

Số: /QĐ-UBND

TP. Cà Mau, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch
phân khu Khu dân cư phía Nam kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu, phường 6,
thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2000**

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 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ Nhiệm vụ và hồ sơ Đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng, quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 26/01/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Cà Mau về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu Khu dân cư phía Nam kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu;

Căn cứ Thông báo số 722/TB-KV V ngày 07/9/2022 của Kiểm toán nhà nước khu vực V thông báo kết quả kiểm toán tại thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

Căn cứ Quyết định số 6406/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND thành phố Cà Mau về việc phê duyệt Đề cương và dự toán Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu dân cư phía Nam kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu, phường 6, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Công văn số 214/UBND-ĐT ngày 18/01/2023 của UBND thành phố Cà Mau về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu khu dân cư phía Nam kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu, phường 6, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Thông báo số 135-TB/TU ngày 11/12/2023 của Thành ủy Cà Mau về việc Thông báo Ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về các phương án lập quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Cà Mau;

Theo Tờ trình số 152/TTr-QLĐT ngày 02/4/2024; số 221/TTr-QLĐT ngày 23/5/2024 và Báo cáo thẩm định số 68 /BCTĐ-QLĐT ngày 24/5/2024 của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố; ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1728/SXD-QHĐT ngày 17/5/2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu dân cư phía Nam kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu, phường 6, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2000 với những nội dung sau:

1. Vị trí, ranh giới diện tích

a. Vị trí: Khu đất điều chỉnh cục bộ thuộc khóm 6, khóm 8, khóm 10, phường 6, thành phố Cà Mau, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu;
- Phía Đông giáp: Đường Vành đai 3 theo đồ án quy hoạch chung;
- Phía Nam: Song song và cách kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu khoảng 300m.
- Phía Tây giáp: Khu dân cư Đông Nam phường 6, phường 7;

b. Quy mô khu vực lập điều chỉnh quy hoạch: 147,82ha.

2. Tính chất khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Khu dân cư đô thị với các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- a) Chỉ tiêu về dân số: 26.900 người.
- b) Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất:

Bảng định mức chi tiết sử dụng đất

TT	Thành phần đất đai	Quy hoạch phê duyệt (m ² /người)	Quy hoạch quy định (m ² /người)
1	Đất ở	32,2	30,2
2	Đất công trình công cộng	4,4	4,5
a	Giáo dục		
b	Hành chính, Y tế, Văn hóa		
c	Công cộng khác		
3	Đất cây xanh, mặt nước	6,4	8,0
4	Đất giao thông, bãi xe	12,0	12,3
	Tổng cộng	55,0	55,0

c) Chỉ tiêu về công trình hạ tầng xã hội:

*** Đối với các công trình công cộng cấp đô thị**

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		Quy hoạch quy định	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Định mức (m ² /người)	Diện tích (ha)
A. Y tế - Văn hoá						
Trung tâm Văn hoá - thể thao			m ² /người	0,8	0,94	2,52
B. Thương mại						
Chợ, Thương mại - DV	công trình	1	ha/công trình	1,0	03 công trình	3,71
C. Đất cây xanh công cộng (bao gồm cây xanh đơn vị ở)						
Cây xanh, mặt nước			m ² /người	8,0	8,0	21,52

- Đối với công trình giáo dục (trường trung học phổ thông):

Theo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch cần bố trí 01 trường Trung học phổ thông. Tuy nhiên, khu vực quy hoạch phân khu có chiều rộng khoảng 300m và chiều dài 5.000m, khi bố trí công trình trường Trung học phổ thông trong khu vực này sẽ không thể đảm bảo bán kính phục vụ cho khu quy hoạch và các khu vực lân cận. Do đó, điểm trường này dự kiến quy hoạch nằm trong

Đồ án quy hoạch phân khu Khu dân cư phường 6 và xã Hòa Thành nằm tiếp giáp với khu vực quy hoạch.

- Đối với công trình y tế:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch nằm lân cận khu vực các công trình Y tế của Tỉnh như: Bệnh viện 500 giường, Bệnh viện Lao - Phổi, Bệnh viện Mắt - Da liễu, Bệnh viện đa khoa 1.200 giường đang triển khai xây dựng. Do đó, trong khu vực quy hoạch sẽ không bố trí quỹ đất xây dựng Bệnh viện mà chỉ bố trí quỹ đất cho trạm y tế đơn vị ở.

- Đối với bãi đậu xe

Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc phường 6, thành phố Cà Mau với dân cư sinh sống tập trung đông đúc trên các tuyến đường. Do đó, áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD và QCVN 13:2018/BXD, các khu đất bãi đậu xe sẽ được quy hoạch hình thức cao tầng và được tính toán quy đổi từ diện tích bãi đậu xe trên mặt đất.

*** Đối với các công trình công cộng cấp đơn vị ở**

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		Quy hoạch quy định	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Định mức (m ² /người)	Diện tích (ha)
A. Giáo dục						
Trường mầm non	cháu/1.000 dân	50	m ² /cháu	12	0,60	1,61
Trường tiểu học	học sinh /1.000 dân	65	m ² /học sinh	10	0,66	1,77
Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 dân	55	m ² /học sinh	10	0,55	1,49
B. Y tế						
Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500	01 công trình	0,08
C. Văn hóa - Thể dục thể thao						
Sân luyện tập thể thao			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3	Bố trí vào đất cây xanh đơn vị ở	
Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5.000	01 công trình	0,25

d) Chi tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo QCVN 01:2021	Quy hoạch quy định
1	Giao thông			13% ÷ 18%
a	Tính đến đường khu vực	% đất xây dựng	≥ 13	
b	Tính đến đường phân khu vực	% đất xây dựng	≥ 18	
2	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày đêm	113	150
a	Nước sinh hoạt	Lít/người/ngày đêm	80,0	
b	Nước công cộng	10% nước sinh hoạt	8,0	
c	Nước tưới cây, rửa đường	8% nước sinh hoạt	6,4	
d	Nước thất thoát, rò rỉ	15% tổng nước cấp	14,2	
e	Nước cho bản thân nhà máy nước	4% tổng nước cấp	4,4	
3	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày đêm	90,4	120
	Thoát nước	80% cấp nước	90,4	
4	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người.năm	1.012 ÷ 2.025	1.500
	Điện sinh hoạt	Kwh/người.năm	750 ÷ 1.500	
	Điện công cộng, dịch vụ	35% sinh hoạt	35%	
5	Tiêu chuẩn thu gom CTR	kg/người/ngày	1,0	1,3

4. Các nội dung điều chỉnh cục bộ:

- Thực hiện Điều chỉnh quy hoạch theo ý kiến kết luận của Kiểm toán Nhà nước tại Thông báo số 722/TB-KV V ngày 07/9/2022:

+ Bổ sung đất cây xanh đơn vị ở, sân tập luyện thể thao.

+ Bổ sung các hạng mục công trình: Trạm y tế, sân chơi nhóm nhà ở, công trình văn hóa - thiếu nhi - thể thao, bãi đỗ xe công cộng đô thị.

- Cập nhật điều chỉnh lại tim tuyến và mở rộng lộ giới đường Hải Thượng Lãn Ông từ 25m tăng lên thành 39m, bố trí dải đất cây xanh ở giữa để thuận lợi mở rộng mặt đường sau này. Tim tuyến đoạn từ kênh Cống Đồi đến kênh Cầu Nhum điều chỉnh cho phù hợp với ranh giải phóng mặt bằng.

- Quy hoạch đề xuất điều chỉnh vị trí cầu bắc qua kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu tại vị trí phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch các khu vực lân cận.

*** Nội dung đồ án đã được phê duyệt**

Đồ án quy hoạch phân khu Khu dân cư phía Nam kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu, tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 26/01/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Cà Mau. Quy hoạch sử dụng đất như sau:

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình Hành chính		1,12	0,76
	Liên cơ quan hành chính phường	C1	1,12	
2	Đất Giáo dục		5,73	3,88
	Trường Trung học cơ sở	C3	1,68	
	Trường Tiểu học	C4	1,96	
	Trường Mầm non	C5	2,09	
3	Đất Thương mại, Dịch vụ		4,91	3,32
	Chợ khu vực	C6	1,75	
	Đất Thương mại - Dịch vụ	C7	3,16	
4	Đất ở		86,89	58,78
	Đất Nhóm nhà ở (hiện trạng)	N1	31,26	
	Đất ở liền kề (quy hoạch mới)	N2	55,63	
5	Đất Cây xanh		15,02	10,16
	Đất Công viên, cây xanh	Cx	13,30	
	Cây xanh bảo lưu bờ sông		1,72	
6	Mặt nước		2,43	1,64
7	Đất giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật		31,72	21,46
	Trạm cấp nước	C2	0,11	
	Đất giao thông		31,61	
Tổng cộng			147,82	100,00

Sau khi thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu có sự biến động về cơ cấu sử dụng đất khu vực điều chỉnh quy hoạch như sau:

- Đất công trình công cộng: Tăng 0,32ha, trong đó:
 - + Đất giáo dục: Giảm 0,86 ha;
 - + Đất Y tế: Tăng 0,08ha;
 - + Đất Văn hóa thiếu nhi và thể thao: Tăng 2,77ha;
 - + Đất Thương mại - Dịch vụ, chợ: Giảm 1,20ha;
 - + Đất Cơ quan: Giảm 0,47ha.
- Đất ở: Giảm 5,82ha, trong đó:
 - + Đất nhóm nhà ở hiện trạng: Tăng 6,13ha;

- + Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới: Giảm 11,59ha;
- Đất cây xanh: Tăng 4,07ha.
- Mặt nước: Không thay đổi;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị: Tăng 1,43ha, trong đó:
 - + Đất bãi đỗ xe: Tăng 3,72ha.
 - + Trạm cấp nước: Tăng 0,01ha;
 - + Đất đường giao thông: Giảm 2,30ha.

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Quy hoạch được duyệt năm 2021		Quy hoạch điều chỉnh	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hành chính - văn hoá - y tế		1,12	0,76	3,50	2,37
	Liên cơ quan hành chính phường	C1	1,12		0,65	
	Trạm Y tế	Y			0,08	
	Trụ sở sinh hoạt văn hóa	VH1			0,25	
	Đất Văn hoá, thiếu nhi và Thể thao	VH2			2,52	
2	Đất Giáo dục		5,73	3,88	4,87	3,29
	Trường Mầm non	C2	2,09		1,61	
	Trường Trung học cơ sở	C3	1,68		1,49	
	Trường Tiểu học	C4	1,96		1,77	
3	Đất Thương mại, Dịch vụ		4,91	3,32	3,71	2,51
	Chợ khu vực	C5	1,75		1,70	
	Đất Thương mại - Dịch vụ	C6	3,16		2,01	
4	Đất ở		86,89	58,78	81,07	54,84
	Đất Nhóm nhà ở (hiện trạng)	N1	31,26		37,39	
	Đất ở liền kề (quy hoạch mới)	N2	55,63		43,68	
5	Đất Cây xanh		15,02	10,16	19,09	12,91
	Đất Công viên, cây xanh	X1-X6	13,30		11,94	
	Cây xanh bảo lưu, cách ly	X7-X10	1,72		7,15	
6	Mặt nước		2,43	1,64	2,43	1,64
7	Đất giao thông, công trình HTKT		31,72	21,46	33,15	22,44

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Quy hoạch được duyệt năm 2021		Quy hoạch điều chỉnh	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Trạm cấp nước	HT	0,11		0,12	
	Đất giao thông		31,61		29,31	
	Bãi đỗ xe	P			3,72	
	Tổng cộng		147,82	100,00	147,82	100,00

5. Định hướng không gian, kiến trúc

a) Giải pháp phân bố quỹ đất:

* Đối với các khu vực dân cư: Chủ yếu chỉnh trang dân cư hiện trạng trên tuyến đường Hải Thượng Lãn Ông, đường bê tông dọc kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu. Phần diện tích còn lại được quy hoạch các tuyến đường cấp khu vực để khai thác quỹ đất hình thành nên các nhóm nhà ở quy hoạch mới

* Đối với công trình dịch vụ công cộng: Khai thác quỹ đất trống để quy hoạch các công trình giáo dục, y tế, văn hóa - thể thao và thiếu nhi, sân tập luyện, sân thể thao,... với bán kính đảm bảo phục vụ nhu cầu của người dân trong khu vực.

* Đối với cây xanh sử dụng công cộng: Quy hoạch các cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: Khu công viên tập trung kết nối với trục đường giao thông có lộ giới lớn tạo thành trục không gian mở cùng với các công trình thương mại dịch vụ quy mô lớn xung quanh thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội. Quy hoạch khu vực cây xanh bảo lưu nằm tiếp giáp kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu, kênh Cầu Nhum.

* Đối với công trình thể dục thể thao: Quy hoạch công trình trung tâm văn hóa thể thao và thiếu nhi cấp đô thị nằm tiếp giáp trục đường chính đô thị; các sân tập luyện thể thao sẽ được bố trí xen kẽ vào các công viên, hoa viên cây xanh của đô thị và đơn vị ở để đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch đến vui chơi, giải trí, tập luyện thể thao, nâng cao sức khỏe.

* Đối với 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:

* Bố cục không gian các tuyến chính của khu vực lập quy hoạch:

Tuyến chính của khu quy hoạch bao gồm: đường Hải Thượng Lãn Ông, đường số 8, đường số 20. Trên các trục đường này bố trí các công trình Thương mại, dịch vụ, liên cơ quan hành chính phường, đất công viên cây xanh, đất giáo dục, văn hóa - thể thao, bãi đậu xe,... với hình thái kiến trúc đẹp, quy mô lớn làm điểm nhấn về không gian kiến trúc cho khu quy hoạch.

* **Bộ cục không gian các khu vực trọng tâm của khu quy hoạch**

Khu vực trọng tâm chính là khu công viên cây xanh nằm tại trung tâm của khu quy hoạch, lân cận kênh Cầu Nhum là không gian chính có vai trò liên kết tất cả các không gian của khu quy hoạch và cảnh quan tự nhiên bên ngoài. Việc hình thành và liên kết mảng xanh, thương mại dịch vụ làm điểm nhấn cho khu 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 vươn 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 các công trình công cộng:*

- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 0-6m.

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

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

- Chiều cao tầng 1 là từ 3,9m - 4,2m.

- Chiều cao xây dựng tối đa công trình 03 tầng là 12m; 04 tầng là 16m; 06 tầng là 24m (kể cả mái).

- Công trình cần xây dựng hợp khối, tổ chức cây xanh và đường nội bộ thuận tiện ra vào công trình.

* **Quy định các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý quy hoạch xây dựng**

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất Cơ quan					
1.1	Liên cơ quan hành chính phường	C1	0,65	40	3	1,20
2	Đất Giáo dục					
2.1	Trường Mầm non	C2	1,61	40	3	1,20

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
2.2	Trường Tiểu học	C4	1,77	40	3	1,20
2.3	Trường Trung học cơ sở	C3	1,49	40	3	1,20
3	Đất Thương mại - Dịch vụ					
3.1	Đất Chợ khu vực	C5	1,70	40	3	1,20
3.2	Đất Thương mại - Dịch vụ 1	C6-1	1,01	60	6	3,60
3.3	Đất Thương mại - Dịch vụ 2	C6-2	1,00	60	6	3,60
4	Đất Văn hóa					
4.1	Trụ sở sinh hoạt Văn hóa	VH-1	0,25	40	3	1,20
4.2	Đất Văn hóa, thiếu nhi, Thể thao	VH-2	2,52	40	4	1,60
5	Đất Y tế					
5.1	Trạm Y tế	Y	0,08	40	3	1,20

b) Đối với hoa viên cây xanh:

- Không được phép xây dựng công trình kiên cố và có quy mô lớn. Tạo các yếu tố cảnh quan trong hoa viên như thảm cỏ, cây cảnh, cây bóng mát, lối đi dạo, chỗ nghỉ chân với các công trình nhỏ và đơn giản, ... Không làm ảnh hưởng đến không gian thoáng của hoa viên.

- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 0-6m.

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

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

- Chiều cao xây dựng 01 tầng tối đa là 5m.

*** Bảng quy định các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý quy hoạch xây dựng**

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
	Đất cây xanh					
1	Đất cây xanh 1	X-1	3,85	5	1	0,05
2	Đất cây xanh 2	X-2	1,22	5	1	0,05
3	Đất cây xanh 3	X-3	2,43	5	1	0,05
4	Đất cây xanh 4	X-4	0,94	5	1	0,05
5	Đất cây xanh 5	X-5	2,49	5	1	0,05
6	Đất cây xanh 6	X-6	1,01	0	0	0

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
	Đất cây xanh chuyên dụng					
7	Đất cây xanh chuyên dụng 1	X-7	0,27	0	0	0
8	Đất cây xanh chuyên dụng 2	X-8	0,16	0	0	0
9	Đất cây xanh chuyên dụng 3	X-9	0,23	0	0	0
10	Đất cây xanh chuyên dụng 4	X-10	1,75	0	0	0
11	Đất cây xanh chuyên dụng 5	X-11	4,74	0	0	0
	Tổng cộng		19,09			

c) Đối với các lô đất ở:

- Đối với đất ở hiện trạng chỉnh trang: Ký hiệu N₁₋₁ - N₁₋₁₅

+ Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 0m.

+ Cao độ giáp chỉ giới đường đỏ: +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.

+ Chiều cao tầng 1 tối thiểu là 3,6m và tối đa là 4,2m. Đối với nhà xây dựng có tầng lửng thì chiều cao thông thủy tối thiểu tầng lửng là 2,7m.

+ Chiều cao xây dựng tối đa công trình nhà ở 05 tầng là <19m (kể cả mái).

+ Mật độ xây dựng đối với đất ở hiện trạng được xác định theo Quy chuẩn QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng cho từng diện tích lô đất ở. Đối với lô đất ở hiện trạng có diện tích lớn hơn 300m² thì mật độ xây dựng tối đa không quá 60%.

*** Bảng quy định các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý quy hoạch xây dựng:**

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
	Đất ở hiện trạng	37,39	Xác định theo QCVN 01:2021 cho từng diện tích lô đất ở		Theo QCVN 01:2021 cho từng diện tích lô đất ở

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất ở hiện trạng N ₁₋₁	3,84		5	
2	Đất ở hiện trạng N ₁₋₂	2,86		5	
3	Đất ở hiện trạng N ₁₋₃	2,76		5	
4	Đất ở hiện trạng N ₁₋₄	2,82		5	
5	Đất ở hiện trạng N ₁₋₅	2,54		5	
6	Đất ở hiện trạng N ₁₋₆	3,50		5	
7	Đất ở hiện trạng N ₁₋₇	4,77		5	
8	Đất ở hiện trạng N ₁₋₈	0,78		4	
9	Đất ở hiện trạng N ₁₋₉	1,00		4	
10	Đất ở hiện trạng N ₁₋₁₀	2,11		4	
11	Đất ở hiện trạng N ₁₋₁₁	2,20		4	
12	Đất ở hiện trạng N ₁₋₁₂	2,46		4	
13	Đất ở hiện trạng N ₁₋₁₃	1,71		4	
14	Đất ở hiện trạng N ₁₋₁₄	2,02		4	
15	Đất ở hiện trạng N ₁₋₁₅	2,02		4	

- Đối với đất ở liên kê quy hoạch mới: Ký hiệu N₂₋₁ - N₂₋₁₄
- + Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m.
- + Cao độ giáp chỉ giới đường đỏ: +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.
- + Chiều cao tầng 01 là 3,9m.
- + Chiều cao xây dựng tối đa công trình nhà ở 05 tầng là <19m (kể cả mái).

*** Bảng quy định các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý quy hoạch xây dựng**

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
	Nhóm nhà ở (QH mới)	43,68			
1	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₁	4,56	80	5	4,00
2	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₂	2,97	80	5	4,00
3	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₃	2,01	80	5	4,00
4	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₄	3,45	80	5	4,00
5	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₅	3,45	80	5	4,00
6	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₆	3,59	80	5	4,00
7	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₇	3,59	80	5	4,00
8	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₈	3,87	80	5	4,00
9	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₉	2,70	80	5	4,00
10	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₁₀	3,35	80	5	4,00
11	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₁₁	3,43	80	5	4,00
12	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₁₂	3,29	80	5	4,00
13	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₁₃	3,29	80	5	4,00
14	Đất nhóm nhà ở mới N ₂₋₁₄	0,13	80	5	4,00

d) Đối với đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác

- Ký hiệu P là bãi đỗ xe đô thị
- Mật độ xây dựng tối đa 70%.
- Tầng cao tối đa là 05 tầng (<19m).
- Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ: 6m.
- Cao độ giáp chỉ giới đường đỏ: +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.

*** Bảng quy định các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý quy hoạch xây dựng**

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
	Đất công trình Hạ tầng kỹ thuật					
1	Trạm cấp nước	HT	0,12	60	1	0,60
2	Bãi đỗ xe - 1	P1	1,19	70	5	3,50
3	Bãi đỗ xe - 2	P2	1,40	70	5	3,50
4	Bãi đỗ xe - 3	P3	1,13	70	5	3,50

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a. Giao thông:

Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch được chia làm 2 cấp thiết kế:

- Đường đô thị: Đường Hải Thượng Lãn Ông đóng vai trò là đường trục chính khu vực kết nối khu quy hoạch với trung tâm thành phố và các khu dự án khác.

- Đường phân khu vực: Bao gồm các tuyến còn lại, là các tuyến đường phân khu vực và đường nội bộ khu nhà ở.

BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			
				Lộ giới	Mặt đường	Via hè	Dãy phân cách
Đường đô thị (Liên khu vực)							
1	Đường Hải Thượng Lãn Ông	4.913	1-1	39	8	6x2	11
2	Đường số 8 (Vành đai 2)	137,6	10-10	40	11,5x2	7x2	3
		121,5	10a-10a	40	6x2	(5+2,5)x2	Cầu 13m
Đường phân khu vực							
1	Đường số 1	4.986,8	7-7	10	5	3+2	
2	Đường số 2	2.294,5	4-4	20	8	6x2	
3	Đường số 4	152,8	4a-4a	20	10	5x2	
4	Đường số 5	153,3	4-4	20	8	6x2	
		123,9	6-6	16	8	4x2	

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			
				Lộ giới	Mặt đường	Vĩa hè	Dãy phân cách
5	Đường số 6	151,7	3-3	20	8	6x2	
		131,5	6-6	16	8	4x2	
6	Đường số 7	150,1	4-4	20	8	6x2	
7	Đường số 9	149,8	4-4	20	8	6x2	
8	Đường số 10	111,5	6-6	16	8	4x2	
9	Đường số 11	149,5	4-4	20	8	6x2	
		123,7	6-6	16	8	4x2	
10	Đường số 12	137,2	6-6	16	8	4x2	
11	Đường số 13	153,4	4-4	20	8	6x2	
12	Đường số 14	143,6	6-6	16	8	4x2	
13	Đường số 15	302,5	5-5	18	8	5x2	
14	Đường số 16	300,5	6-6	16	8	4x2	
15	Đường số 17	300,5	3a-3a	25	12,5	6,5x2	
16	Đường số 18	300,5	6-6	16	8	4x2	
17	Đường số 19	302,9	6-6	16	8	4x2	
18	Đường số 20	117,7	2-2	30	8x2	6x2	2
		85	2a-2a	30	9,5x2	4,5x2	2
		98,3	2b-2b	30	4x2	4,5x2	Cầu 13m
19	Đường số 21	300,5	6-6	16	8	4x2	
20	Đường số 22	300,5	5-5	18	8	5x2	
21	Đường số 23	170,7	6-6	16	8	4x2	
22	Đường H1	135,4	8-8	6	6		
23	Đường H2	171,7	9-9	5	5		
Tổng cộng		17.079,7					

b. Các hệ thống kỹ thuật hạ tầng khác:

Các hệ thống kỹ thuật hạ tầng đô thị như: San nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, ...cùng các nội dung khác thực hiện theo theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt có điều chỉnh cho phù hợp với nội dung điều chỉnh cục bộ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trên cơ sở đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt, Phòng Quản lý đô thị thành phố Cà Mau chủ trì, phối hợp thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện các nội dung sau:

1. Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu dân cư phía Nam kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu, phường 6, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2000 phải công bố công khai đồ án quy hoạch cho nhân dân và các tổ chức có liên quan trên địa bàn nội dung của đồ án quy hoạch để biết và thực hiện.

- Tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa theo quy định hiện hành (nếu khu vực chưa được cắm mốc).

2. Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường 6, có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện theo nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch đúng quy định của pháp luật.

3. Trung tâm Văn hóa, Truyền thông và Thể thao chủ trì, phối hợp Phòng Quản lý đô thị thực hiện đăng tải các nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu dân cư phía Nam kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu, phường 6, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2000 trên trang thông tin điện tử thành phố.

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, Chủ tịch UBND phường 6, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và điều chỉnh một phần Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 26/01/2021 của UBND thành phố Cà Mau./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh;
- Sở, ban, ngành tỉnh;
- CT, PCT UBND thành phố;
- Phòng, ban, ngành thành phố;
- UBND xã, phường;
- LĐVP;
- Trang thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT, CVĐT (A.29/6).

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

Tăng Vũ Em