

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam
Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hoà**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật
Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy
hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về việc xây
dựng, phát triển tỉnh Khánh Hoà đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045;
Căn cứ Nghị quyết 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về việc tiếp tục
tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số
giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng
quy hoạch thời kỳ 2021 – 2030;
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 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng
dẫn về Nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ
Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;
Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về Ban
hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy
định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch
xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy
hoạch nông thôn;
Căn cứ Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc
ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ
tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông báo số 97/TB-VPCP ngày 05/4/2022 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Thủ tướng Phạm Minh Chính tại buổi làm việc với lãnh đạo tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Thông báo số 194/TB-UBND ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc nghe báo cáo tiến độ triển khai các công việc liên quan đến đô thị mới tại huyện Cam Lâm thành phố Cam Ranh;

Căn cứ Công văn số 6674/UBND-XDND ngày 21/7/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về ranh giới sơ bộ lập Quy hoạch phân khu tại thành phố Cam Ranh;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Thông báo số 501-TB/TU ngày 02/5/2024 của Thành ủy Cam Ranh về hội nghị Ban Thường vụ Thành ủy về nhiệm vụ và đề án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Thông báo số 1633/TB-UBND ngày 16/08/2024 của UBND thành phố Cam Ranh về kết luận của UBND thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo nhiệm vụ, đề án quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố, kế hoạch tổ chức hội nghị công bố đề án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045.

Căn cứ Công văn số 3108/SXD-KTQH ngày 22/8/2024 của Sở Xây dựng Khánh Hòa về việc có ý kiến đối với Đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Công văn số 4345/UBND-QLĐT ngày 26/8/2024 của UBND thành phố về việc có ý kiến liên quan đối với nội dung tổng hợp ý kiến đối với nội dung tổng hợp, tiếp thu giải trình các ý kiến góp ý của cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư đối với hồ sơ Đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Tờ trình số 304/TTr-UBND ngày 28/08/2024 của UBND thành phố về việc xin thông qua đề án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 578-TB/TU ngày 30/8/2024 của Thành ủy Cam Ranh về việc Thông báo Kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Thành ủy ngày 29/8/2024;

Căn cứ Báo cáo số 212/BC-STNMT-ĐĐBĐVT ngày 05/9/2024 của Sở Tài nguyên và môi trường về việc báo cáo thẩm định khối lượng, chất lượng sản phẩm khảo sát đo đạc lập Bản đồ địa hình thuộc đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quy hoạch phân khu tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Công văn số 4627/UBND-QLĐT ngày 10/9/2024 của UBND thành phố Cam Ranh về việc tiếp thu giải trình hoàn chỉnh hồ sơ đề án theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3108/SXD-KTQH ngày 22/8/2024;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Kết quả thẩm định số 1858/KQTD-QLĐT ngày 19/9/2024 và Tờ trình số 1859/TTr-QLĐT ngày 19/9/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa với nội dung sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch phân khu.

1.1. Phạm vi ranh giới, diện tích.

a) Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc phường Cam Nghĩa, phường Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, cụ thể như sau:

- Khu 1: Thuộc phường Cam Nghĩa, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc, phía Tây: Giáp xã Cam Thành Bắc, huyện Cam Lâm.

+ Phía Đông: Giáp đầm Thủy triều.

+ Phía Nam: Giáp Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3), phường Cam Nghĩa.

- Khu 2: Thuộc phường Cam Nghĩa, phường Cam Phúc Bắc và xã Cam Thành Nam, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp xã Cam Thành Bắc, huyện Cam Lâm.

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng thuộc xã Cam Thành Nam, phường Cam Nghĩa và phường Cam Phúc Bắc.

+ Phía Đông: Giáp Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3), phường Cam Nghĩa.

+ Phía Tây: Giáp xã Cam An Nam, huyện Cam Lâm.

- Phần mặt nước thuộc phường Cam Nghĩa có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp xã Cam Thành Bắc, huyện Cam Lâm.

+ Phía Đông: Giáp phân khu 7, khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh.

+ Phía Nam: Giáp cầu Long Hồ.

+ Phía Tây: Giáp một phần Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3).

b) Quy mô diện tích:

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 2.431,02 ha, trong đó:

+ Diện tích đất liền khu 3 theo Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 là: 2.176,51 ha, bao gồm: Khu 1: 23,72 ha; Khu 2: 2.152,79 ha.

+ Diện tích mặt nước (mở rộng để khớp nổi mặt nước, không áp dụng chỉ tiêu quy hoạch): khoảng 254,51 ha.

1.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch phân khu.

- Là khu đô thị thương mại – dịch vụ hậu cần gắn với sân bay.
- Là khu vực phát triển thành khu đô thị logistics tổng hợp, hậu cần sân bay, cảng khách quốc tế đường thủy, bến xe.

- Là khu vực cửa ngõ phía Bắc của thành phố Cam Ranh với vai trò đô thị du lịch, đón luồng khách quốc tế, nội địa đến lưu trú tại thành phố Cam Ranh từ sân bay, cảng khách quốc tế đường thủy...

- Là khu vực định hướng phát triển dân cư mật độ trung bình và phát triển các công trình thương mại dịch vụ.

- Là khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng kết nối đồng bộ với các khu vực lân cận góp phần tạo động lực phát triển cho thành phố Cam Ranh.

- Kết nối đồng bộ với đô thị sân bay Cam Lâm theo định hướng Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị.

- Là khu vực phát triển mới đan xen với một số khu vực đơn vị ở hiện hữu.

2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

2.1 Dân số: Đến năm 2045 dự báo dân số khoảng 160.000 người.

2.2 Chỉ tiêu về đất đai.

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu đạt được
1.1	Đất đơn vị ở	m ² /người	50-60	55,10
1.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	m ² /người	≥2	2,61

2.3 Về cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu đạt được
1	Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tính) so với đất xây dựng đô thị tính đến cấp đường phân khu vực	%	≥18	19,43
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	≥180	180
3	Cấp điện			
3.1	Cấp điện sinh hoạt			
	- Giai đoạn đầu	W/người	≥300	910
	- Giai đoạn dài hạn	W/người	≥500	910
3.2	Cấp điện công trình Thương mại dịch vụ	W/m ² sàn	≥30	40
4	Thoát nước thải	% chỉ tiêu CN	≥80%	100
5	Chất thải rắn	kg/người/ngày	≥1,0	1,3

2.4 Về cơ sở hạ tầng xã hội.

TT	Hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở	Chỉ tiêu		Chỉ tiêu đạt được
1	Giáo dục			
1.1	Trường mầm non	cháu/1000 người	≥ 50	50
		m ² /học sinh	≥ 12	16,46
1.2	Trường tiểu học	học sinh/1000 người	≥ 65	65
		m ² /học sinh	≥ 10	13,09
1.3	Trường trung học cơ sở	học sinh/1000 người	≥ 55	55
		m ² /học sinh	≥ 10	12,85
2	Y tế			
2.2	Trạm y tế	trạm	≥ 1	1
		m ² /trạm	≥ 500	500
3	Văn hoá - thể dục thể thao			
3.1	Sân chơi	m ² /người	$\geq 0,5$	0,5
3.2	Sân luyện tập	m ² /người	$\geq 0,5$	0,5
		ha/ công trình	$\geq 0,3$	0,3
3.3	Trung tâm văn hoá - thể thao	công trình	≥ 1	1
		m ² / công trình	≥ 5000	5000
4	Thương mại			
4.1	Chợ	công trình	≥ 1	1
		m ² /công trình	≥ 2000	2000

3. Cơ cấu sử dụng đất.

- Chi tiết: theo Phụ lục (Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất).

4. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng ô phố.

4.1 Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị.

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở đạt: 55,10m²/người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: 2,61 m²/người.

4.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng ô phố.

a) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch sẽ được định hướng với cấu trúc chung như sau:

- Trục chính phát triển Đông - Tây là đường 657I và các tuyến đường quy hoạch Đông – Tây.

- Trục chính phát triển Bắc - Nam gồm: Quốc lộ 1, đường Hoàng Văn Thụ, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Lê Duẩn và đường ven biển.

- Phát triển mới một số các khu vực dịch vụ du lịch tại khu vực quy hoạch tạo không gian nghỉ dưỡng, lưu trú và dịch vụ thu hút khách du lịch.

- Phát triển các khu vực đô thị du lịch – logistics kết nối đồng bộ với đô thị mới Cam Lâm, hướng mở ra đầm Thủy Triều và vịnh Cam Ranh.

- Xây dựng khu vực đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với

đặc điểm tự nhiên và yêu cầu về một đô thị văn minh, hiện đại, bền vững góp phần tạo động lực phát triển cho thành phố Cam Ranh đạt các tiêu chuẩn đô thị loại II và tiêu chuẩn Quận.

- Toàn khu vực nghiên cứu được chia 12 đơn vị ở, 2 nhóm nhà ở.

b) Thiết kế đô thị cho từng ô phố:

- Đối với nhóm nhà ở: Có thể phục vụ cho mục đích ở, ở kết hợp thương mại dịch vụ, ở tái định cư, nhà ở xã hội; có vườn hoa, giao thông phục vụ nhóm nhà ở; được định hướng tích hợp khối, hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa, công trình nhà ở có thể đa dạng tùy theo nhu cầu sử dụng của chủ sở hữu.

- Đối với các công trình dịch vụ công cộng: Các công trình như chợ, cơ quan, trụ sở khu vực, công an, bưu điện, trạm y tế, nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng... với hình thức kiến trúc hài hòa, hiện đại, có tính đặc trưng riêng, đảm bảo hài hòa với cảnh quan tự nhiên khu vực.

- Đối với công trình giáo dục: Công trình trường học như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông được thiết kế với kiến trúc hài hòa, hiện đại, tạo nên sự thân thiện với môi trường học tập của học sinh về không gian, cũng như cảnh quan, đảm bảo hài hòa.

- Đối với các khu đất quy hoạch cây xanh:

+ Đối với khu đất quy hoạch cây xanh đô thị: Tầng cao tối đa: 01 tầng; Mật độ xây dựng gộp tối đa: 5% tuân thủ theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung.

+ Đối với khu đất quy hoạch cây xanh đơn vị ở: Tầng cao tối đa: 01 tầng; Mật độ xây dựng gộp tối đa: 5%.

- Đối với khu đất quy hoạch thể dục thể thao đơn vị ở: Để xây dựng các công trình như nhà đa năng, sân tập luyện, tầng cao tối đa: 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Đối với các khu đất quy hoạch y tế:

+ Đối với các khu đất quy hoạch y tế cấp đô thị với tầng cao tối đa: 10 tầng, tầng hầm (nếu có) tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Đối với khu đất quy hoạch y tế cấp đơn vị ở gồm các khối nhà được phép xây dựng với tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đối với công trình tôn giáo: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa: 7 tầng; các công trình hiện hữu được phép tồn tại theo hiện trạng.

- Đối với khu đất quy hoạch dịch vụ - du lịch: Các công trình này cần có thiết kế kiến trúc hiện đại, hài hòa, phù hợp với chức năng khu vực về hình khối và màu sắc, tránh sự đối lập trong một tổng thể; tầng cao tối đa 08 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Đối với khu đất quy hoạch khu dịch vụ:

+ Đối với khu đất quy hoạch Khu dịch vụ cấp đô thị: tầng cao tối đa 45 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

+ Đối với khu đất quy hoạch Khu dịch vụ cấp đơn vị ở: tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Đối với khu vực đất quốc phòng: Các công trình thuộc đất an ninh, quốc phòng được quản lý theo quy định riêng.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch gồm nhà máy xử lý nước thải được triển khai theo dự án và trạm điện, trạm thông tin liên lạc, công trình trạm bơm nước mưa, bể chứa và trạm bơm tăng áp cấp nước được định hướng bố trí. Các công trình cho phép tăng cao xây dựng tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa không quá 80%; khoảng lùi và cách ly an toàn tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đối với khu đất quy hoạch cây xanh chuyên dụng:

+ Trong khu điều chỉnh quy hoạch có tuyến đường dây điện 110KV đi qua và trạm điện 110KV cần bố trí dải cây xanh đảm bảo hành lang an toàn cho khu vực dân cư.

+ Đối với các đường điện cao thế hiện trạng thì việc quản lý hành lang cách ly theo hiện trạng.

5. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố.

5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông.

a) Quy hoạch giao thông đối ngoại:

- Tuyến Quốc lộ 1 là tuyến đường đối ngoại kết nối quan trọng của khu vực theo trục Bắc – Nam với lộ giới 30m.

- Tuyến đường 657I kết nối Đông – Tây quy hoạch lộ giới 47m.

- Đường Nguyễn Chí Thanh quy hoạch lộ giới 30m.

b) Quy hoạch giao thông đối nội:

Giao thông đối nội bao gồm các tuyến đường như sau:

- Các tuyến đường theo hướng Bắc – Nam gồm có:

+ Đường Nguyễn Văn Cừ quy hoạch lộ giới 44m.

+ Đường Lê Duẩn quy hoạch lộ giới 30m.

+ Đường Quy hoạch quy hoạch lộ giới 47m.

+ Đường ven biển quy hoạch lộ giới 28m.

+ Các đường quy hoạch có lộ giới từ 13m-29m.

- Các tuyến đường theo hướng Đông – Tây gồm có:

+ Đường Hàm Nghi quy hoạch lộ giới 31,5m.

+ Đường Sinh Tồn quy hoạch lộ giới 16m.

+ Đường Trịnh Phong quy hoạch lộ giới 20m.

+ Đường Trường Sa quy hoạch lộ giới 16m - 32m.

+ Đường Lê Thánh Tông quy hoạch lộ giới 20m -28m.

+ Các đường quy hoạch lộ giới từ 10m-13m.

c) Quy hoạch đất phục vụ giao thông:

- Tổng diện tích đất quy hoạch bãi đỗ xe khoảng 18,03ha, tổng diện tích sàn đỗ xe khoảng 64,31ha (đạt bình quân 4,02m²/người).

- Quy hoạch mới 01 bến xe tại địa bàn phường Cam Nghĩa và phường Cam Phúc Bắc với diện tích 4,44ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng.

d) Tỷ lệ đất giao thông:

- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) trong đồ án là 296,49ha đạt 19,43% so với đất xây dựng đô thị trong đồ án là 1.525,83 ha.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

a) Cao độ nền xây dựng:

- Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 xác định cao độ xây dựng cho khu vực có xét đến yếu tố biến đổi khí hậu nước biển dâng là $H_{xd} \geq 2,90m$.

- Lựa chọn cao độ thiết kế cho khu vực cụ thể như sau:

+ Khu vực phía Đông tuyến Quốc lộ 1 ra phía đầm Thủy Triều: $H_{xd} \geq 2,90m$.

+ Khu vực phía Tây tuyến Quốc lộ 1 thì cao độ xây dựng bám sát nên địa hình, san gạt nhẹ tạo hướng dốc địa hình về các trục tiêu gần nhất.

b) Thoát nước mưa:

- Đối với các khu vực phía Bắc tuyến đường 657I: Nước mưa được thu gom và thoát ra hệ thống kênh đào theo hướng Tây sang Đông sau đó thoát ra đầm Thủy Triều.

- Đối với khu vực phía Nam tuyến đường 657I: Nước mưa được thu gom và thoát ra hệ thống thoát nước mặt (suối) và thoát ra hồ Cam Nghĩa sau đó tiếp tục thoát theo hệ thống cống dọc đường ra khu vực vịnh Cam Ranh.

- Hệ thống thoát nước mưa quy hoạch riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước: Nước mặt chảy theo địa hình tự nhiên hoặc mạng lưới đường cống, về các trục thoát nước mặt (kênh, suối) gần nhất.

- Mạng lưới đường cống thoát nước:

+ Dùng mạng lưới phân tán để giảm kích thước cống.

+ Sử dụng cống có kích thước phù hợp đặt ngầm dưới các trục đường giao thông để thu gom nước về các trục tiêu hở.

5.3. Quy hoạch cấp nước.

a) Nguồn cấp nước:

+ Nhà máy nước COPAC công suất hiện trạng $24.000m^3/ngđ$ sử dụng nguồn nước mặt từ Hồ Cam Ranh Thượng, tương lai dự kiến chuyển vị trí về gần Hồ Cam Ranh Thượng và cải tạo nâng công suất lên $45.000m^3/ngđ$.

+ Nhà máy nước Cam Ranh (Cam Phước Tây) công suất khoảng $30.000m^3/ngđ$ sử dụng nguồn nước mặt Hồ Tà Rục.

+ Bổ sung nguồn từ hệ thống cấp nước nhà máy nước Suối Dầu sử dụng nguồn nước mặt Hồ Suối Dầu (công suất hiện trạng $30.000m^3/ngđ$ dự kiến nâng công suất lên $>50.000m^3/ngđ$ theo định hướng cấp nước liên vùng trong Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm).

b) Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp nước truyền tải và phân phối khu vực có đường kính ống từ D110mm đến D500mm cấp nước cho khu vực.

c) Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Quy hoạch các họng nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) dọc theo tuyến ống cấp nước phân phối đường kính từ D110mm trở lên. Khoảng cách giữa các họng nước chữa cháy được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành.

5.4. Quy hoạch cấp điện.

a) Nguồn điện: Lấy từ trạm 110kV tại phường Cam Nghĩa có công suất $2 \times 63MVA$, trạm 110kV Sân bay Cam Ranh công suất $2 \times 40MVA$ và bổ sung nguồn từ

trạm 110kV Cam Lâm công suất 2x63MVA.

b) Lưới điện cao thế: Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được phê duyệt tại Quyết định 1899/QĐ-UBND ngày 19/7/2024.

c) Lưới điện trung thế: Cải tạo hạ ngầm tuyến trung thế hiện hữu đảm bảo cấp điện an toàn và mỹ quan cho khu vực; Xây mới tuyến trung thế sử dụng cáp ngầm với đặc tính chống thấm dọc, tiết diện dây dẫn XLPE-240 đi trong các tuynel hoặc hòa kỹ thuật. Vị trí được xác định trên bản vẽ, cấp điện trực tiếp cho các trạm hạ thế trong khu vực.

d) Lưới điện hạ thế: Bố trí các trạm hạ áp 22/0,4kV tại khu vực cây xanh, đất công cộng (sử dụng trạm hợp bộ) hoặc trong công trình đối với các phụ tải lớn (sử dụng trạm KIOS). Quy mô chiếm đất không được quá 25m²; Xây mới các trạm biến áp cấp điện cho các phụ tải thông qua các xuất tuyến hạ thế.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.

a) Thoát nước thải:

- Mạng lưới thu gom: Hệ thống thu gom nước thải tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Hướng thoát nước được thu vào hệ thống thoát nước đặt dọc theo mạng lưới giao thông có kích thước cống D300-D600.

- Nước thải được thu gom và đưa về 03 trạm xử lý nước thải được Quy hoạch cụ thể như sau:

+ Quy hoạch trạm xử lý nước thải SH2 tại khu vực giáp ranh giữa phường Cam Phúc Bắc và phường Cam Nghĩa, diện tích khoảng 1,5 ha, quy mô công suất 30.000m³/ngđ.

+ Quy hoạch trạm xử lý nước thải Khu A tại xã Cam Thành Nam, diện tích 1,43ha, quy mô công suất khoảng 15.000m³/ngđ.

+ Quy hoạch trạm xử lý nước thải Khu B tại vị trí gần kho đạn K858 phường Cam Nghĩa, diện tích 2,79ha, quy mô công suất khoảng 12.000m³/ngđ.

- Khu vực quốc phòng nước thải được xử lý cục bộ trong khu vực đất quốc phòng. Nước sau xử lý đảm bảo môi trường theo quy định, tái sử dụng nước thải sau xử lý cho các mục đích khác (tưới cây, rửa đường, cảnh quan...).

b) Quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn phát thải và được thu gom đưa về địa điểm tập kết của khu vực, bố trí 03 trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt tại các khu vực đất hạ tầng – trạm xử lý sau đó được vận chuyển về xử lý tại khu chôn lấp chất thải rắn hiện trạng đang phục vụ thành phố Cam Ranh tại Cam Thịnh Đông.

- Chất thải rắn sản xuất: Yêu cầu thu gom, vận chuyển chất thải rắn đưa về trạm trung chuyển chất thải rắn và vận chuyển về khu vực thu gom tập trung tại xã Cam Thịnh Đông.

c) Nghĩa trang:

Các nghĩa trang hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch phân khu được dự kiến di dời về nghĩa trang tập trung của thành phố tại xã Cam Thành Nam, xã Cam Thịnh Đông.

5.6. Quy hoạch thông tin liên lạc.

- Chuyển mạch: Xây mới 02 bộ tập trung thuê bao, tổng dung lượng dự kiến

khoảng 100.000 lines. Vị trí nằm khu vực công cộng. Đây là bộ xử lý chung cho toàn khu vực.

- Mạng ngoại vi: Mạng ngoại vi của khu vực nghiên cứu gồm các hệ thống công, bể cấp và hầm cấp chạy trên vỉa hè đường. Hệ thống này được hạ ngầm trên các trục đường chính, mương dẫn cấp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp. nắp bể cấp sử dụng loại nắp gang tròn hoặc nắp đan bê-tông; Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống PVC Ø110x0,5. Tại mỗi khu qui hoạch sẽ có một bể kết nối cáp thông tin. Đặc biệt những đoạn qua đường nên sử dụng loại ống sắt hoặc kẽm Ø 110x0,65; Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

- Mạng truy nhập Internet: phát triển chủ yếu theo công nghệ NGN và công nghệ kết nối vô tuyến băng thông rộng Wimax với tốc độ truyền dữ liệu cao, có thể lên tới 100 Mbps, khu vực phủ sóng rộng, khả năng bảo mật cao.

7. Giải pháp về tổ chức tái định cư

Đối với những hộ dân bị ảnh hưởng bởi đồ án Điều chỉnh quy hoạch sẽ được xem xét bố trí quỹ đất tái định cư ở bước thực hiện dự án đầu tư tuân thủ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo mục tiêu “Người dân ở nơi ở mới có cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”; Quá trình triển khai bố trí tái định cư đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường.

- Khuyến khích sử dụng năng lượng tái tạo.

- Ưu tiên phát triển mô hình kiến trúc xanh, duy trì, mở rộng và sử dụng hiệu quả không gian mặt nước vào việc phát triển không gian công viên mùa khô và không gian bán ngập chứa nước lũ dự phòng mùa mưa và bổ cập cho mùa khô.

- Khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện môi trường, các phương tiện giao thông công cộng, sử dụng năng lượng sạch.

- Sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên nguồn nước, đảm bảo các quy định về môi trường.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đầy đủ, đáp ứng được yêu cầu về công năng sử dụng và bảo vệ môi trường hiệu quả nhất.

- Theo dõi chất lượng nước mặt, không khí, môi trường đất tại những vị trí tiềm ẩn nguy cơ cao về an toàn môi trường như (trục giao thông huyết mạch, trạm xử lý nước thải, ...), tổ chức giám sát định kỳ về môi trường.

- Xây dựng hệ thống kè; tránh lấn chiếm nguồn nước mặt và hành lang bảo vệ các tuyến suối và kênh thoát nước chính của khu vực.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện.

a) Chương trình và dự án ưu tiên:

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, gắn với cải tạo cảnh quan đô thị, cải tạo môi trường đô thị, giao thông công cộng, giao thông thủy.

+ Xây dựng mới hệ thống hạ tầng xã hội, ổn định nghề nghiệp cho người dân tại

khu vực.

+ Xây dựng mạng lưới đường giao thông cấp đô thị trở lên.

+ Quản lý hành lang xanh cảnh quan kết hợp mặt nước nhân tạo xuyên qua các khu vực đô thị

b) Nguồn lực thực hiện:

+ Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, mạng lưới giao thông cấp đô thị, sử dụng nguồn ngân sách từ địa phương và các nguồn khác.

+ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết.

10. Các vấn đề về tổ chức thực hiện.

- Tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch phân khu được phê duyệt; lưu trữ hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư thực hiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong đô thị; rà soát, điều chỉnh các quy hoạch cấp dưới trái với quy hoạch này (nếu có); rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan để đảm bảo tính đồng bộ (nếu có).

- Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai bảo đảm tiến độ thực hiện quy hoạch; công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai; xử lý tài sản công cần thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện quy hoạch.

- Đảm bảo nguồn lực thực hiện quy hoạch; ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai các công trình kết cấu hạ tầng, công trình hạ tầng giao thông, thủy lợi và các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu. Chủ động xem xét, điều chỉnh, quyết định tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch, việc phân kỳ đầu tư, chương trình và dự án ưu tiên đầu tư phát triển đô thị mới trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

Điều 2. Các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Kế hoạch, UBND các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, xã Cam Thành Nam, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cam Ranh, Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Cam Ranh quản lý quy hoạch theo chức năng của ngành, theo quy định hiện hành.

- UBND các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, xã Cam Thành Nam tiếp nhận hồ sơ điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt, thực hiện công bố, tuyên truyền, phối hợp với các ngành liên quan quản lý xây dựng theo đúng quy định hiện hành và đúng quy hoạch được duyệt.

- Phòng Văn hóa – Thông tin đăng tải nội dung Quyết định này và các tài liệu liên quan trên cổng thông tin điện tử UBND thành phố Cam Ranh để công bố quy hoạch.

- Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp với các cơ quan chuyên môn và UBND các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, xã Cam Thành Nam thực hiện các trình tự thủ tục để triển khai cắm mốc giới đồ án điều chỉnh quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND & UBND thành phố Cam Ranh, Thủ trưởng các cơ quan: Quản lý đô thị, Tài nguyên và môi trường, Tài chính và Kế hoạch, Kinh tế, Văn

hóa – Thông tin, Chủ tịch UBND các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, Chủ tịch UBND xã Cam Thành Nam, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như Điều 3;
- Thành ủy Cam Ranh (bc);
- TT HĐND thành phố (bc);
- Chủ tịch UBND thành phố (bc);
- Các Phó Chủ tịch;
- Các cơ quan chuyên môn;
- Ban chỉ huy Quân sự thành phố;
- Công an thành phố;
- Sở Xây dựng (để biết);
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Hoạt

Phụ lục:
BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(Kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày/9/2024 của UBND thành phố Cam Ranh)

Stt	Chức năng quy hoạch sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích hiện trạng (ha)	Diện tích quy hoạch (ha)		Tỷ lệ diện tích quy hoạch dài hạn (%)	Dân số dự báo đến năm 2045 (người)
				Đợt đầu (2030) (*)	Dài hạn (2045)		
	Tổng diện tích đất lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu		2.431,02	2.431,02	2.431,02	100,00	160.000
A	Phần diện tích đất liền		2.176,51	2.176,51	2.176,51	89,53	
I	Đất xây dựng đô thị		660,42	525,38	1.525,83	62,77	
1	Nhóm nhà ở		550,79	4,81	399,24	16,42	
1.1	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)</i>		550,79	0,00	0,00	0,00	
1.2	<i>Nhóm nhà ở quy hoạch mới</i>	OM	0,00	4,81	399,24	16,42	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	DVH	0,00	138,55	264,03	10,86	
2.1	<i>Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (chức năng nhóm nhà ở)</i>		0,00	55,42	105,61	4,34	
2.2	<i>Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (chức năng dịch vụ)</i>		0,00	83,13	158,42	6,52	
3	Y tế		0,26	4,30	8,41	0,35	
3.1	<i>Y tế cấp đô thị (Bệnh viện - Cơ sở y tế, ...)</i>	YT	0,00	4,13	7,59	0,31	
3.2	<i>Y tế đơn vị ở (Trạm y tế)</i>	YTO	0,26	0,17	0,82	0,03	
4	Văn hóa		0,40	0,00	15,58	0,64	
4.1	<i>Văn hóa cấp đô thị</i>	VHDT	0,00	0,00	9,70	0,40	

4.2	Văn hóa đơn vị ở	VH	0,40	0,00	5,88	0,24	
5	Thể dục thể thao		0,00	0,00	16,75	0,69	
5.1	Thể dục thể thao đơn vị ở	TTO	0,00	0,00	16,75	0,69	
6	Giáo dục		8,66	5,50	42,68	1,76	
6.1	Giáo dục cấp đô thị (THPT)	THPT	1,58	0,68	4,59	0,19	
6.2	Giáo dục đơn vị ở		7,08	4,82	38,09	1,57	
-	Trường Mầm non	MN	1,75	1,30	13,17	0,54	
-	Trường Tiểu học	TH	4,44	2,45	13,61	0,56	
-	Trường THCS	THCS	0,89	1,07	11,31	0,47	
7	Cây xanh sử dụng công cộng		0,00	23,95	192,99	7,94	
7.1	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	CX	0,00	18,60	106,60	4,38	
7.2	Cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng đơn vị ở		0,00	5,35	86,39	3,55	
-	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CXO	0,00	5,35	41,78	1,72	
-	Mặt nước sử dụng công cộng đơn vị ở	MNO	0,00	0,00	44,61	1,84	
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	0,00	133,05	133,05	5,47	
9	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	0,00		22,53	0,93	
10	Trung tâm đào tạo, nghiên cứu		1,00	0,00	0,00	0,00	
11	Cơ quan, trụ sở	HC	0,66	1,68	2,43	0,10	
12	Khu dịch vụ		0,00	11,04	79,75	3,28	
12.1	Khu dịch vụ cấp đô thị	CC	0,00	10,27	62,07	2,55	
12.2	Khu dịch vụ đơn vị ở	CCO, CO	0,00	0,77	17,68	0,73	
13	Khu dịch vụ - du lịch	DV-DL	0,00	0,00	5,80	0,24	

14	Di tích, tôn giáo	TG	12,28	13,99	13,99	0,58
15	An ninh (*)	AN	0,09	0,75	1,18	0,05
16	Đường giao thông (*)		84,03	186,78	296,49	12,20
17	Bãi đỗ xe		0,00	0,53	18,03	0,74
17.1	Bãi đỗ xe đô thị	BX	0,00	0,00	3,48	0,14
17.2	Bãi đỗ xe đơn vị ở	BDX	0,00	0,53	14,55	0,60
18	Nghĩa trang	NT	1,35	0,00	0,00	0,00
19	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HT	0,90	0,45	12,89	0,53
II	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác		1.516,09	1.651,13	650,68	26,77
20	Quốc phòng (*)	QP	473,79	463,43	463,43	19,06
21	Hồ, ao	HO	0,00	4,36	4,36	0,18
22	Sông, suối, kênh, rạch	SS	36,01	169,43	169,43	6,97
23	Sản xuất nông nghiệp		937,66	936,45	0,00	0,00
24	Nuôi trồng thủy sản		68,63	64,00	0,00	0,00
25	Đất chưa sử dụng	CSD	0,00	13,46	13,46	0,55
B	Diện tích mặt nước (mở rộng để khớp nối mặt nước, không áp dụng chỉ tiêu quy hoạch)		254,51	254,51	254,51	10,47

Ghi chú:

- (*) Số liệu thể hiện diện tích đất quy hoạch đợt đầu (đến năm 2030). Phần đất không nằm trong khu vực quy hoạch đợt đầu sẽ giữ nguyên chức năng sử dụng đất hiện trạng. Và được quy hoạch ở giai đoạn phát triển từ năm 2030 đến năm 2045.
- Các khu vực chức năng an ninh, quốc phòng: Được quản lý theo quy định riêng.
- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) trong đồ án đạt 296,49 ha đạt 19,43% so với đất xây dựng đô thị trong đồ án là 1.525,83 ha.
- Đối với các lô đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ trong khu vực xây dựng mới được quy định là mật độ xây dựng thuần tối đa. Đối với mật độ xây dựng còn lại của các lô đất là mật độ gộp tối đa và đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.