

Số: /QĐ-UBND

Cà Mau, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu
Khu đô thị sân bay Cà Mau, tỷ lệ 1/2000

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017, 2019);

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định 1386/QĐ-TTg ngày 16/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã thông qua Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất tại Thông báo số 584-TB/TU ngày 24/7/2023 và Thông báo số 630-TB/TU ngày 19/10/2023, Bộ Xây dựng có ý kiến tại Công văn số 2014/BXD-QHKT ngày 13/5/2024;

Căn cứ Quyết định số 2958/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị sân bay Cà Mau, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3151/TTr-SXD ngày 19/8/2024, Báo cáo thẩm định số 3150/BCTĐ-SXD ngày 19/8/2024 và Công văn số 4092/SXD-QHKT ngày 14/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị sân bay Cà Mau, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, ranh giới, diện tích khu quy hoạch

- Vị trí: Khu quy hoạch đô thị sân bay Cà Mau tại Phường 6, phường Tân Thành và xã Tân Thành, thành phố Cà Mau.

- Ranh giới:

+ Phía Đông giáp: Đường Vành đai 3 một khoảng là 50m tính từ chỉ giới đường đỏ về phía Đông.

+ Phía Tây giáp: Ranh giới các đồ án quy hoạch gồm: Quy hoạch Khu dân cư phường Tân Thành, Quy hoạch phân khu Khu dân cư tuyến đường Lý Thường Kiệt, Quy hoạch chi tiết sân bay Cà Mau.

+ Phía Nam giáp: Đường Lý Thường Kiệt.

+ Phía Bắc giáp: Đồ án Quy hoạch phân khu Khu dân cư tuyến Quản lộ Phụng Hiệp.

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 580 ha.

2. Tính chất

Là khu đô thị kết hợp du lịch cộng đồng, đất ở kết hợp sản xuất nông nghiệp, khu thể dục thể thao hiện đại và dịch vụ hậu cần logistic phát triển theo hướng văn minh, hiện đại với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản

3.1. Dự báo về dân số: 64.500 người.

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất

Áp dụng các quy chuẩn và tiêu chuẩn: Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng; Tiêu chuẩn TCVN 9257:2012 về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế. Chỉ tiêu sử dụng đất theo bảng sau:

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu đất dân dụng đô thị loại I	m²/người	45 - 60
1	Đất đơn vị ở	m ² /người	15 - 28
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	m ² /người	≥ 7,2
3	Đất cây xanh cấp đô thị	m ² /người	≥ 6
4	Văn hóa - thể dục thể thao cấp đô thị	m ² /người	≥ 3,9
B	Chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở	m²/người	15 - 28
1	Đất nhóm nhà ở	m ² /người	8 - 16
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	m ² /người	≥ 5
3	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥ 2

3.3. Chỉ tiêu công trình dịch vụ - công cộng

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng đất		Chỉ tiêu theo DS m ² /người
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
1. Giáo dục				
Trường mầm non	Đơn vị ở	m ² /1 cháu	12	0,60
Trường tiểu học	Đơn vị ở	m ² /1 học sinh	10	0,65
Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	m ² /1 học sinh	10	0,55
2. Y tế				
Trạm y tế	Đơn vị ở	m ² /trạm	500	
Bệnh viện đa khoa	Đô thị	m ² /giường bệnh	4	0,40
3. Văn hóa - thể dục thể thao				
Sân chơi nhóm nhà	Đơn vị ở	m ² /người	0,8	0,80
Sân luyện tập	Đơn vị ở	m ² /người	0,5	0,50
		ha/công trình	0,3	
Trung tâm văn hóa - thể thao	Đơn vị ở	m ² /công trình	5.000	
Sân thể thao cơ bản	Đô thị	m ² /người	0,6	0,60
		ha/công trình	1,0	
Sân vận động	Đô thị	m ² /người	0,8	0,80
		ha/công trình	2,5	
Trung tâm văn hóa - thể thao	Đô thị	m ² /người	0,8	0,80
		ha/công trình	3,0	
Nhà văn hóa	Đô thị	ha/công trình	0,5	
Nhà thiếu nhi	Đô thị	ha/công trình	1,0	
4. Chợ	Đơn vị ở	m ² /công trình	2.000	
	Đô thị	ha/công trình	1,0	
5. Cây xanh công cộng	Đơn vị ở	m ² /người	2	2
	Đô thị	m ² /người	6	6

3.4. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống giao thông:

TT	Loại đường đô thị	Tỷ lệ % so với đất xây dựng đô thị
1	Đường liên khu vực	≥6
2	Đường khu vực	≥13
3	Đường phân khu vực	≥18

Bố trí bãi đỗ xe trong đô thị theo Bảng 2.18 QCVN 01:2021/BXD:

Quy mô dân số đô thị (1.000 người)	Chỉ tiêu theo dân số (m ² /người)
> 150	4,0
50 - 150	3,5
< 50	2,5

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người-ngày.đêm	100 -150
2	Tiêu chuẩn thoát nước		$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
3	Tiêu chuẩn cấp điện		
3.1	Điện năng	KWh/người - năm	1100
3.2	Phụ tải	W/người	450
3.3	Điện công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)		40%
4	Tiêu chuẩn hệ thống viễn thông	Số thuê bao/100 người	≥ 25
5	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	Kg/người-ngày	1,3

4. Các phân khu chức năng

Quy hoạch phân khu Khu đô thị sân bay Cà Mau là khu đô thị mới với phân khu chức năng gồm:

- Đất dân dụng (đất xây dựng đô thị, gồm 4 đơn vị ở) bao gồm: Công trình hạ tầng xã hội (công cộng, giáo dục, thương mại, y tế, công viên...); công trình thương mại - dịch vụ; khu nhà ở (nhà ở xây mới, làng xóm hiện hữu cải tạo, nhà ở tái định cư...); khu cây xanh - mặt nước, thể dục thể thao; hệ thống giao thông phân khu.

- Đất ngoài dân dụng bao gồm: Khu dịch vụ hậu cần logistic; khu thể dục thể thao hiện đại; cây xanh - mặt nước ngoài dân dụng; giao thông liên khu vực.

4.1. Các khu chức năng thuộc đơn vị ở: Đất xây dựng đô thị

a) Đất Khu ở 1 (đơn vị ở 1): Diện tích 92,09 ha, dân số 14.000 người, bao gồm:

- Đất công trình công cộng, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ, văn hóa - thể dục thể thao: 10.62 ha.

- Đất cây xanh, vườn hoa: 5,87 ha.

- Đất nhóm ở hiện trạng, chỉnh trang: 9,96 ha.

- Đất nhóm ở quy hoạch mới: 6,88 ha.

b) Đất Khu ở 2 (đơn vị ở 2): Diện tích 103,09 ha, dân số 14.500 người, bao gồm:

- Đất công trình công cộng, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ, văn hóa - thể dục thể thao: 8,10 ha.

- Đất cây xanh, vườn hoa: 3,66 ha.

- Đất nhóm ở hiện trạng, chỉnh trang: 20,43 ha.

- Đất nhóm ở quy hoạch mới: 9,84 ha.

c) Đất Khu ở 3 (đơn vị ở 3): Diện tích 171,85 ha, dân số 19.500 người, bao gồm:

- Đất công trình công cộng, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ, văn hóa - thể dục thể thao: 11,12 ha.

- Đất cây xanh, vườn hoa: 4,54 ha.

- Đất nhóm ở hiện trạng, chỉnh trang: 30,22 ha.

- Đất nhóm ở quy hoạch mới: 3,67 ha.

d) Đất Khu ở 4 (đơn vị ở 4): Diện tích 75,83 ha, dân số 10.500 người, bao gồm:

- Đất công trình công cộng, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ, văn hóa - thể dục thể thao: 7,64 ha.

- Đất cây xanh, vườn hoa: 2,47 ha.

- Đất nhóm ở hiện trạng, chỉnh trang: 14,86 ha.

- Đất nhóm ở quy hoạch mới: 4,99 ha.

4.2. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở (cấp đô thị): Đất xây dựng đô thị

Bao gồm các khu chức năng sau:

- Đất công trình thương mại - dịch vụ: 30,43 ha.

- Đất cây xanh đô thị: 39,07 ha.

- Đất an ninh (khu vực PCCC): 2,03 ha.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 5,70 ha.

- Đất y tế (bệnh viện): 3,19 ha.

- Đất trường trung học phổ thông: 2,92 ha.

- Đất giao thông ngoài đơn vị ở (cấp đô thị): 21,73 ha.

- Đất hỗn hợp: 65,95 ha.

- Đất bãi xe: 23,12 ha.

4.3. Đất khác (đất ngoài dân dụng)

- Khu dịch vụ hậu cần logistic: 22,38 ha.

- Khu thể dục thể thao hiện đại: 91,44 ha.

- Đất hạ tầng kỹ thuật phục vụ sân bay Cà Mau: 3,5 ha.

- Đất mặt nước: 44,58 ha.

- Đất giao thông liên khu vực: 43,52 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất

TT	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu QCVN01: 2021 (m ² /người)	Chỉ tiêu áp dụng (m ² /người)	Quy mô dân số (65.500 người)	
				Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng đô thị (I+II)	45-60	58,070	374,58	64,58
I	Đất trong đơn vị ở	15-28	27,580	177,90	30,67
1	Đất nhóm nhà ở		15,640	100,85	
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang			75,47	
	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới			25,38	
2	Đất dịch vụ - công cộng	≥ 5	6,030	38,88	
a	Đất giáo dục	≥ 1,8	2,140	13,78	
	Trường mầm non	≥ 0,6		4,99	
	Trường tiểu học	≥ 0,65		4,90	
	Trường trung học cơ sở	≥ 0,55		3,89	
b	Đất Y tế	≥ 0,125	0,250	1,61	
	Trạm y tế	≥ 0,125			
c	Đất thương mại	≥ 0,5	0,650	4,17	
d	Đất văn hóa - thể dục thể thao	≥ 2,55	2,76	17,82	
	Đất NVH Ấp 4 (hiện trạng)			0,01	
	Sân chơi nhóm nhà ở	≥ 0,8		17,81	
	Sân tập luyện	≥ 0,5			
	Trung tâm văn hóa - TDTT	≥ 1,25			
e	Công cộng khác			1,50	
3	Đất cây xanh đơn vị ở	>2	2,560	16,54	
4	Đất giao thông đơn vị ở			21,63	
II	Đất ngoài đơn vị ở (cấp đô thị)			196,68	33,91
1	Đất giao thông			21,73	
2	Đất thương mại - dịch vụ			30,43	
3	Đất bệnh viện			3,19	
4	Đất tôn giáo - tín ngưỡng			0,09	
5	Đất Công ty thủy sản Cà Mau			2,33	
6	Đất Công ty xăng dầu Cà Mau			0,12	
7	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật			5,70	
	Nhà máy cấp nước số 2			4,68	
	Đất trạm cấp nước			0,56	

	Đất trạm xử lý nước thải số 2 (phần trong ranh quy hoạch phân khu)			0,46	
8	Đất trường THPT			2,92	
9	Đất bãi đỗ xe	>3,5	3,580	23,12	
10	Đất hỗn hợp			65,95	
	Đất hỗn hợp (đất nhà ở hiện trạng chính trang ven kênh, nhà ở mới kết hợp thương mại - dịch vụ)			6,15	
	Đất hỗn hợp (đất nhà ở quy hoạch mới kết hợp thương mại - dịch vụ)			59,80	
11	Đất cây xanh	>6	6,060	39,07	
12	Đất khu vực PCCC			2,03	
B	Đất khác			205,42	35,42
1	Đất hạ tầng logistic			22,38	
2	Đất khu TDTT hiện đại			91,44	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật phục vụ sân bay Cà Mau			3,50	
4	Đất giao thông cấp vùng			43,52	
5	Đất mặt nước			44,58	
	Tổng cộng (A+B)			580,00	100,00

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Chỉ tiêu sử dụng đất theo từng lô đất là các thông số quy định ứng với mức tối đa về quy hoạch tầng cao (tầng), chiều cao tối đa (m), mật độ xây dựng (%), hệ số sử dụng đất; riêng khoảng lùi theo từng tuyến đường chi tiết quy hoạch hệ thống giao thông.

a) Đất công trình hiện trạng:

Các chỉ tiêu sử dụng đất theo bảng sau:

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất Nhà văn hóa Ấp 4 (hiện trạng)	NVH	1	0,01	Áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD cho tầng cao, chiều cao và mật độ xây dựng theo từng loại hình công trình đúng quy định hiện hành			
2	Đất Công ty thủy sản Cà Mau (hiện trạng)	CTYTCTM	1	2,33				
3	Đất Công ty xăng dầu Cà Mau (hiện trạng)	CTYXCTM	1	0,12				
4	Đất Nhà máy cấp nước số 1 (hiện trạng mở rộng)	NMCNS1	1	4,68				

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
5	Đất Miếu Bà Thần Nữ	MB	1	0,09				
6	Đất Trường mẫu giáo Tân Thành (hiện trạng)	MGTT	1	0,17				
7	Đất Trường tiểu học Tân Thành (hiện trạng)	THTT	1	0,23				
8	Đất Trường THCS Tân Thành (hiện trạng)	THCSTT	1	0,33				
9	Đất Trạm y tế phường Tân Thành (hiện trạng)	YTTT	1	0,04				
Tổng				8,00				

Hệ số sử dụng đất được tính theo diện tích sàn của công trình hiện trạng theo thực tế xây dựng.

b) Đất công trình công cộng, y tế, thương mại - dịch vụ:

Các chỉ tiêu sử dụng đất theo bảng sau:

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất trụ sở cơ quan (công trình công cộng)	Trs01	4	0,42	4	17	40	1,6
		Trs02		0,30	4	17	40	1,6
		Trs03		0,33	4	17	40	1,6
		Trs04		0,45	4	17	40	1,6
Tổng				1,50				
1	Đất bệnh viện	Bv	1	3,19	4	17	40	1,6
2	Đất trạm y tế	YT01	4	0,43	4	17	40	1,6
		YT02		0,36	4	17	40	1,6
		YT03		0,33	4	17	40	1,6
		YT04		0,45	4	17	40	1,6
Tổng				1,57				
3	Đất thương mại - dịch vụ	TM01	22	5,62	6	25	40	2,4
		TM02		3,81	6	25	40	2,4
		TM03		0,60	6	25	40	2,4
		TM04		1,20	6	25	40	2,4
		TM05		0,58	6	25	40	2,4
		TM06		0,56	6	25	40	2,4
		TM07		0,25	6	25	40	2,4

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
		TM08		0,41	6	25	40	2,4
		TM09		2,22	6	25	40	2,4
		TM10		3,86	6	25	40	2,4
		TM11		5,31	6	25	40	2,4
		TM12		1,86	6	25	40	2,4
		TM13		0,29	6	25	40	2,4
		TM14		0,96	6	25	40	2,4
		TM15		1,00	6	25	40	2,4
		TM16		1,44	6	25	40	2,4
		TM17		0,94	6	25	40	2,4
		TM18		2,31	6	25	40	2,4
		TM19		0,45	6	25	40	2,4
		TM20		0,60	6	25	40	2,4
		TM21		0,33	6	25	40	2,4
Tổng				34,60				

b) Đất hạ tầng kỹ thuật :

Đối với công trình bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe được bố trí theo yêu cầu thực tế được quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết về loại hình bãi đỗ xe phù hợp với yêu cầu đô thị (ngầm hoặc trên cao tối đa 5 tầng).

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất hạ tầng logistic	HTLogis 01	4	5,57	Áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD cho tầng cao và MĐXD theo từng loại hình công trình đúng quy định hiện hành			
		HTLogis 02		5,59				
		HTLogis 03		5,38				
		HTLogis 04		5,84				
Tổng				22,38				
2	Đất bãi đỗ xe	P01	7	3,13	-	-	-	-
		P02		2,04				
		P03		2,69				
		P04		1,01				
		P05		6,27				
		P06		1,63				
		P07		6,35				
Tổng				23,12				

3	Đất trạm cấp nước	Tcn	1	0,56	3	13	40	1,2
4	Đất trạm xử lý nước thải số 2 (phần trong ranh QHPK)	Txln	1	0,46	3	13	40	1,2
Tổng				1,02				
5	Đất hạ tầng kỹ thuật phục vụ sân bay Cà Mau	HT Sanbay	1	3,50	Áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD cho tầng cao và MĐXD theo từng loại hình công trình đúng quy định hiện hành			
Tổng				3,50				

d) 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.

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất cây xanh đô thị	CX01-04	26	16,73	1	6	5	0,05
		CX05-26		22,34	-	-	-	-
Tổng				39,07				
2	Đất cây xanh đơn vị ở (vườn hoa - sân tập luyện, sân bãi TĐTT)	CX27	6	4,40	1	6	5	0,05
		CX27A		1,47				
		CX28		2,39	1	6	5	0,05
		CX29		1,27	1	6	5	0,05
		CX30		4,54	1	6	5	0,05
		CX31		2,47	1	6	5	0,05
Tổng				16,54				

đ) Đất giáo dục:

Các chỉ tiêu sử dụng đất theo bảng sau:

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất trường THPT	THPT	1	2,92	4	17	40	1,6

2	Đất trường THCS	TCs01	4	0,86	4	17	40	1,6
		TCs02		0,8	4	17	40	1,6
		TCs03		1,18	4	17	40	1,6
		TCs04		0,72	4	17	40	1,6
3	Đất trường tiểu học	TH01	4	0,75	3	13	40	1,2
		TH02		1,17	3	13	40	1,2
		TH03		1,53	3	13	40	1,2
		TH04		1,22	3	13	40	1,2
4	Đất trường mầm non	MN01	4	1,62	2	9	40	0,8
		MN02		1,04	2	9	40	0,8
		MN03		1,18	2	9	40	0,8
		MN04		0,98	2	9	40	0,8
Tổng				15,97				

e) Đất văn hóa - thể dục thể thao:

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất TDTT hiện đại	TDTT01	2	48,83	Áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD cho tầng cao và MĐXD theo từng loại hình công trình đúng quy định hiện hành			
		TDTT02		42,61				
Tổng				91,44				
2	Đất văn hóa - TDTT (đơn vị ở)	VH01	4	5,00	4	17	40	1,6
		VH02		3,50	4	17	40	1,6
		VH03		5,05	4	17	40	1,6
		VH04		4,26	4	17	40	1,6
Tổng				17,81				

g) Đất an ninh:

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất khu vực PCCC	PCCC	1	2,03	4	17	40	1,6

h) Đối với đất công trình sử dụng hỗn hợp:

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất hỗn hợp							
	Đất hỗn hợp (đất nhà ở hiện trạng chỉnh trang ven kênh, nhà ở mới kết hợp thương mại - dịch vụ)	HH01-02	2	6,15	6	25	Áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD cho MĐXD theo từng loại hình công trình đúng quy định hiện hành	-
	Đất hỗn hợp (đất nhà ở mới kết hợp thương mại - dịch vụ)	HH03-10	8	59,8	6	25		-
Tổng				65,95				

Hệ số sử dụng đất được tính theo diện tích sàn của công trình hỗn hợp theo thực tế xây dựng.

Đối với đất hỗn hợp (ký hiệu: HH01, HH02) thì phần đất ven kênh thủy lợi được giữ lại hiện trạng 60m tính từ chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch mới.

i) Đối với đất công trình nhóm nhà ở hiện trạng, chỉnh trang:

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất nhóm ở hiện trạng chỉnh trang	HT01-36	36	75,47	3-5	13-21	Áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD cho MĐXD theo từng loại hình công trình đúng quy định hiện hành	-

Hệ số sử dụng đất được tính theo diện tích sàn của công trình nhà ở theo thực tế xây dựng.

k) Đối với đất công trình nhóm nhà ở quy hoạch mới:

TT	Tên lô đất	Kí hiệu	Số ô	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất nhóm ở mới	N01-09	9	25,38	5	21	60	3

6. Thiết kế đô thị

- Việc tổ chức không gian kiến trúc phải tuân thủ các định hướng chính của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cà Mau và các khu vực lân cận.

- Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

- Nguyên tắc định hướng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị từng khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

- Khuyến khích hình thức kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch hệ thống cao độ nền và thoát nước mặt

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Quy hoạch cao độ nền là: +1,71m, hệ cao độ Quốc gia (Hòn Dấu - Hải Phòng).

- Giải pháp san nền bằng cát đen, kết hợp nạo vét kênh, rạch tự nhiên để lấy đất đồng thời tạo thuận lợi cho việc tiêu thoát nước và giao thông thủy.

b) Thoát nước mưa:

Khu vực quy hoạch xác định 14 lưu vực thoát nước mặt với nguồn tiếp nhận là rạch Cái Nhúc, kênh xáng Phụng Hiệp và hồ điều hòa của khu vực, sau đó chảy ra rạch Cái Nhúc.

7.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông trong Khu đô thị sân bay Cà Mau được chia làm ba cấp thiết kế:

- Giao thông đối ngoại: Đường tránh Quốc Lộ 1, Quản lộ Phụng Hiệp.

- Giao thông đô thị: Đường Vành đai 3, đường Lý Thường Kiệt.

- Giao thông khu vực: các tuyến đường còn lại.

Bảng thống kê hệ thống giao thông

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt Cắt	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi	
				Lộ giới (m)	Mặt đường (m)	Vĩa hè (m)	Dãy phân cách (m)	Trái (m)	Phải (m)
A	Giao thông đối ngoại								
1	Đường tránh Quốc lộ 1	2013	2 - 2	52	12 + 12	12,5+12,5	3	3 - 6	3 - 6
2	Quản lộ Phụng Hiệp	137	3B - 3B	40	11,5 + 11,5	7,5 + 7,5	2	6	6
B	Giao thông đô thị								
3	Đường Vành đai 3	3975	2 - 2	52	12 + 12	12,5+12,5	3	3 - 6	3 - 6
4	Đường Lý Thường Kiệt	640	5 - 5	26	7 + 7	6 + 6	0	0	0
C	Giao thông khu vực								
5	Đường Hoàng Văn Thụ	2018	3 - 3	40	12 + 12	6,5 + 6,5	3	0 - 6	0 - 6
6	Đường N1	80	4A-4A	30	8 + 8	5 + 5	4	3 - 6	3 - 6
7	Đường N2	2070	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
8	Đường N3	748	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
9	Đường N4	1016	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
10	Đường N5	1306	6 - 6	25	15	5 + 5	0	3 - 6	3 - 6
11	Đường N6	1299	1 - 1	60	8 + 8	6+6+6+6	20	3 - 6	3 - 6
12	Đường N7	680	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
13	Đường N8	245	7 - 7	20	8	6 + 6	0	6	6
14	Đường N9	680	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
15	Đường N10	3759	9 - 9	14,5	7	5 + 2,5	0	0 - 6	0 - 6
16	Đường Nguyễn Văn Lang	1365	9 - 9	14,5	7	5 + 2,5	0	0	0
17	Đường N11	1477	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
18	Đường N12	1690	3 - 3	40	12 + 12	6,5 + 6,5	3	3 - 6	3 - 6
19	Đường N13	915	4 - 4	30	8 + 8	6 + 6	2	3 - 6	3 - 6
20	Đường N14	706	7-7	20	8	6 + 6	0	3-6	3 - 6
21	Đường N15	264	8-8	18	8	5 + 5	0	3	3
22	Đường D1	326	3A-3A	40	8 + 8	6 + 6	12	3 - 6	3 - 6
23	Đường D2	367	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
24	Đường D3	832	6 - 6	25	15	5 + 5	0	3 - 6	3 - 6
25	Đường D4	491	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3	3
26	Đường D5	891	3 - 3	40	12 + 12	6,5 + 6,5	3	3 - 6	3 - 6
27	Đường D6	643	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt Cắt	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi	
				Lộ giới (m)	Mặt đường (m)	Via hè (m)	Dãy phân cách (m)	Trái (m)	Phải (m)
28	Đường D7	950	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3	3
29	Đường D8	847	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
30	Đường D9	875	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
31	Đường D10	1770	4 - 4	30	8 + 8	6 + 6	2	3 - 6	3 - 6
32	Đường D11	1055	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
33	Đường D12	679	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
34	Đường D13	488	4 - 4	30	8 + 8	6 + 6	2	6	6
35	Đường D14	738	7 - 7	20	8	6 + 6	0	3 - 6	3 - 6
36	Đường D15	375	9 - 9	14,5	7	5 + 2,5	0	0	0
37	Đường D16	423	9 - 9	14,5	7	5 + 2,5	0	0	0
38	Đường D17	276	9 - 9	14,5	7	5 + 2,5	0	0	0

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Nguồn cấp: Nước sinh hoạt dự kiến cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước thành phố Cà Mau hiện hữu từ Nhà máy cấp nước số 01 và xây dựng thêm 1 trạm cấp nước sử dụng nguồn nước ngầm làm nguồn cung cấp nước.

Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch là 15.500 m³/ngày đêm.

Quy hoạch mạng lưới cấp nước là mạng vòng. Ống cấp nước được lắp đặt dọc theo vỉa hè cách chỉ giới đường đỏ từ 0,5m tùy theo từng tuyến đường cụ thể. Độ sâu chôn ống trung bình là 0,70m tính từ đỉnh ống. Ống cấp nước là ống nhựa uPVC Ø100mm - Ø250mm.

7.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a) Thoát nước thải:

Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt là 12.400 m³/ngày đêm. Nước thải sinh hoạt được thu gom về Trạm nước thải số 02 (công suất xử lý 30.000m³/ngày đêm) nằm trên đường N11 (nối dài) và đường Vành đai 03, nước thải được xử lý trước khi thoát ra hệ thống rạch Cái Nhúc.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng rác thải là 83.850 kg/ngày. Rác thải từ các hộ gia đình, công trình công cộng và dịch vụ được thu gom và chở đến các trạm trung chuyển rác đặt tại khu vực thu gom, quy mô trạm 5 - 10 tấn. Từ trạm trung chuyển, rác được vận chuyển đến nhà máy xử lý rác thải của thành phố.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng

a) Cấp điện:

- Nguồn điện: Dùng nguồn điện Quốc gia qua trạm 110/22KV - 20MVA Cà Mau. Từ trạm này có các phát tuyến 22kV từ Cà Mau đi Quản lộ Phụng Hiệp và từ tuyến đường Lý Thường Kiệt đi Bạc Liêu cấp điện cho khu vực 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.

- Tổng công suất cấp điện sinh hoạt cho khu vực quy hoạch khoảng 97,10 triệu kWh/năm.

b) Chiếu sáng công cộng:

- Nguồn cấp điện hệ thống chiếu sáng công cộng là dùng chung MBT với Khu dân cư. Dây dẫn dùng cáp hạ áp ruột đồng bọc cách điện, vỏ nhựa PVC, được luồn trong ống HDPE và chôn ngầm trong đất.

- Tổng công suất cấp điện chiếu sáng công cộng cho khu vực quy hoạch khoảng 3,34 triệu kWh/năm.

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc được thiết kế mới với tiêu chí ngầm hóa trên toàn bộ tuyến đường quy hoạch được Công ty Viễn thông Cà Mau, các đơn vị liên quan đầu nối và quản lý về kỹ thuật cũng như trong quá trình vận hành. Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 35.830 lines.

7.7. Quy hoạch hệ thống PCCC

Quy hoạch bãi xe và quỹ đất xây dựng Trụ sở đội Cảnh sát PCCC theo quy định tại Điều 2.6.13 QCVN 01:2022/BXD; ưu tiên bố trí gần nguồn cấp nước chữa cháy. Đất khu vực PCCC trên giao lộ đường D3 và N4, diện tích khoảng 2,03 ha.

Hệ thống giao thông khu vực quy hoạch có bề rộng lòng đường tối thiểu 7,0m đảm bảo xe chữa cháy lưu thông 2 chiều.

Nguồn nước chữa cháy: Đầu nối trực tiếp vào mạng lưới cấp nước của nhà máy cấp nước trong khu vực quy hoạch. Bố trí các họng nước chữa cháy dọc theo tuyến đường giao thông, nguồn cấp nước chữa cháy lấy chung nguồn nước máy cấp nước sinh hoạt; ngoài ra tổ chức bên lấy nước chữa cháy tại một số điểm tại kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu và rạch Cái Nhúc.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

Các vấn đề đặt ra trong đồ án quy hoạch: Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình triển khai dự án; giải quyết hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải; giải quyết quy trình thu gom rác thải sinh hoạt.

Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường: Sau khi dự án đầu tư xây dựng công trình hoàn thành, đưa vào sử dụng sẽ không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Trong hoạt động của đô thị, phương tiện giao thông và sinh hoạt của cộng đồng dân cư sẽ gây tiếng ồn, khói bụi... Do đó, phải có giải pháp giảm thiểu môi trường thấp nhất, phù hợp với điều kiện và mang lại hiệu quả cao. Rác thải sinh hoạt của hộ gia đình và nơi công cộng, chính quyền địa phương tuyên truyền cho cộng đồng dân cư có ý thức giữ gìn vệ sinh, đảm bảo mỹ quan đô thị.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư

Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trước khi thực hiện các công trình nhà ở theo quy định.

10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu

Ban hành kèm theo Quyết định này là các quy định cụ thể về nguyên tắc phát triển; việc quản lý kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực... trong phạm vi đồ án Quy hoạch phân khu Khu Đô thị sân bay Cà Mau, tỷ lệ 1/2000.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung sau:

1. Sở Xây dựng phối hợp với các đơn vị có liên quan công bố, công khai các nội dung chính đồ án quy hoạch nêu trên cho tổ chức, cá nhân có liên quan trong khu vực biết và thực hiện theo quy định.

2. Sở Xây dựng tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa theo quy định hiện hành.

3. Sở Xây dựng phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau quản lý quy hoạch đô thị theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

4. Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau quản lý việc đầu tư xây dựng theo “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị sân bay Cà Mau, tỷ lệ 1/2000” ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: GTVT, CT (iO);
- Sở XD (5b);
- UBND TP Cà Mau (2b);
- LĐVP UBND tỉnh;
- Khối NC-TH;
- Phòng QH-XD (Bn 3/8/17);
- Lưu: VT, Ktr1422/10.

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

Lâm Văn Bi