với từng ô phố và từng khu chức năng**

a) Đất ở hiện trạng chính trang:

- Đối với các lô đất : N<sub>01</sub>, N<sub>02</sub>, N<sub>14</sub>, N<sub>15</sub>, N<sub>16</sub>, N<sub>17</sub>, N<sub>18</sub>.

+ Tầng cao công trình: 1-7 tầng (Chiều cao tối đa < 28m ), áp dụng với công trình tiếp giáp các tuyến đường Nguyễn Tất Thành, Nguyễn Đình Chiểu, Lê Hồng Phong.

+ Tầng cao công trình: 1-5 tầng (Chiều cao tối đa < 19m ), áp dụng với công trình còn lại cùng lô đất tiếp giáp những tuyến đường khác trong khu vực quy hoạch.

- Đối với các lô đất : N<sub>03</sub>, N<sub>04</sub>, N<sub>5</sub>, ....., N<sub>13</sub>.

+ Tầng cao công trình: 1-5 tầng (Chiều cao tối đa < 19m ), áp dụng với các công trình tiếp giáp các tuyến đường còn lại trong khu vực lập quy hoạch

- Mật độ xây dựng: Áp dụng theo QCVN 01:2021 cho diện tích từng lô đất ở.

- Cao độ tại chỉ giới đường đỏ : +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.

- Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +0,3m so với cao độ tại chỉ giới đường đỏ.

- Cao độ nền hoàn thiện tầng 2: +4,50m so với cao độ tại chỉ giới đường đỏ

*(Cao độ nền hoàn thiện tầng 1 & 2 áp dụng với các công trình xây dựng mới, đối với các công trình cải tạo, sửa chữa chỉ quản lý tầng cao công trình và chiều cao tối đa theo từng trục đường)*

- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Hệ số sử dụng đất: Áp dụng theo QCVN 01:2021 cho từng diện tích lô đất ở.

- Kí hiệu: Từ N<sub>01</sub> đến N<sub>18</sub>: tổng diện tích 15,97 ha. bao gồm:

N<sub>01</sub>: 0,16 ha;                      N<sub>10</sub>: 1,86 ha

N<sub>02</sub>: 4,33 ha;                      N<sub>11</sub>: 0,58 ha

N<sub>03</sub>: 0,12 ha;                      N<sub>12</sub>: 2,24 ha

N<sub>04</sub>: 0,2 ha;                        N<sub>13</sub>: 0,58 ha

N<sub>05</sub>: 0,29 ha;                      N<sub>14</sub>: 1,23 ha



N <sub>06</sub> : 0,17 ha;	N <sub>15</sub> : 1,76 ha
N <sub>07</sub> : 0,13 ha;	N <sub>16</sub> : 0,62 ha
N <sub>08</sub> : 0,19 ha;	N <sub>17</sub> : 1,10 ha
N <sub>09</sub> : 0,36 ha;	N <sub>18</sub> : 0,04 ha.

(Đối với những lô đất ở hiện trạng, công trình nằm dưới các tuyến đường điện cao thế phải tuân thủ theo đúng Nghị định số 14/2014/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn lưới điện ngày 26/02/2014)

b) Đất ở liền kề (đất ở phân lô mới):

- Mật độ xây dựng: Áp dụng theo QCVN 01:2021 cho từng diện tích lô đất ở.

- Tầng cao công trình: 1-5 tầng (Chiều cao tối đa < 19m).

- Cao độ tại chỉ giới đường đỏ : +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.

- Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +0,3m so với cao độ tại chỉ giới đường đỏ.

- Cao độ nền hoàn thiện tầng 2: +4,50m so với cao độ tại chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đường N2, D3, D4 : Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 2m.

+ Đường N4: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Kí hiệu:

Từ N<sub>19</sub> đến N<sub>21</sub>: tổng diện tích 0,83 ha bao gồm:

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số lô/m <sup>2</sup>	Tổng (lô)	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
	Đất ở phân lô	N19	1L: 241	27	0,29	5	65	3,25
			1L: 187,5			5	80	4,00
			25L:100			5	90	4,50
		N20	1L: 172	27	0,27	5	80	4,00
			1L: 152,7			5	80	4,00
			2L: 113			5	85	4,25
			2L: 100			5	90	4,50
		N21	21L: 90	27	0,27	5	100	5,00
			1L: 168			5	80	4,00

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số lô/m <sup>2</sup>	Tổng (lô)	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
			1L:152			5	80	4,00
			2L:100			5	100	5,00
			2L:113			5	85	4,25
			21L: 90			5	100	5

c) Đối với các công trình công cộng

Các công trình công cộng hiện trạng: Gồm đất xây dựng Trụ sở cơ quan thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Sở thủy sản cũ), Trạm biến áp, Miếu Thần Hoàng...

Ký hiệu:

- Trụ sở cơ quan thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Sở thủy sản cũ): CQ - Diện tích: 0,22 ha

+ Mật độ xây dựng: 40%

+ Tầng cao công trình: 1 - 6 tầng (Chiều cao tối đa < 24m)

- Trạm biến áp: TBA - Diện tích: 0,59 ha

+ Mật độ xây dựng, chiều cao công trình và hành lang an toàn lưới điện cần tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn quốc gia của ngành điện như QCVN QTĐ-5:2009/BCT, QCVN QTĐ-7:2009/BCT, QCVN07-5:2016/BXD

- Trạm xăng dầu số 8: TRX - Diện tích: 0,06 ha

+ Mật độ xây dựng và chiều cao công trình căn cứ theo Thông tư 15/2020/TT-BCT của Bộ Công Thương quy định về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu.

- Miếu Thần Hoàng: MTH - Diện tích: 0,01 ha

+ Mật độ xây dựng và chiều cao công trình Căn cứ vào Điều 58 Luật Tín ngưỡng tôn giáo năm 2016.

+ Cao độ tại chỉ giới đường đỏ : +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.

+ Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +0,3m so với cao độ tại chỉ giới đường đỏ.

d) Đất công cộng dịch vụ thương mại

- Kí hiệu: C<sub>1</sub> – Diện tích: 0,28 ha.

- Mật độ xây dựng: 80% (Áp dụng theo QCVN 01:2021 dưới 3000m<sup>2</sup>)

- Tầng cao công trình: 1 - 6 tầng (Chiều cao tối đa < 30m)



- Cao độ tại chỉ giới đường đỏ : +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.
- Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +0,3m so với cao độ tại chỉ giới đường đỏ..
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m.

đ) Đất hoa viên cây xanh

Cây xanh cách ly: Kí hiệu: C<sub>02</sub> – Diện tích: 0,07 ha

Hoa viên cây xanh khu ở: Kí hiệu: Từ C<sub>03</sub> đến C<sub>06</sub>, tổng diện tích 2,13 ha bao gồm:

- C<sub>03</sub>: 0,10 ha; C<sub>05</sub>: 0,56 ha
- C<sub>04</sub>: 1,15 ha; C<sub>06</sub>: 0,25 ha
- Mật độ xây dựng: 5%.
- Tầng cao công trình: 1 tầng (Chiều cao tối đa dưới 7m).
- Cao độ tại chỉ giới đường đỏ : +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.
- Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +0,3m so với cao độ tại chỉ giới đường đỏ.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m.

## **Điều 8. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình**

### **1. Các yêu cầu về kiến trúc**

- Việc xây dựng, cải tạo nhà ở và công trình công cộng 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.

- Đối với công trình nhà ở

+ Hình thức kiến trúc và màu sắc công trình cần đảm bảo cho sự hài hòa của tuyến phố, khuyến khích thiết kế điển hình trên từng lô phố nhằm tạo ra sự đồng nhất giữa các căn nhà riêng lẻ.

+ Màu sắc: Sử dụng chủ yếu là các màu vàng nhạt, xanh da trời, xanh xám, ...

## **2. Các yêu cầu về cảnh quan, môi trường:**

- Đường phố, vỉa hè, ... phải được xây dựng đồng bộ về vật liệu, màu sắc, cao độ, đảm bảo an toàn cho người đi bộ và người khuyết tật.

- Trên vỉa hè lát gạch xi măng tự chèn với nhiều màu sắc phối hợp tạo thành những hoa văn, có thể sử dụng những họa tiết hoa văn trang trí những đường cong uyển chuyển hoặc những họa tiết mang tính hiện đại với những khối hình học đơn giản.

- Hệ thống đèn chiếu sáng trên vỉa hè cũng cần quan tâm đến hình thức cột đèn nhằm phù hợp với cảnh quan chung.

- Tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành như an toàn phòng chống cháy nổ, kinh doanh có điều kiện và xử lý môi trường.

- Khu vực thu gom và tập trung rác thải phải thường xuyên vệ sinh sạch sẽ, không làm ảnh hưởng đến các hoạt động của đô thị.

## **3. Các yêu cầu về tường rào ngăn cách ranh giới giữa các không gian:**

- Các công trình có thể có hoặc không có công - hàng rào.

- 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, trạm biến thế điện, ...), đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài chỉ giới đường đỏ kê cả móng.

+ Các công trình trong khu vực quy hoạch cho phép xây dựng hàng rào ước lệ hoặc hàng rào thoáng, trồng cây bụi cắt xén ngăn cách giữa các công trình với nhau.

## **Điều 9. Quy định về tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, ...**

- Cây xanh đường phố phải trồng những loại cây tán lớn, thân thẳng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn của các phương tiện giao thông. Cây trồng trên vỉa hè, chú ý sử dụng các loại cây rễ cọc, ít thu hút ruồi muỗi, nên trồng nhiều loại có hoa và có tán rộng để che mát.

- Cây trồng theo tuyến: Khi trồng cây trên các trục cảnh quan có thể trồng trên mỗi tuyến đường một loại cây hoặc trên cùng một tuyến đường trồng xen kẽ hai loại khác nhau để tạo sự thay đổi sinh động, khoảng cách trồng phụ thuộc vào loại cây (bề rộng tán cây).

- Trồng cây xanh trên các dải phân cách nên bố trí phối hợp các loại cây khác nhau, chỉ nên trồng các loại cây thấp và không che chắn tầm nhìn.



- Tại các góc cây cần trồng cỏ có thể kết hợp trồng một số loài hoa nhiều màu sắc tạo thẩm mỹ cho phần gốc. Bên cạnh đó, bố trí các ghế đá nghỉ chân và các thùng rác công cộng có vỏ bên ngoài thẩm mỹ như tạo hình gốc cây giả hay các con thú, ... Để người dân có thể bỏ rác thuận tiện, đảm bảo vệ sinh chung.

## **Điều 10. Quy định về quan hệ với công trình lân cận và các yêu cầu kỹ thuật khác**

### **1. Quan hệ với các công trình bên cạnh**

Công trình không được vi phạm ranh giới:

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

### **2. Các yêu cầu kỹ thuật khác đối với công trình xây dựng**

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

- Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

- Biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà, không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

## **Điều 11. Quy định quản lý việc sử dụng đất**

Mọi trường hợp dùng đất để xây dựng tại khu vực đều phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thay thế cho giấy phép xây dựng.

- Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp thành phố là đầu mối quản lý đất xây dựng trên địa bàn, làm tham mưu để UBND thành phố thực hiện việc thống nhất quản lý nhà nước đối với đất xây dựng của khu vực.

- Khi cấp phép xây dựng cho tổ chức hoặc cá nhân, khu đất xây dựng phải tiếp giáp với hạ tầng kỹ thuật và chức năng sử dụng đất phải phù hợp với từng loại công trình.

- Việc sử dụng đất xây dựng phải hợp lý và hết sức tiết kiệm, người sử dụng đất xây dựng phải nộp thuế, nộp lệ phí theo quy định.

- Khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng đất phải điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Khi cần sử dụng đất cho nhu cầu nhà nước hoặc của xã hội để thực hiện quy hoạch được duyệt, nhà nước sẽ thu hồi đất đã giao sử dụng, người đang sử dụng đất phải chấp hành và được hưởng quyền lợi theo Luật đất đai.

## **Điều 12. Quy định quản lý xây dựng công trình**

- Các công trình bao gồm: công trình trên mặt đất, công trình ngầm hoặc trên không, kể cả các công trình điêu khắc, áp phích, biển quảng cáo, ... đều phải được thiết kế, xây dựng theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Khi thi công các công trình tiếp giáp với đường phố chính, nơi đông dân cư, đơn vị thi công phải có biện pháp che chắn chống rác, bụi và đảm bảo an toàn cho giao thông, sinh hoạt công cộng, không được để vật liệu và gia công trên vỉa hè, nơi sinh hoạt công cộng, phế thải xây dựng không đổ ra vỉa hè và làm ảnh hưởng xấu đến hệ thống thoát nước, phải được vận chuyển tới bãi đổ theo quy định. Trong trường hợp cần thiết phải sử dụng vỉa hè thì phải xin giấy phép của cơ quan có thẩm quyền và phải có biện pháp che chắn đảm bảo an toàn. Khi thi công các công trình kỹ thuật hạ tầng (đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước) có ảnh hưởng đến giao thông công cộng thì phải có biển báo, báo hiệu theo quy định về an toàn giao thông.

- Trong quá trình thi công công trình nếu có khả năng gây ô nhiễm, tiếng ồn, khói bụi độc hại thì đơn vị thi công phải có trách nhiệm khử độc hại, làm giảm tiếng ồn dưới mức quy định. Nếu công việc xây dựng gây ô nhiễm nguy hiểm cho hoạt động của con người hoặc làm giảm vẻ đẹp cảnh quan đô thị, chủ đầu tư và đơn vị thi công tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm dân sự hoặc hình sự.

- Mọi phương tiện giao thông vận chuyển nguyên vật liệu phục vụ thi công phải tuân theo quy định đã được nhà nước ban hành.

- Các công trình khi xây dựng xong, trước khi nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng, đơn vị thi công phải thu dọn công trường, dỡ bỏ lán trại, hoàn thiện lại mặt bằng nơi thi công.

### **Điều 13. Thanh tra, kiểm tra việc xây dựng và xử lý vi phạm**

- Nội dung thanh tra, kiểm tra việc xây dựng bao gồm: Phát hiện các vi phạm về thực hiện giấy phép xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất và cấp giấy phép xây dựng không đúng thẩm quyền, bảo vệ cảnh quan môi trường, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về điều lệ này.

- Phân công trách nhiệm kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm xây dựng:

+ Phòng Quản lý đô thị thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát, đôn đốc hoạt động của các tổ chức và công dân trên địa bàn về thực hiện các quy định quản lý xây dựng, tổ chức việc thi hành xử lý cưỡng chế khi quyết định xử lý có hiệu lực mà đương sự không tự nguyện thi hành.

+ UBND thành phố ban hành các quy định cụ thể theo thẩm quyền làm cơ sở quản lý quy hoạch, chỉ đạo phòng Quản lý đô thị và các cơ quan chuyên môn trực thuộc thành phố và phối hợp với các sở, ngành tổ chức thực hiện.

+ Phòng Quản lý đô thị thành phố và các cơ quan chuyên môn trực thuộc chịu trách nhiệm trước UBND thành phố về quản lý quy hoạch, hướng dẫn các

tổ chức, cá nhân cấp dưới về chuyên môn nghiệp vụ và chịu trách nhiệm về hiệu quả quản lý của ngành mình trên địa bàn khu quy hoạch.

### **CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 14. Các quy định về pháp lý**

- Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trái với các quy định trong điều lệ này đều bị bãi bỏ.

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình công cộng theo đúng với Đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng của Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt phải theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh đồ án quy hoạch cục bộ.

- Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

#### **Điều 15. Kế hoạch tổ chức thực hiện**

- Phòng quản lý đô thị thành phố Cà Mau phải thực hiện một số nội dung sau:

+ Phối hợp với UBND phường 8 và xã Lý Văn Lâm tổ chức công bố nội dung chính của đồ án quy hoạch đến tổ chức, cá nhân trong phạm vi đồ án quy hoạch được biết, thời gian không quá 15 ngày từ khi đồ án được phê duyệt.

+ Tổ chức đo đạc cắm mốc quy hoạch ra ngoài thực địa và cùng với chính quyền địa phương quản lý hệ thống mốc giới đã cắm; Thời gian hoàn thành công tác cắm mốc quy hoạch theo đúng thời gian quy định của Luật quy hoạch đô thị.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/500 được lưu trữ lại tại các cơ quan sau đây để quản lý và thực hiện:

- + Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau.
- + Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau.
- + Sở Giao thông Vận tải tỉnh Cà Mau.
- + Hội đồng nhân dân thành phố Cà Mau;
- + Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau;
- + Phòng Quản lý đô thị thành phố Cà Mau;
- + Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cà Mau;

- + Hội đồng nhân dân phường 8;
- + Ủy ban nhân dân phường 8;
- + Hội đồng nhân dân xã Lý Văn Lâm;
- + Ủy ban nhân dân xã Lý Văn Lâm.

Trên đây là quy định Quản lý đồ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 8 và xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/500, yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan triển khai thực hiện./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



*ha*

**Bùi Tứ Hải**

