

Số: /QĐ-UBND

Cà Mau, ngày tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu
Khu dân cư khóm 3, khóm 4, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau,
tỷ lệ 1/2.000 (nay là phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 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 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư khóm 3, khóm 4, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 1854/QĐ-UBND ngày 23/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đề cương và dự toán lập đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu dân cư khóm 3, khóm 4, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2.000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2946/TTr-SXD ngày 27/6/2025, Báo cáo thẩm định số 2945/BCTĐ-SXD ngày 27/6/2025 và tổng hợp ý kiến thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 0564/VP-NNXD ngày 04/8/2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu dân cư khóm 3, khóm 4, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2.000 (khu vực Trường Cao đẳng cộng đồng), nay là phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau, với những nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch

- Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch là khu đất Trường Cao đẳng Cộng đồng (Cơ sở 2) và khu đất Trường Đại học thuộc Khu dân cư khóm 3, khóm 4, phường Tân Xuyên (nay là phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau).

- Ranh giới được xác định như sau:
- + Phía Đông Bắc giáp: Đường số 23 dự kiến.
- + Phía Đông Nam giáp: Đường số 9.
- + Phía Tây Nam giáp: Đường số 12.
- + Phía Tây Bắc giáp: Đường số 5.
- Diện tích điều chỉnh quy hoạch phân khu: 44,08 ha.

2. Mục tiêu và tính chất

a) Mục tiêu:

- Quy hoạch phân chia khu vực Trường Cao đẳng Cộng đồng (Cơ sở 2) thành các khu đất có diện tích phù hợp để mời gọi đầu tư lĩnh vực giáo dục.
- Đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận hợp lý và đồng bộ.
- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý kiến trúc, quản lý quy hoạch đô thị theo quy định của Nhà nước.

b) Tính chất:

Là khu vực mời gọi xã hội hóa đầu tư xây dựng lĩnh vực giáo dục và các lĩnh vực khác có liên quan.

3. Dự báo dân số và các chỉ tiêu về quy hoạch công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị

Quy mô dân số toàn khu vực không thay đổi so với đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt tại Quyết định 50/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Các chỉ tiêu về công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị không thay đổi so với đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định 50/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Quy hoạch nối dài tuyến đường vào Trường Cao đẳng Cộng đồng N1, lộ giới 40m kết nối vào tuyến đường số 09 có lộ giới 32m; quy hoạch một số tuyến đường nội bộ và định hướng các phương án quy hoạch tổng mặt bằng như sau:

- Quy hoạch khu đất Trường Đại học là đất nghiên cứu, đào tạo; cập nhật lại diện tích khu đất cho phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.
- Quy hoạch 02 tuyến đường D1, D2 có lộ giới 24m để kết nối đường N1 ra đến đường số 23.
- Quy hoạch phân chia khu vực phía Đông Bắc đường N1 thành các khu đất, gồm: Đất giáo dục, đào tạo (cao đẳng, cao đẳng nghề); đất giáo dục phổ thông (tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông).

- Quy hoạch khu đất công viên, cây xanh nằm ở trung tâm khu vực quy hoạch để bổ sung thêm mảng xanh cho khu vực.

- Quy hoạch khu đất tiếp giáp với phía Tây Nam đường N1 với chức năng là đất dịch vụ phục vụ lĩnh vực giáo dục.

Bảng quy hoạch sử dụng đất khu vực điều chỉnh cục bộ

TT	Thành phần chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất giáo dục	28,87	65,50
	Đất nghiên cứu, đào tạo C ₁	12,05	
	Đất giáo dục C ₃	4,82	
	Đất giáo dục, đào tạo C ₄	5,00	
	Đất giáo dục, đào tạo C ₅	7,00	
II	Đất dịch vụ	5,45	12,36
	Đất dịch vụ C ₂₋₁	2,70	
	Đất dịch vụ C ₂₋₂	2,75	
II	Đất cây xanh	2,49	5,65
III	Đất giao thông	7,27	16,49
	Tổng cộng	44,08	100,00

Bảng thay đổi cơ cấu quy hoạch sử dụng đất khu vực điều chỉnh

TT	Thành phần chức năng	Diện tích phê duyệt (ha)	Diện tích điều chỉnh (ha)	Tăng/giảm (+/-)
I	Đất giáo dục	40,87	28,87	-12,00
II	Đất dịch vụ	0,00	5,45	+5,45
II	Đất cây xanh	0,00	2,49	+2,49
III	Đất giao thông	3,21	7,27	+4,06
	Tổng cộng	44,08	44,08	±0,00

Bảng quy hoạch sử dụng đất toàn khu điều chỉnh

TT	Thành phần chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất giáo dục	30,41	19,69
	Đất nghiên cứu, đào tạo C ₁ (Trường Đại học)	12,05	
	Đất giáo dục C ₃	4,82	
	Đất giáo dục, đào tạo C ₄	5,00	
	Đất giáo dục, đào tạo C ₅	7,00	
	Trường Mầm non Quỳnh Anh	0,67	
	Trường Tiểu học	0,87	
2	Đất hành chính, văn hóa, y tế	1,66	1,07
	UBND phường An Xuyên	0,52	
	Trạm y tế phường An Xuyên	0,11	

	Trung tâm Hỗ trợ nông dân tỉnh Cà Mau	1,00	
	Miếu bà	0,03	
3	Đất thương mại, dịch vụ	11,03	7,14
	Chợ khu vực	1,66	
	Thương mại - dịch vụ	3,92	
	Đất dịch vụ	5,45	
4	Đất dân cư	42,22	27,33
5	Đất cây xanh, mặt nước	33,27	21,54
	Đất hoa viên, cây xanh	6,22	
	Ồc đảo và mặt nước	27,05	
6	Đất giao thông	35,87	23,23
	Hệ thống giao thông	35,26	
	Bãi xe	0,61	
	Tổng cộng	154,46	100,00

5. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc đô thị

a) Đối với các công trình công cộng:

- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 6m.
- Cao độ tại chỉ giới đường đỏ: +1,71m.
- Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +2,01m.
- Chiều cao tầng 1 từ 3,9m - 4,2m.
- Chiều cao tối đa công trình: 05 tầng<20m; 07 tầng<28m; 12 tầng<45m (kể cả mái).

Quy định đối với đất công trình giáo dục, nghiên cứu, đào tạo, dịch vụ

TT	Thành phần chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
I	Đất giáo dục		28,87			
1	Đất nghiên cứu, đào tạo (Trường Đại học)	C ₁	12,05	40	7	2,80
2	Đất giáo dục	C ₃	4,82	40	5	2,00
3	Đất giáo dục đào tạo	C ₄	5,00	40	5	2,00
4	Đất giáo dục đào tạo	C ₅	7,00	40	5	2,00
II	Đất dịch vụ		5,45			
1	Đất dịch vụ	C ₂₋₁	2,70	60	12	7,20
2	Đất dịch vụ	C ₂₋₂	2,75	60	12	7,20

b) Đối với hoa viên cây xanh:

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ: 0m.
- Cao độ tại chỉ giới đường đỏ: +1,71m.
- Cao độ nền hoàn thiện tầng 1: +2,01m.
- Chiều cao công trình tối đa: 7m (01 tầng).
- 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.

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

TT	Thành phần chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
	Đất cây xanh		2,49			
	Công viên, cây xanh	Cx	2,49	5	1	0,05

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Quy hoạch tuyến đường N1 (đường vào Trường Cao đẳng Cộng đồng) kết nối với tuyến đường số 9.
- Quy hoạch 02 tuyến đường D1, D2 có lộ giới 24m để kết nối đường N1 đến đường số 23.

Bảng thống kê hệ thống giao thông khu vực điều chỉnh quy hoạch

Tên đường	Chiều dài	Mặt cắt	Lộ giới	Mặt đường	Vĩa hè	Dải phân cách
	(m)		(m)	(m)	(m)	(m)
Đường chính khu vực						
Đường số 9	789,27	2-2	32	9x2	6x2	2
Đường số 23	536,13	3-3	30	8x2	6x2	2
Đường phân khu vực						
Đường N1	528,81	1-1	40	12x2	7x2	2
Đường D1	461,81	4-4	24	12	6x2	
Đường D2	446,7	4-4	24	12	6x2	
Đường số 05	877,72	5-5	17	7	5x2	
Đường số 12	528,85	5-5	17	7	5x2	
Tổng cộng	4.169,3					

Quy định về khoảng lùi xây dựng công trình

TT	Tên mặt cắt	Chiều rộng lộ giới (m)	Khoảng lùi xây dựng tối thiểu (m)
1	MC 1 -1	40	- Đất công trình công cộng: 6m. - Đất cây xanh sử dụng công cộng: 0m.
2	MC 2 - 2	32	- Đất công trình công cộng: 6m.
3	MC 3-3	30	- Đất công trình công cộng: 6m. - Đất cây xanh sử dụng công cộng: 0m.
4	MC 4-4	24	- Đất công trình công cộng: 6m. - Đất cây xanh sử dụng công cộng: 0m.
5	MC 5 – 5	17	- Đất công trình công cộng: 6m.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch cao độ nền $H_{xd}=+1,71\text{m}$ (Hệ cao độ Quốc gia), vật liệu san nền chủ yếu là cát san lấp.

- Khu quy hoạch được chia thành 2 lưu vực thoát nước chính như sau:

+ Lưu vực 1: Từ đường số 23 hướng về đường N1 nước mưa được thu gom để thoát ra tuyến thoát nước chính trên đường N1 để thoát về tuyến thoát trên đường Nguyễn Trãi.

+ Lưu vực 2: Từ đường số 12 hướng về đường N1, một phần nước mưa được thu gom để thoát về tuyến thoát của thành phố trên đường Nguyễn Trãi thông qua tuyến thoát nước chính trên đường N1; một phần nước mưa sẽ được thoát về sông Cũ thông qua việc đấu nối tuyến thoát nước thuộc Khu dân cư phường Tân Xuyên (Khu D).

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D600mm đến D1000mm được bố trí trên vỉa hè các tuyến đường.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Hiện trạng cấp nước cho khu vực quy hoạch gồm có tuyến ống PVC D200 trên đường Nguyễn Trãi và trong lân cận khu vực quy hoạch có 01 trạm cấp nước để cấp nước cho dự án khu dân cư nhóm 3, nhóm 4 phường An Xuyên nên định hướng quy hoạch sử dụng nguồn nước cấp hiện trạng để cấp cho khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính D90-D125mm, 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.

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

d) Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa và được xử lý trước khi thoát ra môi trường. Sử dụng ống HDPE có đường kính từ D300mm làm ống thoát nước thải sinh hoạt.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom về tuyến chính trên đường N1 để đầu

nối với tuyến thoát nước thải của thành phố Cà Mau trên đường Nguyễn Trãi.

- Quy hoạch điểm trung chuyển rác tại hoa viên cây xanh nằm giáp đường D1 và đường D2. Rác thải từ các công trình công cộng sẽ được tập trung tại điểm trung chuyển rác và được vận chuyển theo giờ về nhà máy xử lý rác nằm ở phường Tân Xuyên để xử lý.

- Đối với các công trình công cộng, dịch vụ, giáo dục trong khu vực điều chỉnh quy hoạch cần bố trí thùng đựng rác dọc theo các tuyến đường nội bộ trong khuôn viên công trình và sẽ được thu gom, vận chuyển về điểm tập trung rác thải của khu vực điều chỉnh quy hoạch.

đ) Quy hoạch cấp điện:

Dùng nguồn điện Quốc gia qua trạm 110/22KV - 20MVA An Xuyên.

** Lưới điện trung thế 22KV:*

- Chiều dài lưới trung thế: 516m

- Điểm đầu nối: Xây dựng mới trên đường số 23.

- Dây dẫn: Sử dụng dây pha là cáp ngầm 24KV - CXV/SeHH/DSTA-24KV-3x120 + CV95 được bảo vệ bằng ống HDPE và chôn trực tiếp trong đất.

** Yêu cầu về trạm 22/0,4KV:*

- Công suất của máy biến thế phải phù hợp với tình hình thực tế của khu vực cung cấp điện. Trạm biến thế được treo trên cột, trong khu vực quy hoạch mới trạm biến thế hợp bộ đặt trong tủ máy đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Tỷ số biến áp: 22/0,4KV.

- Dây dẫn từ đường dây 22KV xuống MBT là dây đồng bọc 24KV - 25mm².

- 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 1/2 dây pha.

** Đường dây hạ thế:*

- Điện áp: 380/220V.

- Chiều dài tuyến: 3.053m.

- Điểm đầu nối: Các trạm phân phối xây dựng mới.

- Dây dẫn: Sử dụng cáp ngầm hạ thế CXV-1kV-4x120 được bảo vệ bằng ống HDPE và chôn trực tiếp trong đất.

** Phân 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 25mm², dây nguội dùng chung với nguội hạ thế tiêu dùng, sinh hoạt.

- Đèn: Dùng đèn led cao áp 90W - 150W.

7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

Trong giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030 tập trung ưu tiên các dự án sau:

- Đầu tư xây dựng hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch.

- Đầu tư xây dựng đoạn nối dài tuyến đường số 23 để đấu nối khu vực quy hoạch ra đường Nguyễn Trãi (Quốc lộ 63) để giao thông trong khu vực quy hoạch kết nối liên hoàn và đồng bộ với hệ thống giao thông chính đô thị.

- Mời gọi đầu tư vào các khu đất giáo dục, nghiên cứu, đào tạo và dịch vụ giáo dục để bồi dưỡng, đào tạo nguồn nhân lực, tạo tiền đề phát triển kinh tế xã hội địa phương.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Sở Xây dựng Cà Mau có trách nhiệm:

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân phường An Xuyên tổ chức công bố, công khai các nội dung chính của đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đến các tổ chức, cá nhân trong phạm vi lập quy hoạch được biết theo quy định.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Xuyên và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế một phần Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành tỉnh (iO);
- Sở Xây dựng (5b);
- LĐVP UBND tỉnh;
- Khối NC-TH;
- Phòng NN-XD (Bn 3/9/27)
- Lưu VT

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

Lâm Văn Bi