

Số: 563/QĐ-UBND

Cà Mau, ngày 27 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Ốc đảo thuộc Khóm 24,
phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/500**

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 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025);

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 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 479/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu dân cư khóm 23, khóm 24, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/2.000 (khu ốc đảo);

Căn cứ Công văn số 2225/UBND-NNXD ngày 12/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc lập Quy hoạch chi tiết Khu ốc đảo thuộc Khóm 24, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 512/QĐ-UBND ngày 24/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu Ốc đảo thuộc Khóm 24, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 713/TTr-SXD ngày 25/02/2026 và Báo cáo số 130/BC-SXD ngày 25/02/2026; và căn cứ nội dung tổng hợp ý kiến thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 713/VP-XD ngày 27/02/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Ốc đảo thuộc Khóm 24, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi: Vị trí lập quy hoạch chi tiết nằm trong khu Ốc đảo thuộc khóm 24, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau.

b) Ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp: sông Cũ và khu dân cư hiện trạng (khu D);
- Phía Đông Nam giáp: sông Cũ và khu vực quy hoạch Tuyến dân cư đường Mậu Thân, khu nhà ở xã hội phường An Xuyên;
- Phía Tây Bắc giáp: đường Lê Đức Thọ và khu dân cư hiện trạng (khu A, B);
- Phía Tây Nam giáp: sông Cũ.

c) Diện tích: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết: 9,21ha. Trong đó:

- Diện tích thực hiện quy hoạch chi tiết: 7,53ha
- Diện tích khu đất Thiên viện Trúc Lâm Cà Mau theo đồ án quy hoạch phân khu, không lập quy hoạch chi tiết là 1,68ha.

d) Thời hạn lập quy hoạch: Thời hạn rà soát theo quy định hiện hành và có hiệu lực đến khi có quyết định bãi bỏ hoặc thay thế của cấp có thẩm quyền.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu dân cư nhóm 23, nhóm 24, phường An Xuyên, tỷ lệ 1/2.000 (khu ốc đảo) đã phê duyệt;

- Giúp cơ quan sử dụng và quản lý đất đai, quản lý đô thị theo quy hoạch, tránh sự mất đồng bộ trong việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật cũng như tình trạng xây dựng tự phát trong khu vực quy hoạch;

- Làm cơ sở cho công tác triển khai các dự án đầu tư trên khu vực;
- Ứng phó với tác động do biến đổi khí hậu đến môi trường đô thị;
- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý kiến trúc, quản lý quy hoạch đô thị theo quy định của Nhà nước.

3. Chức năng

Là khu vực xây dựng công trình văn hóa - lịch sử kết hợp với các công trình phục vụ công cộng như sân sinh hoạt cộng đồng đa năng, sân - bãi đậu xe tập trung, hoa viên cây xanh sử dụng công cộng.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch Dự báo quy mô dân số, đất đai đô thị theo các giai đoạn phát triển

a) Dự báo quy mô dân số, khách du lịch:

- Khu vực quy hoạch không định hướng phát triển mới dân cư nên không xác định quy mô dân số.

- Về dự báo khách du lịch: Ước tính số lượng người dân và du khách đến viếng, tham quan Đền tưởng niệm không vượt quá khoảng 1.000 người/ngày. Đặc biệt, trong các dịp tổ chức lễ hội tập trung đông người ở khu vực sân cộng đồng đa năng thì có thể tăng đột biến đến khoảng 3.000 - 4.000 lượt người/ngày nhưng chỉ diễn ra vào một vài ngày trong năm và đều được lập kế hoạch, tổ chức thực hiện nên cũng sẽ không làm quá tải đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong tổng thể toàn khu vực.

b) Chỉ tiêu về sử dụng đất:

- Đối với Đền tưởng niệm Anh hùng Liệt sỹ và người có công tỉnh Cà Mau:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tỷ lệ đất sân bãi, đường giao thông nội bộ tối thiểu: 20%.

+ Chiều cao công trình tối đa: 30m.

- Đối với hoa viên cây xanh:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

+ Chiều cao công trình tối đa: 7m.

c) Các chỉ tiêu về quy hoạch công trình hạ tầng xã hội:

Khu vực quy hoạch không định hướng phát triển mới dân cư nên không xác định các chỉ tiêu về công trình hạ tầng xã hội đô thị và đơn vị ở và sẽ không làm ảnh hưởng đến chỉ tiêu chung trong toàn khu vực quy hoạch phân khu.

d) Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:

Chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và QCVN 07: 2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật các công trình hạ tầng kỹ thuật.

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo QCVN	Quy hoạch áp dụng
1	Giao thông	% đất xây dựng	≥ 18	$18\% \div 20\%$
2	Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày đêm	113	120
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	15% lượng nước cấp	14,2	
e	Nước cho bản thân nhà máy nước	4% tổng nước trên	4,4	
3	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày đêm	90,40	96

	Thoát nước	80% cấp nước	90,40	
4	Tiêu chuẩn cấp điện	Kwh/người.năm	1.012,5	1.100
	Điện sinh hoạt	Kwh/người.năm	750	
	Điện công trình công cộng	35% sinh hoạt	262,5	
5	Tiêu chuẩn thu gom CTR	kg/người/ngày	1,0	1,3

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên

5.1.1. Định hướng giao thông kết nối và giải pháp phân bố quỹ đất:

a) Định hướng giao thông kết nối:

- Quy hoạch mới cầu bắc qua sông Cũ nối liền khu Ốc đảo với tuyến đường số 13 - khu B và xác định đây là tuyến đường trục chính kết nối vào khu vực quy hoạch tại vị trí sân cộng đồng đa năng với không gian rộng lớn, thoáng đãng.

- Tuyến đường Lê Đức Thọ nối dài là trục đường đô thị kết nối toàn bộ khu dân cư Khóm 23, khóm 24 phường An Xuyên hướng ra các trục đường chính đô thị như đường Trần Hưng Đạo và Quốc lộ 63. Trên tuyến đường Lê Đức Thọ nối dài sẽ quy hoạch các vị trí cầu bắc qua sông Cũ.

- Quy hoạch đường N1 lộ giới 20m kết nối từ tuyến đường trục chính là từ cầu bắc qua sông Cũ ra đường Lê Đức Thọ nối dài.

- Quy hoạch hệ thống kè bảo vệ và đường giao thông nội bộ đảm bảo phục vụ di chuyển, lưu thông xung quanh khu Ốc đảo.

b) Giải pháp phân bố quỹ đất:

- Quy hoạch khu đất Đền Tượng niệm Anh hùng Liệt sỹ và người có công tỉnh Cà Mau nằm ở phía trên cùng của khu đất quy hoạch về phía Đông Bắc, tiếp giáp với tuyến đường trục chính khu vực và cầu bắc qua sông Cũ kết nối với đường số 13 - khu B. Quy mô diện tích khu đất Đền Tượng niệm khoảng 2,70ha.

- Quy hoạch phía trước cổng Đền là sân cộng đồng đa năng rộng khoảng 59m, diện tích khoảng 1,12ha. Khu vực sân cộng đồng đa năng có thể sử dụng với nhiều chức năng như: sân vui chơi hàng ngày của người dân, du khách tham quan hoặc là nơi tổ chức sự kiện Lễ, hội tập trung đông người tại đây.

- Khu vực Thiên viện Trúc Lâm Cà Mau theo đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt có diện tích 1,68ha. Phần diện tích này không thực hiện lập quy hoạch chi tiết.

- Quy hoạch đất hoa viên cây xanh diện tích 0,26ha nằm tiếp giáp sông Cũ, dọc theo tuyến đường N1.

- Quy hoạch khu đất nằm tiếp giáp Thiên viện Trúc Lâm Cà Mau và đường Lê Đức Thọ nối dài là sân - bãi đậu xe dùng chung cho toàn khu vực quy hoạch với diện tích khoảng 0,90ha.

- Quy hoạch khu đất phía Tây Nam đường Lê Đức Thọ nối dài là đất hoa viên cây xanh kết hợp bãi đậu xe, diện tích 0,69ha.

5.1.2. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên:

a) Đất Văn hóa: Đền Tưởng niệm Anh hùng Liệt sỹ và người có công tỉnh Cà Mau.

- Diện tích: 2,70ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

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

Định hướng quy hoạch tổng mặt bằng cụ thể như sau:

- Quy hoạch Đền Tưởng niệm Anh hùng liệt sỹ và người có công tỉnh Cà Mau có 03 lối vào nằm tiếp giáp với sân sinh hoạt cộng đồng đa năng. Trong đó có 01 cổng chính kết nối trực tiếp vào khu vực sân chính của Đền, 02 cổng phụ kết nối vào khu vực nhà đón tiếp và hạng mục Đài tưởng niệm/Biểu tượng.

- Theo hướng đi vào từ cổng chính là khu vực sân chính của Đền với hạng mục Văn bia, cột cờ tạo nên sự dẫn dắt không gian trang trọng. Đây là hạng mục bia đá được khắc nội dung về vị thế địa lý, ca ngợi vùng đất địa đầu cực Nam của Tổ quốc; tóm tắt các mốc son chói lọi của Tỉnh về công lao khai khẩn, truyền thống cách mạng; Thông điệp khẳng định thế hệ hôm nay và mai sau nguyện đoàn kết, xây dựng Cà Mau giàu mạnh để xứng đáng với sự hy sinh của cha ông.

- Phía sau Văn bia là 02 cột cờ và khoảng sân trước Đền chính, trong khu vực khoảng sân trước Đền chính có thể nghiên cứu đặt tượng điêu khắc của các bậc tiền hiền có công khai khẩn vùng đất Cà Mau, tượng Mẹ Việt Nam Anh hùng, tượng Anh hùng liệt sỹ nổi bật của tỉnh,.... Những nội dung này sẽ được cụ thể hóa trong quá trình nghiên cứu và thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

- Tiếp theo là khối công trình Đền chính được xây dựng tại trung tâm khu đất. Công trình được xây dựng hệ khung bằng bê tông cốt thép mô phỏng theo kết cấu khung gỗ truyền thống, mái cong, lợp ngói. Đây là giải pháp bền vững nhưng vẫn giữ được hồn cốt kiến trúc Việt Nam.

- Xung quanh Đền chính là những Trường Lang ghi danh. Đây là những khu vực hành lang đi bộ có bố trí các bia đá ghi danh Anh hùng Liệt sỹ và người có công. Trường lang ghi danh được mô phỏng hình dạng đôi cánh tay ôm trọn Đền

chính để tạo cảm giác gần gũi, ấm áp che chở cho Đền chính, tượng trưng cho sự bao bọc và tri ân vĩnh cửu của nhân dân đối với những người đã ngã xuống.

- Theo hướng đi vào từ cổng phụ bên trái là hạng mục Đài Tưởng niệm/công trình biểu tượng của Đền. Hình tượng điêu khắc sẽ được nghiên cứu kỹ lưỡng và cụ thể hóa trong quá trình đầu tư xây dựng Đền Tưởng niệm (đề xuất có thể tổ chức thi tuyển kiến trúc cho hạng mục công trình này).

- Theo hướng đi vào từ cổng phụ bên phải sẽ là lối đi riêng và bãi đậu xe nội bộ dành cho khu vực Nhà đón tiếp kết hợp phòng họp, làm việc. Hạng mục Nhà đón tiếp sẽ là nơi tiếp đãi các đoàn khách cấp cao, quan trọng của Đảng và Nhà nước từ Trung ương về địa phương công tác, làm việc sẽ đến tham quan, thăm viếng Đền Tưởng niệm.

- Tiếp theo Nhà đón tiếp là hạng mục Nhà truyền thống. Đây sẽ là nơi trưng bày tư liệu, hình ảnh giới thiệu về vùng đất, con người Cà Mau. Từ Nhà truyền thống sẽ có hàng lang có mái che kết nối với Trường Lang ghi danh và Đền chính để đảm bảo di chuyển thuận tiện của người dân khi đến tham quan, thăm viếng Đền trong mọi điều kiện thời tiết.

- Phía sau khu vực Nhà truyền thống là khu vực nhà kỹ thuật và nhà vệ sinh công cộng. Nhà kỹ thuật là nơi điều hành về cấp điện, cấp nước, quản lý kho thiết bị,... đảm bảo công trình Đền Tưởng niệm luôn vận hành ổn định, trang trọng và phục vụ tốt nhất cho người dân cũng như các đoàn khách đến viếng, tham quan.

- Còn lại là hệ thống hoa viên cây xanh, sân đường nội bộ đảm bảo di chuyển thuận tiện bằng xe điện xung quanh toàn bộ công trình Đền Tưởng niệm.

b) Đất hoa viên cây xanh công cộng, sân sinh hoạt cộng đồng đa năng:

- Hoa viên, cây xanh công cộng 1, ký hiệu Cx1.

+ Diện tích: 0,26ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

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

- Hoa viên, cây xanh công cộng kết hợp bãi đậu xe 2, ký hiệu Cx2.

+ Diện tích: 0,69ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ: 6m.

- Sân sinh hoạt cộng đồng đa năng, ký hiệu S.

+ Diện tích: 1,12ha;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 0% (không xây dựng công trình);

c) Đất sân, bãi đậu xe tập trung: Ký hiệu P.

+ Diện tích: 0,90ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 0% (không xây dựng công trình).

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích quy hoạch chi tiết		7,53	100,00
I	Đất văn hóa	Vh	2,7	35,86
	Đền Tưởng niệm Anh hùng Liệt sỹ và người có công tỉnh Cà Mau		2,7	
1	<i>Đền Tưởng niệm</i>		0,117	
2	<i>Văn bia, cột cờ</i>		0,010	
3	<i>Đài tưởng niệm (biểu tượng)</i>		0,024	
4	<i>Trường Lang ghi danh</i>		0,263	
5	<i>Nhà Truyền thống</i>		0,082	
6	<i>Nhà đón tiếp, phòng họp, làm việc</i>		0,038	
7	<i>Khu kỹ thuật, nhà vệ sinh công cộng</i>		0,021	
8	<i>Hoa viên cây xanh</i>		0,740	
9	<i>Sân đường nội bộ</i>		1,405	
II	Đất cây xanh sử dụng công cộng		0,95	12,61
1	Hoa viên cây xanh 1	Cx ₁	0,26	
2	Hoa viên cây xanh kết hợp bãi đậu xe 2	Cx ₂	0,69	
III	Đất giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật khác		3,88	51,53
1	Sân sinh hoạt cộng đồng đa năng	S	1,12	
2	Sân, bãi đậu xe tập trung	P	0,9	
3	Hệ thống đường giao thông, kè bảo vệ		1,86	
B	Diện tích không lập quy hoạch chi tiết		1,68	
	Thiền viện Trúc Lâm Cà Mau		1,68	
	Tổng cộng		9,21	

5.2. Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan cho toàn khu quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch; xác định vị trí, quy mô công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch

5.2.1 Các yêu cầu về kiến trúc:

- Việc xây dựng, cải tạo công trình công cộng phải tuân các quy định về thiết kế đô thị được hướng dẫn và thực hiện thủ tục 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 theo bản vẽ quy hoạch chiều cao.

- Mặt ngoài công trình không được quét sơn màu đen hoặc màu sẫm tối.

- 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 chập 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.

5.2.2. Vị trí, quy mô công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát:

Đền Tưởng niệm Anh hùng Liệt sỹ và người có công tỉnh Cà Mau là công trình Văn hóa - lịch sử quan trọng của Tỉnh nên cần được kiểm soát chặt chẽ về kiến trúc công trình, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng. Các công trình khác lân cận trong khu vực quy hoạch phải có hình thái kiến trúc, chiều cao công trình phù hợp, không được vượt quá chiều cao xây dựng của Đền Tưởng niệm.

5.2.3. Các yêu cầu về cảnh quan, môi trường:

- Đường phố, vỉa hè, ... 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 hoặc lát đá 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.

- Các bồn cây, bồn hoa: được xây dựng bằng gạch, đá có màu sắc phù hợp.

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

- Các loại đèn trang trí: bố trí dọc trục cảnh quan, hoặc các khu vui chơi giải trí, hoa viên có khoảng cách từ 8m-12m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản.

- Bảng chỉ dẫn: thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong hoa viên nên dùng những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng cháy, làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.

- Ghế ngồi: nên được cách điệu thành những mảng đá, gốc cây, ... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú dọc theo các lối đi trong hoa viên và những nơi công cộng.

- Các thùng rác: bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, những nơi công cộng đông người, trong công viên, đặc biệt là các tuyến đi bộ với khoảng cách từ 50 - 100 m, với các hình dáng được cách điệu thành gốc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động.

- 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.

- Nhà vệ sinh công cộng: bố trí kết hợp với công trình quản lý điều hành trong hoa viên, các công trình công cộng phải tách riêng lối dành cho nam và nữ.

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

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 (công trình cần bảo vệ, trạm biến thế điện, ...), đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Hàng rào không được phép xây dựng vượt chỉ giới đường đỏ kể 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.

5.2.5. Mối liên quan với các công trình bên cạnh:

Công trình không được vi phạm ranh giới:

- Không bộ phận nào của công trình 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 công trình bên cạnh.

5.2.6. 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.

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

5.2.7. Hệ thống cây xanh hoa viên, cây xanh đường phố, cây xanh cách ly:

- Cây xanh đường phố: trồng những loại cây tán lớn, thân thẳng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn của các phương tiện giao thông như: Sao đen, dầu,... 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 trục cảnh quan có thể trồng trên mỗi tuyến đường một loại cây hoặc trên 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.

- Trồng cây xanh trên dải phân cách nên phối hợp các loại cây khác nhau như cây cau thân thẳng không che chắn tầm nhìn kết hợp với các loại hoa bụi.

- Cây xanh trồng trên đất bảo lưu bờ kênh như: cây liễu, cây dương, cây điệp,... và các loại cây tán lớn tạo bóng mát.

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

5.3. Thiết kế đô thị:

Tuyến đường Lê Đức Thọ nối dài là tuyến đường giao thông đô thị quan trọng của tỉnh Cà Mau. Việc xây dựng các công trình dọc theo các tuyến đường này cần được quản lý chặt chẽ nhằm tránh xây dựng lộn xộn, làm mất mỹ quan và lấn chiếm hành lang an toàn giao thông đường bộ.

5.3.1. Xác định công trình điểm nhấn, nút giao thông chính:

Đền Tưởng niệm Anh hùng liệt sỹ và người có công tỉnh Cà Mau là công trình điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch.

Cần được quản lý chặt chẽ, tuân thủ quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, chiều cao công trình, mật độ xây dựng tối đa theo quy hoạch. Hình thái kiến trúc công trình được lựa chọn kỹ lưỡng để tối ưu hóa không gian, công năng và sử dụng hiệu quả diện tích quỹ đất, tạo nên nhiều khoảng sân trồng cây xanh để cải thiện vi khí hậu, tăng chất lượng không khí, tạo không gian thư giãn, tăng tính thẩm mỹ cho công trình và làm đẹp mỹ quan cho toàn khu vực quy hoạch.

Tuyến đường Lê Đức Thọ nối dài là đường giao thông chính đô thị nên cần quản lý chặt chẽ các hạng mục công trình dọc theo tuyến đường này như bãi đậu xe, hoa viên cây xanh kết hợp bãi đậu xe để đảm bảo an toàn cho người dân và du khách lưu thông trên khu vực. Còn lại các tuyến đường trong khu vực quy hoạch chủ yếu là đường nội bộ phục vụ di chuyển và lưu thông bằng xe điện của người dân và du khách khi đến viếng, tham quan Đền có tốc độ lưu thông thấp.

5.3.2. Chiều cao và khoảng lùi xây dựng công trình:

a) Đất văn hóa: Đền Tưởng niệm Anh hùng Liệt sỹ và người có công tỉnh Cà Mau:

- Diện tích: 2,70ha.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Chiều cao xây dựng công trình tối đa: 30m

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,80.

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

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

- Công trình cần xây dựng với kiến trúc phù hợp, tổ chức cây xanh, đường nội bộ thuận tiện ra vào công trình. Cần tổ chức cho các khu vực tập trung đông người có các lối thoát người thuận tiện, đảm bảo không ảnh hưởng lưu thông nhất là khi có sự cố xảy ra.

b) Đất hoa viên cây xanh công cộng, sân sinh hoạt cộng đồng đa năng:

- Hoa viên, cây xanh công cộng 1, ký hiệu Cx₁.

+ Diện tích: 0,26ha;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%

+ Chiều cao tối đa công trình: 7m.

+ Hệ số sử dụng đất: 0,05

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

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

- Hoa viên, cây xanh công cộng kết hợp bãi đậu xe 2, ký hiệu Cx₂.

+ Diện tích: 0,69ha;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%

+ Chiều cao tối đa công trình: 7m.

+ Hệ số sử dụng đất: 0,05

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ: 6m.

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

- Sân sinh hoạt cộng đồng đa năng, ký hiệu S.

+ Diện tích: 1,12ha;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 0% (không xây dựng công trình);

+ Hệ số sử dụng đất: 0;

+ Cao độ nền hoàn thiện: +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.

- Đối với hoa viên cây xanh và sân cộng đồng đa năng, không được xây dựng công trình kiên cố. Chỉ được xây dựng công trình có quy mô nhỏ như chòi nghỉ chân, hiên lam che nắng..., vị trí và kiến trúc công trình phải phù hợp với tổng thể toàn khu, không làm ảnh hưởng đến không gian thoáng rộng của khu vực quy hoạch.

c) Đất sân, bãi đậu xe tập trung: Ký hiệu P.

- Diện tích: 0,90ha

- Mật độ xây dựng tối đa: 0% (không xây dựng công trình);

- Hệ số sử dụng đất: 0;

- Cao độ nền hoàn thiện: +1,71m so với hệ cao độ Quốc gia.

- Bãi đậu xe trong khu vực quy hoạch được xây dựng với dạng bãi đậu xe mặt đất. Trong khu vực bãi đậu xe không được xây dựng công trình kiên cố, chỉ được xây dựng công trình có quy mô nhỏ như kios quản lý bãi đậu xe, các kios dịch vụ tự động,..., vị trí và kiến trúc công trình phải phù hợp với tổng thể toàn khu, không làm ảnh hưởng đến giao thông nội bộ và không gian thoáng rộng của khu vực quy hoạch.

* Quy định cụ thể

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Chiều cao tối đa (m)	Hệ số sử dụng đất
I	Đất Văn hóa					
1	Đền Tưởng niệm Anh hùng liệt sỹ và người có công tỉnh Cà Mau	Vh	2,70	40	30	0,8
II	Đất cây xanh, sân bãi công cộng					
1	Hoa viên cây xanh 1	Cx ₁	0,26	5	7	0,05
2	Hoa viên cây xanh 2	Cx ₂	0,69	5	7	0,05
3	Sân công đồng đa năng	S	1,12	0	0	0
III	Hạ tầng kỹ thuật khác					
1	Sân, bãi đậu xe tập trung	P	0,90	0	0	0

5.3.3. Hình khối và màu sắc chủ đạo của công trình:

- Các công trình được thiết kế tạo ra nhiều không gian sân, cây xanh và làm cho công trình mạnh mẽ hơn.

- Hình khối công trình hài hòa với đường nét kiến trúc và luôn mang tính biểu hiện về công năng sử dụng của công trình.

- Màu sắc chủ đạo công trình Đền Tưởng niệm nên sử dụng các tông màu trầm, ấm hoặc màu tự nhiên của vật liệu như đỏ gạch sậm, màu ngói vảy cá, màu vàng thổ (tượng trưng cho sự tôn quý) hoặc màu xám tự nhiên của đá. Màu sắc phải được chọn lọc kỹ lưỡng để không xung đột với hệ thống cây xanh cảnh quan và mặt nước sông Cũ xung quanh khu vực quy hoạch và sẽ được cụ thể hóa trong quá trình đầu tư xây dựng Đền.

5.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.4.1. Giao thông:

Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch gồm:

- Đường đô thị: đường Lê Đức Thọ nối dài là tuyến đường đô thị kết nối toàn bộ khu dân cư Khóm 23, khóm 24 phường An Xuyên với đường Trần Hưng Đạo, Quốc lộ 63 và đấu nối với các dự án lân cận.

- Đường nội bộ:

+ Tuyến đường N1 kết nối từ tuyến đường chính trong khu vực quy hoạch là từ cầu bắc qua sông Cũ và khu vực Đền Tường niệm, sân cộng đồng đa năng ra đường Lê Đức Thọ nối dài.

+ Đường N2 dọc theo kè và tiếp giáp Thiên viện Trúc Lâm Cà Mau, kết nối bãi đậu xe tập trung với sân cộng đồng đa năng phía trước Đền, phục vụ đi lại và có thể di chuyển bằng xe điện.

+ Các tuyến đường D1, D2, D3 có lộ giới từ 4,5m đến 8m là các tuyến đường nội bộ kết nối các hạng mục công trình trong Đền Tường niệm lại với nhau và kết nối với sân cộng đồng đa năng.

BẢNG THÔNG 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							
1	Đường Lê Đức Thọ nối dài	254,3	1-1	25	9x2	5	2
Đường nội bộ							
1	Đường N1	258,1	2-2	20	10x2		
2	Đường N2	155,8	3-3	12	10	2	
3	Đường D1	170,5	4-4	8	8		
4	Đường D2	155,9	5-5	5	5		
5	Đường D3	413,7	6-6	4,5	4,5		
	Tổng cộng	1.408,3					

*** Quy định về khoảng lùi xây dựng trong khu vực quy hoạch:**

TT	Tên mặt cắt	Chiều rộng lộ giới (m)	Khoảng lùi xây dựng tối thiểu (m)
1	MC 1-1	25	- Đất bãi đỗ xe: 0m. - Đất cây xanh: 0 - 6m.
2	MC 2-2	20	- Đất tôn giáo: 6m. (không quy hoạch chi tiết) - Đất cây xanh: 0m.
3	MC 3 - 3	12	- Đất tôn giáo: 6m (không quy hoạch chi tiết)
4	MC 4-4	8	- Đất văn hóa: 0m
5	MC 5-5	5	- Đất văn hóa: 0m
6	MC 6-6	4,5	- Đất văn hóa: 0m

5.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) Quy hoạch cao độ san nền:

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

- Giải pháp san nền 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 san nền là cát san lấp.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch nằm tiếp giáp sông Cũ, nước mưa sẽ được thu gom và thoát ra sông Cũ thông qua tuyến thoát trên đường N1 và thoát về cửa xả trên đường Lê Đức Thọ nối dài và 01 vị trí cửa xả gần cầu bắc qua sông Cũ.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng ống cống BTCT đường kính D600-1000mm đối với khu vực ngoài Đền Tường niệm và ống HDPE D350mm đối với sân đường nội bộ bên trong khu vực Đền Tường niệm, các tuyến ống được bố trí trên các vỉa hè, lề đường và dọc theo tim đường bên ngoài. Dọc theo tuyến bố trí các hố ga thăm để phục vụ công tác kiểm tra và nạo vét định kỳ.

5.4.3. Cấp nước:

a) Lựa chọn nguồn nước:

Hiện trạng cấp nước cho khu vực quy hoạch gồm có tuyến ống PVC D150 hiện hữu trên đường Lê Đức Thọ và trạm bơm số 31 trên đường này đảm bảo cung cấp nước sinh hoạt cho khu vực quy hoạch.

b) Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước được tính toán dựa trên cơ sở quy mô phát triển và tính chất của khu vực quy hoạch.

- Nước cung cấp đạt chất lượng nước sạch sinh hoạt theo thông tư 04/2009/TT-BYT do Bộ Y tế ban hành ngày 17/6/2009.

- Công suất của hệ thống cấp nước khu vực quy hoạch là 950m³/ngày.đêm.

c) Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước là mạng vòng.

- Ống cấp nước được lắp đặt dọc theo vỉa hè cách chỉ giới xây dựng từ 0,5 - 1,5m tùy theo từng tuyến đường cụ thể. Độ sâu chôn ống trung bình là 0,8m tính từ đỉnh ống.

- Ống cấp nước là ống nhựa HDPE có đường kính từ D100mm - D150mm.

- Bố trí trụ cứu hỏa dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa 2 trụ bình quân 150m.

- Nước được cấp cho các công trình thông qua hệ thống ống dịch vụ và ống nhánh bằng đai khởi thủy.

5.4.4. Cấp điện:

a) Nguồn cấp điện: Dùng nguồn điện Quốc gia qua trạm 110/22KV - 2x40MVA An Xuyên.

b) Nhu cầu dùng điện:

- Số người tính toán trong khu vực quy hoạch: 3.500 người.

- Điện sinh hoạt: 1.100kWh/người.năm (=0,125kW/người).

- Điện công cộng: 35% điện sinh hoạt.

- Công viên, vườn hoa: 10-12kW/ha.

- Chiếu sáng: 10 kW/ha.

Bố trí trạm biến áp như sau:

TT	Tên trạm	Công suất (kVA)	Vị trí dự kiến
1	T1	560	Nút giao Lê Đức Thọ nối dài - Đường N1
	Tổng cộng	560	

5.4.5. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống viễn thông hiện hữu đường Lê Đức Thọ đảm bảo thiết lập mở rộng hệ thống thông tin liên lạc chủ yếu là điện thoại cố định và internet cho toàn khu quy hoạch.

- Khu vực quy hoạch sử dụng các tủ cáp chính 50 đôi được đấu nối với mạng cáp viễn thông hiện hữu trên tuyến Lê Đức Thọ đảm bảo cung cấp đủ nhu cầu sử dụng cho toàn khu vực.

- Hệ thống thông tin liên lạc được thiết kế mới với tiêu chí ngầm hóa trên toàn bộ tuyến đường quy hoạch. Sử dụng tuyến cống bê 2 và 4 ống PVC D110 đi ngầm trên vỉa hè, chôn sâu cách mặt nền hoàn thiện 1m.

- Hệ thống thông tin liên lạc trên toàn bộ các tuyến đường được đấu nối và quản lý về kỹ thuật trong quá trình xây dựng và vận hành.

5.4.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- 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 tổ chức thu gom về các tuyến đường chính trong khu vực để thoát về công trình xử lý nước thải sinh hoạt chung của đô thị.

b) Rác thải:

- Tổng lượng rác thải tối đa khoảng 4,5 tấn rác/ngày.

- Quy hoạch 01 điểm trung chuyển rác tại hoa viên cây xanh giáp đường Lê Đức Thọ nối dài. Rác thải được thu gom theo đường nội bộ bằng các thùng rác nhỏ có nắp đậy sau đó sẽ tổ chức thu gom về vị trí tập trung rác để các xe chuyên dụng chuyên chở về nhà máy xử lý rác hằng ngày theo thời gian nhất định.

5.5. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Các giải pháp kỹ thuật:

- Giảm thiểu ô nhiễm chất lượng nước:

+ Đồ án quy hoạch sử dụng hệ thống cấp nước chung của đô thị đưa nước sinh hoạt đến từng công trình, giảm thiểu khai thác nước ngầm trong khu vực.

+ Xây dựng hệ thống thu gom nước thải góp phần giảm ô nhiễm môi trường.

- Giảm thiểu ô nhiễm chất lượng không khí:

+ Trong quá trình xây dựng cần phải có biện pháp làm giảm bớt sự ô nhiễm bằng: hàng rào chắn bụi, ô tô chuyên chở hàng tới như cát, đất, xi măng phải có bạt phủ kín, đường công vụ phải tưới nước thường xuyên.

- Giảm thiểu tiếng ồn trong xây dựng:

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

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

+ Cấm đầy đủ các biển báo hiệu phạm vi khu vực thi công theo quy định.

+ Bố trí cán bộ kiểm tra an toàn lao động.

+ Phải có trạm y tế và cấp cứu thường trực (nếu cần thiết).

+ Ngoài ra cần phải quan tâm đến nước sinh hoạt, thực phẩm có chất lượng tốt để cung cấp cho công nhân, đảm bảo sức khỏe làm việc.

b) Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường:

- Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu.

- Thực hiện đúng các quan điểm quy hoạch, với mật độ xây dựng thấp sẽ dành nhiều diện tích cho cây xanh trong công trình giúp tăng khả năng thoát nước của khu vực và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu.

- Thực hiện đồng bộ cao độ nền xây dựng và hệ thống thoát nước, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp.

- Giải pháp giám sát môi trường:

- + Thiết lập các trạm quan trắc tại các nguồn có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường: Các công trình công cộng, khu dân cư...

- + Tổ chức thực hiện công tác quan trắc để thu thập số liệu.

- + Đánh giá kết quả quan trắc để xác định mức độ ô nhiễm và đưa ra giải pháp giảm thiểu cụ thể cho từng khu vực.

5.6. Danh mục dự án ưu tiên đầu tư, đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện

5.6.1. Danh mục dự án ưu tiên đầu tư:

- Xây dựng hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch.

- Đầu tư xây dựng công trình Đền Tưởng niệm Anh hùng liệt sỹ và người có công tỉnh Cà Mau.

- Đầu tư xây dựng đường Lê Đức Thọ nối dài, các tuyến cầu kết nối khu vực quy hoạch với Quốc lộ 63 và đường Trần Hưng Đạo để giao thông trong khu vực quy hoạch kết nối liên hoàn và đồng bộ với hệ thống giao thông chính đô thị.

5.6.2. Giải pháp về nguồn vốn:

- Coi trọng chính sách huy động nguồn vốn từ nội lực của tỉnh và nhân dân.

- Thu hút nguồn vốn đầu tư ngoài tỉnh, vốn trung ương, vốn các ngành.

- Khuyến khích xã hội hóa các hạng mục công trình đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch như Đền Tưởng niệm Anh hùng liệt sỹ và người có công tỉnh Cà Mau.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch đồng thời chịu trách nhiệm kiểm tra, đóng dấu thẩm định hồ sơ; lưu trữ theo quy định.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định tại Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

Giao Ban QLDA xây dựng công trình giao thông tỉnh Cà Mau:

- Tổ chức thực hiện khảo sát địa hình, cắm mốc giới quy hoạch, đồng thời cắm mốc giới thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

- Phối hợp với các Sở, ngành liên quan nghiên cứu xây dựng kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư theo tiến độ và trình tự ưu tiên sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Dân tộc và Tôn giáo, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Ban QLDA xây dựng công trình giao thông tỉnh Cà Mau, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Xuyên và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ủy viên Ủy ban nhân dân tỉnh (iO);
- Sở Xây dựng (5b);
- LĐVP UBND tỉnh;
- Các Phòng: NN-XD (H09/02), KGVX, KTTH;
- Lưu VT, TH34/3.

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

Ngô Vũ Thăng