

Số: 168 /BCTĐ-KTHTĐT

Tân Thành, ngày 04 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả rà soát Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, thành phố Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau), tỷ lệ 1/2.000

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Tân Thành

Ngày 03/8/2026, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tân Thành có Báo cáo số 166/BC-KTHTĐT về việc rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn đối với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, thành phố Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau), tỷ lệ 1/2.000.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tân Thành báo cáo kết quả rà soát đồ án quy hoạch nêu trên, như sau:

A- CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Sửa đổi bổ sung một số điều tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, thành phố Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau), tỷ lệ 1/2.000;

- Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đến năm 2045;

- Quyết định số 3115/QĐ-UBND ngày 17/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau (cũ) về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu C1, C2 thuộc khu C - Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, phường 6, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/500;

Thực hiện rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại Điều 43 và Điều 44, Chương III Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Nội dung báo cáo rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 2 Điều 44 bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- + Xác định nội dung, phân tích, đánh giá tác động của những yếu tố mới đến nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt;*
- + Đánh giá tiêu chí kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, việc triển khai các dự án đầu tư đã phê duyệt và thực hiện;*
- + Kiến nghị, đề xuất mức độ và nội dung cần điều chỉnh tổng thể hoặc điều chỉnh cục bộ*
- + Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn phải kèm theo các bản vẽ và văn bản pháp lý có liên quan.*

I. NỘI DUNG BÁO CÁO KẾT QUẢ RÀ SOÁT ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU

1. Lý do và sự cần thiết lập rà soát quy hoạch

Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, thành phố Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau), tỷ lệ 1/2.000 đã được lập và phê duyệt tại Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của UBND tỉnh Cà Mau.

Hiện nay, trên địa bàn khu vực quy hoạch phân khu Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc đã và đang triển khai nhiều dự án đầu tư quan trọng như dự án đường Vành đai 1 (tại vị trí đường 3/2), dự án Cung Thiếu nhi, Công viên Thanh niên, khu Tái định cư C1, C2, Bên cạnh đó, theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cà Mau (cũ) đã được phê duyệt tại Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Cà Mau đã định hướng thay đổi một số tuyến đường giao thông chính trong khu vực quy hoạch như bổ sung thêm 01 tuyến đường kết nối từ đường Trần Hưng Đạo và cầu bắc qua kênh xáng Phụng Hiệp, sông Cũ để kết nối với đường Lê Đức Thọ, Quốc lộ 63.

Căn cứ quy định tại Điều 43, Điều 44, Chương III Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tân Thành thực hiện lập Báo cáo rà soát quy hoạch (theo khoản 1 Điều 27 Thông tư số 16/2025/TT-BXD) làm cơ sở trình cấp thẩm quyền xem xét, chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đã nêu trên, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn

2. Nội dung báo cáo kết quả rà soát quy hoạch phân khu

2.1. Tình hình lập quy hoạch và quá trình thực hiện quy hoạch có liên quan

Hiện nay trong khu vực lập quy hoạch phân khu đã có một số đồ án quy hoạch được phê duyệt, cụ thể:

a) Về đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu

(1) Năm 2021, lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, thành phố Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau), tỷ lệ 1/2.000, diện tích 433,70ha, phê duyệt tại Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau.

(2) Năm 2022, thực hiện điều chỉnh cục bộ chức năng 01 khu đất là Trung tâm Triển lãm và Hội chợ, diện tích 6,25ha, phê duyệt tại Quyết định số 3093/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau.

(3) Năm 2024, thực hiện đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đến năm 2045, phê duyệt tại Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau.

b) Về đồ án quy hoạch chi tiết

(1) Năm 2023, lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tổng thể khu C3, khu B, khu D diện tích 192,6202ha, phê duyệt tại Quyết định số 951/QĐ-UBND ngày 29/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau;

(2) Năm 2025, lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu C1, C2 thuộc khu C - Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, phường 6, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/500, diện tích 51,68ha, phê duyệt tại Quyết định số 3115/QĐ-UBND ngày 17/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau (cũ).

c) Các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt

Các dự án đã và đang đầu tư xây dựng trên địa bàn khu vực quy hoạch gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thương mại An Sinh; An Sinh V.
- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu C1, C2 (khu vực tái định cư).
- Dự án đầu tư xây dựng Trụ sở Khối Cảnh sát, Công an tỉnh (thuộc khu C2).
- Dự án xây dựng đường Mậu Thân và cầu bắc qua kênh xáng Phụng Hiệp.
- Dự án đường Vành đai 1 và cầu bắc qua kênh xáng Phụng Hiệp (đang chuẩn bị đầu tư xây dựng).
- Dự án đầu tư xây dựng Cung Thiếu nhi tỉnh, thuộc khu A.
- Dự án đầu tư xây dựng Công viên Thanh niên, thuộc khu A.
- Và các khu vực dân cư, tái định cư hiện trạng đã được đầu tư xây dựng hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị nằm ở khu A và đường Trần Hưng Đạo, Quang Trung,...

2.2. Phân tích, đánh giá tác động của những yếu tố mới đến nội dung đồ án quy hoạch đã được phê duyệt

2.2.1. Về thay đổi đơn vị hành chính

Theo Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2.000 thì cụm từ **"thành phố Cà Mau"** để chỉ đơn vị hành chính của khu vực quy hoạch.

Thời gian qua, kể từ ngày 01/7/2025 cả nước đã thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp Tỉnh, cấp xã. Thực hiện theo Nghị quyết số 202/2025/QH15, Nghị quyết số 203/2025/QH15 của Quốc hội khóa XV. Hiện nay, tỉnh Cà Mau cũ và tỉnh Bạc Liêu cũ đã được sắp xếp, sáp nhập thành tỉnh Cà Mau (mới), thực hiện theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp là cấp Tỉnh và cấp Xã (không còn cấp huyện, thành phố).

Các xã trên địa bàn tỉnh Cà Mau mới cũng thực hiện sắp xếp, sáp nhập. Theo Nghị quyết số 1655/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì phường 5, phường Tân Thành, xã Tân Thành, một phần phường 7, phường 6, xã Định Bình và

xã Tắc Vân thuộc thành phố Cà Mau được sắp xếp, sáp nhập thành phường mới có tên gọi là **phường Tân Thành** (thuộc tỉnh Cà Mau mới).

Nhận thấy, đến thời điểm hiện nay (tháng 8/2026), sau hơn 01 năm thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính mới. Việc sử dụng tên địa giới hành chính cũ trong tên gọi đồ án quy hoạch phân khu không còn phù hợp với địa giới hành chính mới hiện nay.

Vì vậy nhằm đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong công tác quản lý hành chính, quản lý quy hoạch, xây dựng và tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện quy hoạch về sau. Đề xuất tên gọi đồ án nên lược bớt nội dung về địa giới hành chính cũ là cụm từ *”thành phố Cà Mau”* và thay đổi thành tên địa giới hành chính mới là cụm từ **”phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau”**.

2.2.2 Các yếu tố mới có ảnh hưởng đến khu vực quy hoạch

Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt áp dụng các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD, đến nay đã không còn phù hợp với các quy chuẩn, quy định mới.

a) Về đầu tư cầu bắc qua kênh xáng Phụng Hiệp

Theo đồ án quy hoạch chung thành phố Cà Mau đã được phê duyệt tại Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau đã xác định hệ thống giao thông chính đô thị trong khu vực sẽ quy hoạch mới 02 cầu bắc qua kênh xáng Phụng Hiệp để kết nối hệ thống giao thông phường Tân Thành và phường An Xuyên (cùng với các cầu hiện trạng đã đầu tư).

Hiện nay, theo Quyết định số 659/QĐ-UBND ngày 11/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về Chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 1. Trong đó, cầu, đường gom và đường Vành đai 1 trên địa bàn phường Tân Thành thuộc đoạn 1: Nâng cấp mở rộng đường 3 tháng 2 (đoạn từ Trần Hưng Đạo đến Quang Trung). Theo kết quả khảo sát hiện trạng và phương án tuyến đề xuất sẽ có ảnh hưởng đến dân cư trên khu vực, cần thực hiện điều chỉnh cục bộ cho phù hợp với đề xuất chủ trương đầu tư.

Bên cạnh đó, theo điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cà Mau đã được phê duyệt, định hướng tuyến đường Lê Đức Thọ (thuộc phường An Xuyên) sẽ được quy hoạch nối dài và kết hợp với cầu bắc qua sông Cũ để kết nối với khu vực Ốc đảo (hiện nay đang đầu tư xây dựng công trình trọng điểm là Dự án Đền Tưởng niệm Anh Hùng Liệt sĩ và người có công tỉnh Cà Mau) và định hướng quy hoạch cầu bắc qua kênh xáng Phụng Hiệp để kết nối với đường số 45 (thuộc khu B - khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc) và kết nối ra đường Trần Hưng Đạo tại vị trí lân cận cầu Cái Nhúc.

Ngày 29/5/2026, Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau đã có Công văn số 8242/UBND-NNXD về việc lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư tuyến đường giao thông kết nối khu Ốc đảo, phường An Xuyên với đường Quản lộ Phụng Hiệp (Trần Hưng Đạo). Do đó, để làm cơ sở thực hiện đầu tư xây dựng cần điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu để cập nhật định hướng theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

b) Về đầu tư xây dựng tuyến đường Quang Trung

Hiện nay trên địa bàn phường Tân Thành cũng đang triển khai chuẩn bị đầu tư xây dựng, nâng cấp mở rộng đường Quang Trung và kè dọc theo kênh xáng Phụng Hiệp theo tinh thần chủ trương tại Công văn số 05171/UBND-NNXD ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Cà Mau. Do đó, cần thực hiện rà soát hiện trạng, cập nhật

hướng tuyến đầu tư xây dựng của dự án để đồng bộ về quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng trên địa bàn, làm cơ sở thực hiện cấp phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch cho người dân.

c) Về điều chỉnh chức năng khu đất xây dựng Cung Thiếu nhi tỉnh

Ngày 29/11/2025, Văn phòng UBND tỉnh có Thông báo số 02785/TB-VP về việc Thông báo Ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Văn Bi tại cuộc họp ngày 28/11/2025, trong đó có nội dung “Thống nhất phương án xây dựng Nhà Thiếu nhi tỉnh Cà Mau tại vị trí khu đất trên đường Trần Hưng Đạo (thuộc khu 6,2ha)” và giao Sở Xây dựng khẩn trương “Lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đất 6,2ha; trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.”

Ngày 31/12/2025, Tỉnh ủy Cà Mau có Thông báo số 297-TB/TU về việc Thông báo Ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về phương án đầu tư xây dựng Nhà Thiếu nhi tỉnh Cà Mau và Nhà khách tỉnh Cà Mau.

Ngày 18/3/2026, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau có Thông báo số 1044/TB-VP về việc Thông báo Ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Văn Bi về công tác chuẩn bị đầu tư các dự án giao Sở Xây dựng khẩn trương thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh quy hoạch khu đất dự kiến xây dựng Nhà Thiếu nhi tỉnh Cà Mau trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

Ngày 22/6/2026, Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau có Công văn số 9810/UBND-NNXD về việc khẩn trương thực hiện các chương trình, dự án. Trong đó, về phương án quy hoạch Cung Thiếu nhi tỉnh đã được báo cáo thống nhất thông qua và đã được Bí thư Tỉnh ủy cho ý kiến tại cuộc họp ngày 17/6/2026.

Vì vậy, cần điều chỉnh chức năng khu đất cho phù hợp với phương án quy hoạch chi tiết đã thống nhất thông qua, để đảm bảo đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch, làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai dự án đầu tư xây dựng Dự án, đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, phát triển kỹ năng của thiếu nhi, bổ sung mảng công viên cây xanh đô thị để phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của người dân lân cận khu vực quy hoạch, tạo công trình điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan cho cửa ngõ phía Đông Bắc của đô thị Cà Mau.

d) Về điều chỉnh chức năng các khu đất trong khu C1, C2

Khu vực C1, C2 thuộc khu C - khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc đã được đầu tư xây dựng cơ bản hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật. Năm 2024, thực hiện theo tinh thần Công văn số 843/UBND-XD ngày 31/01/2024 của UBND tỉnh Cà Mau và Công văn số 2875/UBND-ĐT ngày 01/7/2024 của UBND thành phố Cà Mau về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu tái định cư C1 và C2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch có sự thay đổi hệ thống giao thông (cập nhật một đoạn tuyến đường tránh theo quy hoạch chung) và thay đổi về chức năng một số khu đất, chuyển đổi thành đất ở liền kề, đất nhà ở xã hội, đất cây xanh để đáp ứng nhu cầu cấp thiết về quỹ đất tái định cư, xây dựng nhà ở xã hội trong khu vực quy hoạch. Do đó, cần cập nhật chức năng các khu đất vào đồ án quy hoạch phân khu để đảm bảo phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch.

Mặt khác, vị trí trụ sở Đảng Ủy - HĐND - UBND phường Tân Thành hiện nay nằm tại khu đất trụ sở UBND phường Tân Thành (cũ) với quy mô diện tích nhỏ (khoảng 3.900m²) nhưng lại bố trí nhiều cơ quan (bao gồm cả trụ sở làm việc Công an phường, Trung tâm phục vụ hành chính công,...) nên diện tích hiện trạng không đáp

ứng được nhu cầu làm việc cũng như nhu cầu về quỹ đất theo hướng dẫn của lĩnh vực ngành An ninh, Quốc phòng. Do đó, cần điều chỉnh sang vị trí mới để đáp ứng nhu cầu quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc. Vị trí dự kiến đã được báo cáo Đảng ủy phường Tân Thành thống nhất thông qua tại Kết luận số 238-KL/ĐU ngày 20/7/2026, vị trí được lựa chọn tại khu C2 (một phần diện tích khu đất quy hoạch thương mại dịch vụ thuộc khu C2) nên cần phải điều chỉnh chức năng cho phù hợp.

e) Về điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại thửa số 123, tờ bản đồ số 20

Theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt, vị trí thửa đất được quy hoạch là đất ở hiện trạng. Tuy nhiên, do nhu cầu đầu tư xây dựng, chủ hộ có đơn đăng ký bổ sung quy hoạch chuyển thành đất thương mại dịch vụ để đủ điều kiện xây dựng, hoạt động kinh doanh Cửa hàng Xăng dầu. Vị trí thửa đất vào năm 2024 đã được Sở Giao thông Vận tải (cũ) gửi lấy ý kiến các Sở, Ngành có liên quan về vị trí đầu nối nút giao cửa hàng xăng dầu.

2.3. Đánh giá chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, việc triển khai các dự án đầu tư đã được phê duyệt và thực hiện

Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, thành phố Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau), tỷ lệ 1/2.000, phê duyệt tại Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau đã đề ra các mục tiêu cụ thể như sau:

- Tạo điều kiện phát triển Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, thành phố Cà Mau một cách bền vững, văn minh và hiện đại.
- Xác định cơ cấu phân khu chức năng nhằm định hướng chi tiết về kế hoạch sử dụng đất đai cho khu quy hoạch
- Định hướng phát triển không gian kiến trúc, cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo hài hòa và kết nối với khu vực; phù hợp với định hướng phát triển của thành phố Cà Mau (cũ).

*** Đánh giá chung:**

- Các đồ án điều chỉnh tổng thể, điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu, các đồ án quy hoạch chi tiết đã lập trên địa bàn khu vực quy hoạch đều thực hiện tuân thủ theo quy định hiện hành tại từng thời điểm. Các đồ án quy hoạch được phê duyệt đã áp dụng các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu về công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt điều chỉnh tổng thể năm 2021. Các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp được giao làm Chủ đầu tư đã thực hiện lập các dự án đầu tư, từng bước đầu tư xây dựng hệ thống giao thông chính, giao thông nội bộ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy hoạch được duyệt. Trong quá trình đầu tư xây dựng, khi có xuất hiện những bất cập, những vấn đề mới phát sinh, Chủ đầu tư cũng đã thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành cho phù hợp với tình hình phát triển mới. Đến nay, đã đầu tư xây dựng cơ bản hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch, hình thành nên Khu đô thị văn minh hiện đại, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần phát triển đô thị bền vững tại địa phương.

*** Các tác động, hiệu quả:**

Việc thực hiện theo quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt đã tạo ra các tác động và hiệu quả cụ thể

- Tác động đến diện mạo đô thị: Đã hình thành nên một khu đô thị văn minh, hiện đại, kiến trúc cảnh quan được tổ chức đồng bộ nằm tại cửa ngõ phía Đông Bắc của đô thị trung tâm tỉnh Cà Mau.

- Tác động đến đời sống dân cư: Nâng cao chất lượng sống cho người dân trong khu vực và lân cận thông qua việc tiếp cận hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị (điện, nước, viễn thông,...) và hạ tầng xã hội (công viên, khu vui chơi, công trình công cộng) đạt chuẩn. Bên cạnh đó, khu vực quy hoạch đã đầu tư đồng bộ hệ thống thoát nước sẽ giảm thiểu ô nhiễm môi trường, góp phần phát triển đô thị bền vững với biến đổi khí hậu.

- Hiệu quả kinh tế: Khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo ra nguồn thu cho ngân sách từ tiền sử dụng đất và các loại chi phí khác có liên quan. Gia tăng giá trị bất động sản trong khu vực và các vùng lân cận, kích thích thị trường đầu tư phát triển, thu hút vốn đầu tư ngoài ngân sách.

- Hiệu quả xã hội: Tạo ra quỹ nhà ở lớn, góp phần thực hiện chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, ổn định cuộc sống người dân. Tạo ra việc làm cho lao động địa phương trong quá trình đầu tư xây dựng, thi công và vận hành các dịch vụ tiện ích sau khi đầu tư. Bên cạnh đó, việc hình thành khu đô thị tại vị trí cửa ngõ chiến lược đóng vai trò quan trọng trong việc điều tiết và giảm áp lực lên hệ thống hạ tầng xã hội của khu vực trung tâm hiện hữu (đô thị nén). Dự án đã tạo ra một cực phát triển mới, thu hút nguồn lực và dân cư dịch chuyển ra các vùng phụ cận, từ đó giải quyết hiệu quả bài toán giãn dân cơ học, giảm thiểu mật độ xây dựng và tình trạng ùn tắc tại lõi đô thị trung tâm, tạo tiền đề cho việc tái thiết và chỉnh trang đô thị cũ một cách hiệu quả hơn tương lai.

III. KIẾN NGHỊ – TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Qua kết quả rà soát quy hoạch phân khu đã nêu trên, nhằm thống nhất định hướng phát triển, quản lý quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường kiến nghị Ủy ban nhân dân phường Tân Thành xem xét thống nhất chủ trương thực hiện Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, thành phố Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau), tỷ lệ 1/2.000 với một số nội dung chính như sau

1. Nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ

a) Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/2.000.

b) Vị trí: Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu thuộc các khóm 6, khóm 16, khóm 19, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau.

c) Ranh giới:

Các khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch được xác định cụ thể như sau:

- **Khu vực 1:** Nằm ở phía Bắc đường Trần Hưng Đạo và có ranh giới xác định

- + Phía Đông giáp: Dự án khu B;

- + Phía Tây giáp: Đường 3 tháng 2;

- + Phía Nam giáp: Đường Trần Hưng Đạo;

- + Phía Bắc giáp: Kênh xáng Phụng Hiệp;
- + Diện tích khu vực 1 điều chỉnh cục bộ quy hoạch là: 50,36ha.
- **Khu vực 2:** Nằm ở phía Nam đường Trần Hưng Đạo và có ranh giới xác định
- + Phía Đông giáp: Dự án khu C3;
- + Phía Tây giáp: Đường Mậu Thân (Vành đai 2);
- + Phía Nam giáp: Tuyến đường tránh;
- + Phía Bắc giáp: Đường Trần Hưng Đạo;
- + Diện tích khu vực 1 điều chỉnh cục bộ quy hoạch là: 38,07ha.
- **Khu vực 3:** Một số thửa đất thuộc tờ bản đồ số 20, đường Trần Hưng Đạo
- + Phía Đông Nam giáp đường Trần Hưng Đạo;
- + Phía Tây Bắc giáp ranh dự án khu B;
- + Phía Đông Bắc, Tây Nam giáp đất ở hiện trạng;
- + Diện tích khu vực 3 khoảng 0,57ha.

d) Diện tích:

Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu là 89ha.

Quy mô diện tích, ranh giới điều chỉnh cục bộ sẽ được xác định cụ thể trong quá trình thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch, cập nhật các dự án, quy hoạch có liên quan.

e) Nội dung dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Cập nhật dự án đường Vành đai 1 và cầu bắc qua kênh xáng Phụng Hiệp tại vị trí đường 3/2.
- Cập nhật chức năng khu vực Cung Thiếu nhi tỉnh và lân cận.
- Cập nhật đường Mậu Thân theo hiện trạng đã đầu tư và cập nhật, điều chỉnh các khu chức năng dọc theo tuyến đường này.
- Cập nhật, điều chỉnh tuyến đường và cầu bắc qua kênh xáng Phụng Hiệp kết nối từ khu Ốc đảo ra đường Trần Hưng Đạo;
- Điều chỉnh tuyến đường Quang Trung và dân cư theo hiện trạng, cập nhật dự án đang chuẩn bị đầu tư.
- Cập nhật giao thông, chức năng các khu đất trong khu C1, C2 thuộc khu C;
- Điều chỉnh chức năng trong khu C2 để bố trí khu vực trụ sở Hành chính phường Tân Thành (mới).
- Điều chỉnh chức năng một phần đất ở hiện trạng thành đất thương mại dịch vụ để phù hợp với điều kiện kinh doanh cửa hàng xăng dầu.

g) Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND phường Tân Thành
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tân Thành
- Cơ quan tổ chức lập: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tân Thành

2. Khái toán chi phí thực hiện

Tổng chi phí dự kiến: **673.213.000** đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi ba triệu, hai trăm mười ba nghìn đồng*).

3. Tiến độ thực hiện

Đồ án quy hoạch: không quá 03 tháng kể từ khi ký hợp đồng tư vấn lập đồ án.

Trên đây là Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn đối với đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/2.000.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tân Thành kính trình Ủy ban nhân dân phường Tân Thành xem xét, chấp thuận chủ trương để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TP, PTP (đ/c Thảo);
- Lưu: VT, (H).

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Mai Minh Thảo