

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

Số: 2096 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày 12/ tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy
hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của
Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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; 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 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN
01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công
trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây
dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;



Căn cứ Nghị quyết số 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 quyết số 55/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-CP ngày 21/3/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh về 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 Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/2/2024 của Thủ Tướng Chính phủ về Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm tại Tờ trình số 195/TTr-UBND ngày 07/8/2024 về việc trình phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm và Báo cáo thẩm định số 2919/BC-SXD ngày 22/8/2024 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:

- Ranh giới sơ bộ lập quy hoạch phân khu thuộc một phần xã Suối Tân, Cam Tân, Cam Hòa, Cam Hải Tây, Cam Hải Đông, Cam Hiệp Bắc, và Thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng **7.057,12 ha**; có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp khu vực dân cư hiện trạng, đất canh tác nông nghiệp và đất công nghiệp thuộc xã Suối Tân; đất rừng sản xuất các xã Suối Tân, Cam Tân, Cam Hòa và suối Bà Cừ, huyện Cam Lâm;

+ Phía Nam được giới hạn bởi tuyến đường Đinh Tiên Hoàng (đường tỉnh 655B trục Đông Tây - theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt);

+ Phía Đông được giới hạn bởi Đầm Thủy Triều;

+ Phía Tây giáp đường cao tốc Cam Lâm-Nha Trang và tuyến đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

3.1. Mục tiêu:

- Phát triển mới Khu trung tâm đô thị phía Bắc có chức năng là trung tâm tổng hợp cấp đô thị.

- Hình thành chuỗi sân golf, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề ven chân núi Cù Hin.

- Tiếp tục hoàn thiện khu công nghiệp Suối Dầu hiện hữu theo hướng thân thiện môi trường, gắn với thế mạnh địa phương.

- Từng bước nâng cao mật độ đô thị tại các khu vực làng xóm đô thị hóa thông qua khai thác các khu đất nông nghiệp gắn với nhà ở. Phát triển mới các khu dân cư đô thị, tuân thủ theo các quy định phân vùng mật độ. Phát triển mới khu dân cư mật độ thấp ven đầm Thủy Triều theo mô hình “*đô thị du thuyền*”.

- Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các khu dân cư hiện hữu và quy hoạch các khu dân cư mới theo hướng từng bước nâng cao mật độ dân cư, bảo tồn - phát huy giá trị truyền thống, tiết kiệm đất đai, nâng cao chất lượng hạ tầng và môi trường.

3.2. Tính chất:

Là trung tâm văn hóa - thể thao, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ cấp đô thị, công nghiệp; là khu vực phát triển đô thị - khu dân cư tập trung.

4. Dự báo quy mô sơ bộ của khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô dân số dự báo khoảng 264.000 người;

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch khoảng 7.057,12 ha.

- Diện tích đất đơn vị ở khoảng: 1.800 ha; diện tích đất nhóm nhà ở khoảng 1.200 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất Nhóm nhà ở gồm: nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa) và nhóm nhà ở quy hoạch mới; với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: đối với nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo, các công trình xây mới tuân thủ

mật độ xây dựng gộp tối đa 65%, tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng, các công trình hiện hữu tồn tại theo hiện trạng; đối với nhóm nhà ở quy hoạch mới, mật độ xây dựng gộp tối đa 90%, tầng cao xây dựng tối đa 8 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần (theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng). Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể hơn tại các bước triển khai quy hoạch tiếp theo.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: bao gồm chức năng nhóm nhà ở và chức năng dịch vụ hỗn hợp; với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: đối với chức năng nhóm ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 90%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng; đối với chức năng dịch vụ hỗn hợp, mật độ xây dựng gộp tối đa 80%, tầng cao xây dựng tối đa 10 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần (theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng). Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể hơn tại các bước triển khai quy hoạch tiếp theo.

- Đất khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch) là đất sử dụng xây dựng công trình: Công cộng, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế) và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: đối với đất dịch vụ cấp đô thị mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế là đất xây dựng các khu vui chơi giải trí, khu thể dục thể thao ngoài trời do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng; với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng bao gồm: Cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên chuyên đề - Cây xanh công viên, thể dục thể thao); Sân golf. Với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: Đối với cây xanh sử dụng hạn chế (công viên chuyên đề - cây xanh công viên, thể dục thể thao) mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng; đối với sân golf mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

- Đất cây xanh chuyên dụng là gồm các không gian xanh ven đầm, ven biển, ven sông suối, dải cây xanh cách ly... được tôn tạo, mở rộng, liên kết thành các mạng lưới hành lang xanh liên hoàn, thuận theo cấu trúc tự nhiên.

- Đất dịch vụ du lịch gồm khu dịch vụ và khu dịch vụ du lịch:

+ Khu dịch vụ: định hướng xây dựng các công trình như: thương mại dịch vụ, làng dịch vụ, khu phố thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí... phục vụ cho nhu cầu của du khách; với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng. Đối với khu dịch vụ giáp núi Cù Hin mật độ xây dựng gộp tối đa: 10%, tầng cao tối đa 5 tầng.

+ Khu dịch vụ du lịch: định hướng xây dựng các công trình như: khách sạn, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng... gắn với cảnh quan đồi núi và mặt nước; với các

chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng. Đối với khu du lịch – nghỉ dưỡng tổng hợp (resort) mật độ xây dựng gộp tối đa 25%.

- Đất di tích, tôn giáo: các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng; đối với các công trình di tích hiện hữu được phép tồn tại theo hiện trạng.

- Đất an ninh: đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan an ninh, các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng như sau: mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng; đối với các công trình có tính chất đặc thù của ngành an ninh: Thực hiện theo quy định riêng của ngành.

- Đất quốc phòng: đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan quốc phòng, các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng như sau: mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng; đối với các công trình phòng thủ, chiến đấu, công trình bí mật quân sự: thực hiện theo quy định riêng của ngành.

- Đất hạ tầng kỹ thuật là đất xây dựng các công trình để cung cấp các dịch vụ cơ bản như điện, nước, viễn thông, giao thông vận tải và xử lý chất thải; với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: mật độ xây dựng gộp tối đa 80%; tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng;

- Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất) được quản lý, bảo vệ, phát triển và sử dụng tuân thủ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

- Mật nước sử dụng công cộng: hồ chứa nước, dùng làm cảnh quan, hồ điều hòa cho khu vực.

- Đối với công trình điểm nhấn: Trong khuôn khổ hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích nâng tầng cao xây dựng và giảm mật độ xây dựng. Đối với các công trình có hệ số sử dụng đất vượt quá 13 lần cần có sự kiểm soát đặc biệt theo quy định của công trình điểm nhấn (được quy định tại đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt và theo quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này); cần tổ chức thi tuyển để kiểm soát về hình khối kiến trúc, cảnh quan đô thị; kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên và khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực.

(Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

* *Đất cơ quan trụ sở:*

- Xây dựng mới các trụ sở Ủy ban, khu liên cơ thuộc các xã trong khu vực phát triển đô thị.

- Cải tạo, chỉnh trang và dự kiến xây dựng mới một số trụ sở Ủy ban.

- Tổng diện tích đất cơ quan, trụ sở khoảng 6,02 ha chiếm 0,09% diện tích đất nghiên cứu.

** Công trình văn hóa - thể thao*

- Công trình Văn hóa cấp đô thị: Tổng diện tích đất khoảng 22,90 ha. Gồm 3 ô đất, tập trung tại khu vực phát triển đô thị, dự kiến xây dựng các chức năng: Trung tâm Văn hóa-thể thao, Cung Văn hóa, Cung thiếu nhi, Bảo tàng, Nhà hát, Rạp xiếc, Rạp chiếu phim, Triển lãm, Thư viện...

- Công trình Thể dục thể thao cấp đô thị: Tổng diện tích đất khoảng 36,71 ha. Gồm 5 ô đất, tập trung tại khu vực phát triển đô thị, dự kiến xây dựng các Sân vận động và các sân thể thao cơ bản.

** Hệ thống y tế - chăm sóc sức khỏe:*

- Xây mới 02 trung tâm y tế cấp vùng tại ô đất có ký hiệu A4.TYT-01 với quy mô 4,98 ha tại khu vực xã Cam Tân và ô đất có ký hiệu E3.TYT-01 với quy mô 21,23 ha tại xã Cam Hoà.

- Cải tạo, chỉnh trang 01 bệnh viện đa khoa cấp huyện tại ô đất có ký hiệu A1.TYT-01 với quy mô 0,49 ha, thuộc xã Suối Tân.

- Xây dựng mới 01 bệnh viện đa khoa cấp đô thị phân bố tại ô đất ký hiệu E9.YTĐ-01 có quy mô 10,54 ha.

** Hệ thống giáo dục, đào tạo:*

- Trung tâm đào tạo, nghiên cứu: Xây dựng mới trung tâm đào tạo, nghiên cứu cấp trường đại học, khu giáo dục chuyên nghiệp, trường dạy nghề. Trường trung cấp du lịch kỹ thuật Cam Ranh tại xã Cam Hải Tây sẽ được bố trí xây dựng mới trong quỹ đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu.

- Bố trí quỹ đất xây dựng cơ sở giáo dục cấp đô thị (trường Trung học phổ thông), đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu vực và hỗ trợ một phần cho các phân khu đô thị lân cận.

** Hệ thống trung tâm phòng cháy chữa cháy:*

- Bố trí 02 trụ sở phòng cháy chữa cháy; Xây mới 01 trụ sở tại ô đất ký hiệu A2.AN-01 với quy mô 0,51 ha, tại xã Suối Tân; Xây mới 01 trụ sở tại ô đất ký hiệu E.AN-02 với quy mô 0,2 ha tại xã Cam Hoà.

** Hệ thống công viên, cây xanh:*

- Hình thành các công viên cây xanh tập trung tại trung tâm đô thị và các dải công viên cây xanh ven khu vực mặt nước với phân cấp là cây xanh đô thị để bố trí các không gian mở công cộng, nối kết các chức năng có tính riêng biệt và tạo hình ảnh đô thị xanh. Khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập

các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ. Tại đây bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

- Khu công viên cây xanh, khu cây xanh thể dục thể thao, cây xanh tập trung trong các đơn vị ở kết nối với hệ thống cây xanh đường phố tạo nên các tuyến không gian xanh liên hoàn trong đô thị...

7. Bố cục, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

a) Bố cục không gian, kiến trúc toàn khu:

- Hệ thống cây xanh ven sông kết hợp cùng hệ thống kênh, mặt nước của khu vực và với mặt nước Đầm Thủy Triều tạo thành một hệ thống mặt nước xuyên suốt, bao quanh đô thị, mang lại không gian sống xanh, hướng đến tận hưởng thiên nhiên, hơn nữa còn góp phần thoát nước mặt cho khu vực.

- Phát triển các khu ở mới tại trung tâm khu vực, phân vùng mật độ xây dựng thấp dần về phía Đông, ưu tiên phát triển nhà ở theo mô hình “thành phố của du thuyền” ven Đầm thủy triều. Định hướng tăng cường các khu mặt nước vào sâu các khu ở nhằm thiết lập tiện ích và cảnh quan sinh thái.

- Bên cạnh phát triển các khu ở mới tiện nghi, các khu vực làng xóm đô thị hóa được từng bước nâng cao mật độ thông qua việc khai thác các khu đất nông nghiệp gắn với nhà ở. Từng bước cải tạo, giữ nét văn hóa hiện có, dần dần xóa bỏ ranh giới mới-cũ để phát triển hài hòa trên tổng thể đô thị. Ngoài các công trình công cộng hiện hữu, phát triển mới hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ, bổ sung các chức năng công trình phù hợp.

- Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các khu dân cư hiện hữu và quy hoạch các khu dân cư mới theo hướng từng bước nâng cao mật độ dân cư, bảo tồn - phát huy giá trị truyền thống, tiết kiệm đất đai, nâng cao chất lượng hạ tầng và môi trường.

- Bố trí các công trình dịch vụ, công trình công cộng dọc tuyến Quốc lộ 1 và thiết lập các vị trí mang tính “cửa ngõ” tại các tuyến kết nối ra phía biển.

- Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

- Khu vực quy hoạch được phân 06 tiểu khu:

+ Tiểu khu A: là khu vực dân cư tập trung dọc Quốc lộ 1, phát triển mở rộng các khu dân cư hiện hữu và quy hoạch các khu dân cư mới, gắn với hoạt động sản xuất nông nghiệp và công nghiệp. Bổ sung các quỹ đất công trình hạ tầng xã hội nhằm cải thiện chất lượng sống của người dân.

+ Tiểu khu B: là khu vực mở rộng các khu dân cư hiện hữu, quy hoạch các khu dân cư mới và phát triển đô thị du lịch; được quy hoạch tại phía vị trí phía

Đông Bắc Phân khu; là khu vực có địa hình và cảnh quan tự nhiên đặc sắc, thích hợp để phát triển các loại hình du lịch và dịch vụ vui chơi giải trí, khám phá, trải nghiệm, ...; Quần thể các sân golf quy mô lớn, hình thức độc đáo, mang lại nhiều trải nghiệm thể thao cho du khách đến với khu vực.

+ Tiểu khu C: Khu vực phát triển đô thị mới dưới chân núi Cù Hin, cung cấp các sản phẩm thương mại, dịch vụ, du lịch. Các hoạt động dịch vụ nghỉ ngơi, lưu trú, tái hiện lại không gian sinh sống truyền thống mang đậm bản sắc văn hoá dân tộc của tỉnh Khánh Hòa.

+ Tiểu khu D: Khu vực phát triển đô thị mới, phát triển dọc phía Đông Quốc lộ 1, hình thành các trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp các khu công trình thể dục thể thao, phát triển đồng bộ, đầy đủ các chức năng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

+ Tiểu khu E: Khu vực phát triển đô thị, trung tâm văn hóa-thể thao, y tế, giáo dục trọng yếu của phân khu, tận dụng những hệ thống mặt nước tự nhiên sẵn có và khu vực đầm Thủy Triều, hình thành một khu đô thị mặt nước thông minh, sinh thái. Khu dịch vụ thể thao phía Tây là khu vực tổ chức các hoạt động thể thao ngoài trời phục vụ nhu cầu du khách, tạo động lực phát triển, thu hút đầu tư cho địa phương ...

+ Tiểu khu F: Khu vực đô thị mới nằm bám dọc tuyến đường Đinh Tiên Hoàng, có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ hiện đại, phù hợp với xu thế.

b) Các công trình điểm nhấn:

Hệ thống công trình điểm nhấn chia làm 04 nhóm:

- Công trình kiến trúc điểm nhấn: công trình có chiều cao khác biệt hoặc dạng tổ hợp công trình có kiến trúc đặc trưng, nằm trong khu vực phát triển đô thị, tiếp giáp các trục đường chính, có tầm nhìn thuận lợi hoặc tiếp giáp các khu vực có cảnh quan đẹp.

- Các khu vực điểm nhấn có giá trị văn hóa, lịch sử: 03 vị trí công trình di tích đã được xếp hạng.

- Cửa ngõ đô thị: Tại các ngã tư được xác định là khu vực cửa ngõ đô thị, bố trí công chào, tượng đài hoặc công trình kiến trúc nhỏ dạng biểu tượng để làm điểm nhấn, thể hiện đặc trưng cho khu vực.

- Điểm nhấn về không gian: Các khu vực không gian mở có quy mô lớn, định hướng phát triển các mô hình vui chơi giải trí, khu thể thao ngoài trời được bố trí tại các khu vực có địa hình chênh cao lớn, tạo thành các điểm nhấn không gian cho khu vực.

c) Định hướng thiết kế đô thị:

Thiết kế đô thị bám sát mục tiêu và tính chất của đô thị đề ra:

- Khu vực trung tâm và các điểm nhân quan trọng: phát triển các dịch vụ công cộng, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng công cộng, khu vực cửa ngõ khu đô thị nghỉ dưỡng, nút giao thông giữa tuyến đường Quốc lộ 1 và tuyến đường chính đô thị giáp ranh giới phía Bắc khu vực.

- Các không gian mở: khu vực sân golf và hệ thống đồi núi tự nhiên phía Bắc đồ án.

- Các khu chức năng đô thị, gồm: công trình dịch vụ công cộng đô thị, đơn vị ở; công viên, cây xanh mặt nước; công trình thể dục thể thao; đường giao thông và các tiện ích đô thị; các nhóm nhà ở.

8. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

- Xây dựng các công trình ngầm trong đô thị cần tiến hành một cách tổng thể và có quy hoạch đảm bảo sự khớp nối giữa công trình trên mặt đất và dưới mặt đất thành một thể thống nhất.

- Không gian ngầm đô thị bao gồm:

- + Công trình công cộng ngầm: Các công trình có chức năng phục vụ hoạt động công cộng được xây dựng dưới mặt đất và sẽ được cụ thể theo từng dự án đảm bảo khả năng đáp ứng phục vụ chức năng chính công trình và giải quyết nhu cầu tối thiểu phục vụ cho khu vực (nếu có) để tránh gây áp lực về hạ tầng của đô thị.

- + Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm và các bộ phận của các công trình nằm dưới mặt đất. Các khu vực xây dựng công trình cao tầng sẽ xây dựng không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của tòa nhà và khu vực. Ranh giới xây dựng công trình ngầm sẽ được cụ thể hoá ở các bước sau nhưng không vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất quy hoạch.

- + Mạng lưới đường ống kỹ thuật đô thị: xây dựng hệ thống đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, tuyến cáp hạ tầng viễn thông thụ động dưới mặt đất bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án phát triển đô thị.

9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

9.1.1. San nền:

- Cao độ thiết kế tối thiểu cho khu vực lập quy hoạch là +3,50m.

- Giải pháp san nền:

+ Khu vực ven Đầm thủy triều có nền địa hình thấp, bằng phẳng, nguy cơ ngập úng cao: Cần được tôn cao nền để đảm bảo an toàn ngập lụt.

+ Khu vực có nền tự nhiên cao ráo: Cao độ nền bám sát cao độ nền tự nhiên hạn chế khối lượng đào, đồng thời cần đảm bảo điều kiện về độ dốc dọc tối đa trong đô thị.

+ Khu vực dân cư hiện trạng, có cốt nền ổn định, ít chịu ảnh hưởng của thủy văn - hải văn đầm Thủy Triều: Giữ nguyên cao độ nền xây dựng, tôn nền theo từng giai đoạn đến khi đạt cao độ thiết kế tối thiểu. Trong quá trình san nền có thể kết hợp tổ chức đê bao, trạm bơm để đảm bảo thoát nước, tránh ngập úng cục bộ.

+ Các khu vực địa hình đồi núi có nguy cơ sạt lở: Các vị trí đào hoặc san lấp có mái ta luy dốc, các khu vực tiếp giáp với mặt nước cần có giải pháp ổn định mái dốc, tránh sới lở vào mùa mưa lũ;

+ Khu vực trung tâm, xây dựng mới: đào hồ điều hoà, kênh sông mới kết hợp làm công viên và đào mương thoát nước, khai thông dòng thoát nước thoát về đầm Thủy Triều; kết hợp lấy đất đắp cho các khu vực trũng thấp ven đầm Thủy Triều.

9.1.2. Thoát nước:

Hệ thống thoát nước mưa: Toàn bộ khu vực được chia ra làm 04 lưu vực thoát nước:

- Lưu vực 1: Phần phía Bắc phân khu, toàn bộ nước mặt tự chảy theo độ dốc địa hình tự nhiên đổ ra các cống thoát nước mưa dọc đường, được thu gom đổ ra các hồ điều hoà tự nhiên hồ Suối Dầu và hồ Năm Lớn sau đó thoát ra Suối Dầu 2;

- Lưu vực 2: Phần trung tâm khu vực quy hoạch, tận dụng độ dốc địa hình, thoát nước tự chảy thu gom nước mưa vào các cống chính trên các trục giao thông sau đó xả ra các cửa xả trên sông Trường và kênh Thủy Triều;

- Lưu vực 3: Phần phía Tây Nam khu vực quy hoạch, toàn bộ nước mặt được thu gom chảy theo hệ thống thoát nước mưa dọc đường đổ ra Suối Cầu;

- Lưu vực 4: Nằm ở phía Đông dự án, các tuyến cống chạy dọc đường giao thông thu gom toàn bộ nước mưa sau đó xả ra các cửa xả trên đầm Thủy Triều và kênh Thủy Triều.

9.1.3. Giải pháp ứng phó với lũ, xâm nhập mặn và nước biển dâng:

Với hệ thống sông ngòi ngắn phần đồng bằng hẹp, địa hình dốc mạnh ở hướng Tây và giảm dần về hướng Đông: Quy hoạch hệ thống mặt nước tại các mương nhân tạo, các hồ cảnh quan, hồ điều hoà và đồng thời bố trí 6 công trình đập ngăn nước.

9.2. Quy hoạch giao thông:

9.2.1. Giao thông đối ngoại:

a) Giao thông đường sắt:

- Bảo vệ hành lang tuyến đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh hiện hữu, đảm bảo an toàn đường sắt với khổ tiêu chuẩn là 1.435 mm hoặc khổ đường hẹp là 1.000 mm. Đảm bảo tuân thủ quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt theo quy định hiện hành.

- Giữ nguyên tuyến đường sắt Quốc gia dọc Quốc lộ 1. Nhà ga Hòa Tân là nhà ga chính phục vụ vận chuyển hàng hoá, đi lại của khu vực.

b) Giao thông đường thủy:

- Quy hoạch 01 bến thuyền mới tại bờ phía Đông của Đầm Thủy Triều: Bến du thuyền tại ô quy hoạch có ký hiệu C-HTKT-01;

- Quy hoạch các tuyến giao thông thủy gồm: Hình thành và phát triển các tuyến giao thông thủy nội địa kết nối khu vực Đầm Thủy Triều ra Vịnh Cam Ranh.

c) Giao thông đường bộ:

- Đường QL 1 hiện hữu (mặt cắt 1-1) là tuyến giao thông quan trọng kết nối trực tiếp khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận, đoạn đi qua đô thị được chuyển đổi thành tuyến đường trục chính đô thị. Điểm đầu tại nút giao với tuyến đường tránh Quốc lộ 1 mới hình thành đến nút giao với đường ĐT655B, quy mô đường cấp III, lộ giới 51,0 m trong đó lòng đường : $2 \times 8,0 + 9,0 \times 2 \text{ m} = 34,0 \text{ m}$; Phân cách: $1,0 + 1,0 + 3,0 = 5,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$;

- Tuyến đường tránh Quốc lộ 1 mặt cắt 2-2, điểm đầu tại xã Suối Tân, huyện Cam Lâm đến Quốc lộ 1 tại khu vực xã Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh đi song song với tuyến đường sắt Bắc Nam nhằm mục đích thay thế cho Quốc lộ 1 hiện trạng, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đi lại và tạo không gian phát triển đô thị mới. Quy mô đường cấp III, lộ giới 56,0 m trong đó lòng đường: $2 \times 8,0 + 11 \times 2 \text{ m} = 38,0 \text{ m}$; Phân cách: $1,0 + 4,0 + 1,0 = 6,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$

- Đường tỉnh 655B nằm phía Nam ranh giới có lộ giới 47,0 m (mặt cắt 3-3) trong đó: lòng đường: $2 \times 7,0 + 2 \times 8,5 = 31,0 \text{ m}$; Phân cách: $1,0 + 1,0 + 2,0 = 4,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$.

9.2.2. Giao thông đối nội:

* Đường trục chính đô thị: Đường QH mặt cắt 3-3 quy mô 47,0 m (lòng đường: $2 \times 7,0 + 2 \times 8,5 = 31,0 \text{ m}$; Phân cách: $1,0 + 1,0 + 2,0 = 4,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$).

* Đường chính đô thị:

- Đường QH mặt cắt 1-1, quy mô 51,0 m (lòng đường: $2 \times 8,0 + 9,0 \times 2 \text{ m} = 34,0 \text{ m}$; Phân cách: $1,0 + 1,0 + 3,0 = 5,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$);

- Đường QH mặt cắt 3-3, quy mô 47,0 m (lòng đường: $2 \times 7,0 + 2 \times 8,5 = 31,0$ m;
Phân cách: $1,0 + 1,0 + 2,0 = 4,0$ m; Hè đường: $2 \times 6,0$ m = 12,0 m);

- Đường QH mặt cắt 5-5, quy mô 29,0 m (lòng đường: $2 \times 10,0$ m = 20,0 m;
Hè đường: $2 \times 4,5$ m = 9,0 m).

* Đường liên khu vực:

- Đường QH mặt cắt 5-5, quy mô 29,0 m (lòng đường: $2 \times 10,0$ m = 20,0 m;
Hè đường: $2 \times 4,5$ m = 9,0 m).

* Đường chính khu vực:

- Đường QH mặt cắt 3-3, quy mô 47,0 m;

- Đường QH mặt cắt 4-4, quy mô 30,0 m (lòng đường: $2 \times 10,5$ m = 21,0 m;
Phân cách: 1,0 m; Hè đường: $2 \times 4,0$ m = 8,0 m);

- Tuyến đường Song hành phía Tây tuyến tránh Quốc lộ 1 mặt cắt 5-5.

- Tuyến đường Song hành dọc Cao tốc Bắc Nam mặt cắt 5-5.

* Đường khu vực:

- Đường QH mặt cắt 5-5;

- Đường QH mặt cắt 6-6, quy mô 23,0 m (lòng đường: $2 \times 7,0$ m = 14,0 m;
Hè đường: $2 \times 4,5$ m = 9,0 m);

- Đường QH mặt cắt 7-7, quy mô 19,0 m (lòng đường: $2 \times 5,0$ m = 10,0 m;
Hè đường: $2 \times 4,5$ m = 9,0 m).

* Đường phân khu vực:

- Đường QH mặt cắt 7-7;

- Đường QH mặt cắt 9-9, quy mô 13,0 m (lòng đường: $2 \times 3,5$ m = 7,0 m; Hè đường: 2×3 m = 6,0 m).

9.2.3. Các công trình phục vụ giao thông:

- Bến xe: Xây dựng mới 01 bến xe liên tỉnh Cam Lâm tại xã Cam Hoà. Khu vực tiếp giáp với đường tránh Quốc lộ 1 có quy mô 6ha, đáp ứng như cầu kết nối liên vùng cho toàn đô thị.

- Bố trí các bãi đỗ xe công cộng phục vụ nhu cầu dừng đỗ của người dân trong khu vực; đảm bảo tiếp cận các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại trong đô thị. Ngoài ra, bố trí thêm bãi đỗ xe tại các không gian ngầm của các công trình cao tầng, hoặc khu vực cây xanh công viên.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng từ 02 nguồn:

+ Nhà máy nước COPAC (di chuyển vị trí, xây mới tại gần hồ Cam Ranh, nằm ở phía Tây đường bộ cao tốc Cam Lâm – Nha Trang), lấy nguồn nước

tho từ hồ Cam Ranh và bổ sung thêm nguồn nước của Sông Chò, công suất đến năm 2030: 40.000 m³/ngđ; năm 2045 nâng công suất lên 100.000 m³/ngđ.

+ Nhà máy nước Suối Dầu lấy nguồn nước thô từ hồ Suối Dầu, công suất hiện trạng 30.000 m³/ngđ, đến năm 2030 công suất đạt 60.000 m³/ngđ, năm 2045 nâng công suất lên 135.000 m³/ngđ.

- Mạng lưới:

+ Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt. Mạng lưới cấp nước khu vực quy hoạch gồm có mạng lưới cấp nước truyền dẫn, mạng lưới cấp nước phân phối khu vực.

+ Cải tạo, nâng cấp đường ống hiện trạng D800 dẫn nước đến nhà máy nước Suối Dầu hiện có đảm bảo lưu lượng cấp nước cho khu vực đô thị mới. Xây dựng mới mạng lưới các tuyến ống truyền tải D110 đến D800 mm.

- Khoảng cách ly bảo vệ nguồn nước: Đảm bảo khoảng cách ly theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; đảm bảo tuân thủ Luật Thủy lợi năm 2017.

9.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn điện từ lưới điện Quốc gia thông qua các trạm sau:

+ Trạm 110kV Bán đảo Cam Ranh công suất 2x63MVA, cấp điện cho phụ tải phía Bắc Bán Đảo Cam Ranh và hỗ trợ cho khu trung tâm.

+ Trạm 110kV Suối Dầu, công suất 2x63MVA, cấp điện cho khu công nghiệp Suối Dầu và đô thị phía Tây Bắc khu vực.

+ Trạm 110kV Trung tâm Cam Lâm xây dựng mới: Công suất trạm là 3x63MVA.

- Mạng lưới:

+ Lưới điện 220kV: Cải tạo hướng tuyến 220kV hiện hữu đi sát hành lang đường cao tốc Bắc Nam, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện và quỹ đất phát triển đô thị.

+ Lưới điện 110kV: Cải tạo hướng tuyến 110kV hiện hữu đi sát tuyến đường tránh Quốc lộ 1, hạ ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị. Xây mới đường dây 110kV đi ngầm cấp điện cho trạm 110kV TT Cam Lâm và trạm 110kV Bắc Bán đảo Cam Ranh.

+ Tuyến trung thế 22kV hiện hữu đang đi nổi, định hướng hạ ngầm trong tương lai. Tuyến quy hoạch mới đi ngầm cấp cho công trình và phụ tải trong khu vực.

+ Sơ đồ mạng lưới trung thế là mạch vòng với loại cáp Cu/XLPE/PVC chắm thấm dọc, được thiết kế với kết cấu mạch vòng nhưng vận hành hở có tự

động đóng nguồn dự phòng. Trạm biến áp được sử dụng là trạm xây, trạm kios hoặc trạm dạng cột.

- Chiếu sáng: Hoàn chỉnh hệ thống điện chiếu sáng theo tiêu chí đô thị loại I với tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng đạt 100%. Xây dựng mới các tuyến chiếu sáng cho các khu mới xây dựng. Các tuyến chiếu sáng xây dựng mới bố trí đi ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị.

9.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Từ mạng viễn thông Quốc gia thông qua các tuyến cáp quang tính cho khu vực.

- Các tủ cáp viễn thông đặt trên hè đường hoặc các ô cây xanh.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê; các cống bê cáp và nắp bê được chuẩn hóa về kích thước, quy chuẩn của ngành.

9.6. Hệ thống thoát nước thải:

a) Mạng lưới thu gom nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải trong khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Tuyến công thu nước thải có đường kính từ D300 – D500 mm.

b) Trạm xử lý nước thải:

- Cải tạo, nâng cấp trạm xử lý nước thải tập trung hiện trạng của KCN Suối Dầu đảm bảo chất lượng nước sau xử lý đạt cột A của QCVN 40:2011/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Nước thải sinh hoạt sau khi thu gom bằng đường cống thì được dẫn về các trạm XLNT theo từng lưu vực để xử lý. Mỗi trạm XLNT bố trí bể lắng nước sau xử lý đạt chuẩn theo quy chuẩn tại giá trị C, cột A của QCVN14:2008/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ tái sử dụng tối đa để phục vụ cho mục đích dùng nước không cần đảm bảo khát khe về tiêu chuẩn nước sạch như: rửa đường, tưới cây...phần còn dư sẽ được dẫn xả ra môi trường tự nhiên.

9.7. Chất thải rắn và nghĩa trang

- Chất thải rắn: Dự báo khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 500tấn/ngđ. Bố trí các trạm tập kết trung chuyển chất thải rắn chính thức, quy mô tối thiểu 1.000 m²/trạm tại các vị trí phù hợp và đảm bảo khoảng cách ly. Rác thải tập kết và thu gom về điểm tập kết, sau đó vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh tại Khu xử lý chất thải rắn Suối Cát.

- Tuân thủ theo định hướng QHC, giữ nguyên vị trí 02 đất nghĩa trang tập trung hiện hữu, cải tạo, mở rộng với quy mô 35,72 ha tại xã Cam Tân và xã Cam

Hải Tây. Ngoài ra, còn có các khu nghĩa trang nhỏ trong nằm xen kẹt trong khu dân cư hiện hữu. Tổng diện tích đất nghĩa trang khoảng 37,59 ha.

10. Bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu

a) Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường

- Bảo vệ cảnh quan đồi núi, bảo tồn đa dạng sinh học rừng, chống xói mòn sạt lở đất, điều tiết nguồn nước trong khu vực: Hồ Suối Dầu và hồ Cam Thượng. Kiểm soát hoạt động phát triển du lịch, các nguy cơ cháy rừng, xâm phạm rừng. Phát huy thế mạnh về tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan, văn hóa, lịch sử.

- Giám sát chặt chẽ tác động môi trường trong quá trình phát triển đô thị; đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Xây dựng các bên thủy nội địa đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch sử dụng công nghệ phù hợp, không tạo ra hậu quả môi trường đối với hệ sinh thái tự nhiên đầm Thủy Triều.

- Kiểm soát nguy cơ ô nhiễm môi trường từ khu công nghiệp Suối Dầu, các khu nhà xưởng, nhà máy lân cận; hướng tới phát triển công nghiệp sạch; phòng ngừa, ứng phó sự cố ô nhiễm môi trường thông qua không gian xanh cách ly, hồ điều hòa tại khu công nghiệp, đảm bảo thiết lập không gian vùng đệm đối với khu, cụm công nghiệp.

- Kiểm soát chặt chẽ kế hoạch xây dựng tại khu vực đầm Thủy Triều, đảm bảo duy trì sự ổn định hệ sinh thái đầm Thủy Triều hiện hữu.

b) Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu

- Bảo vệ hành lang sinh thái vùng bờ, chống sạt lở; xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu, bảo vệ nguồn nước ngọt chống xâm nhập mặn. Duy trì cảnh quan tự nhiên, giám sát ô nhiễm môi trường.

- Xác lập các khu vực cấm phát triển và hành lang bảo vệ mặt nước; không xây dựng các công trình dân dụng, ngoại trừ các công trình có chức năng bảo tồn, bảo vệ đối tượng hoặc các công trình đặc biệt, phục vụ lợi ích quốc gia.

11. Phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Phân kỳ đầu tư:

Đến năm 2030: triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng khung. Thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu, nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng các quỹ đất hiện có; phát triển hệ thống giao thông kết nối đô thị như tuyến giao thông công cộng và các loại hình giao thông thủy để tăng cường kết nối giao thông giữa các khu vực; phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, hướng tới tiêu chuẩn quốc tế, cơ sở hạ tầng được thiết kế lưỡng dụng để phục

vụ đô thị và phục vụ hoạt động dịch vụ du lịch. Trên cơ sở quy hoạch phân khu, triển khai các thủ tục để kêu gọi đầu tư, chuẩn bị cho giai đoạn sau năm 2030 triển khai đầu tư xây dựng hoàn thiện khu đô thị.

Đến năm 2045: Hoàn thiện phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Chương trình và dự án ưu tiên:

+ Lập chương trình phát triển đô thị, 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 mạng lưới đường giao thông cấp đô thị trở lên.

+ Quản lý hành lang thoát lũ cho hồ Suối Dầu, suối Thượng; hành lang xanh cảnh quan kết hợp mặt nước nhân tạo xuyên qua các khu vực đô thị; hành lang bảo vệ đầm Thủy Triều.

- Nguồn lực thực hiện:

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

+ Trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt, UBND huyện Cam Lâm cùng các đơn vị có liên quan đề xuất các dự án đầu tư và kêu gọi nhà đầu tư thực hiện.

12. Những quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch:

Quản lý xây dựng theo quy hoạch thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 đã được sửa đổi, bổ sung; Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi bổ sung; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/10/2010 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung; đồng thời tuân thủ theo đề án, quy định quản lý kèm theo đề án quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt và các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Nội dung đề án quy hoạch phân khu sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đề án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024; thay thế hoàn toàn các đề án quy hoạch cùng cấp (tỷ lệ 1/2000) trong phạm vi đề án (trừ các quy hoạch được lập theo đề án riêng được quy định tại quy định quản lý của đề án). Trên cơ sở đề án quy hoạch phân khu được duyệt, yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm và các cơ quan, đơn vị liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm:

- Tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch phân khu được phê duyệt; lưu trữ hồ sơ của đề 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).

- Khi triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan: Luật Di sản văn hóa, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Lâm nghiệp, Luật Đê điều, Luật Thủy lợi, Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo,... ; đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng chống lũ, biến đổi khí hậu, chống xâm nhập mặn; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; không để xảy ra các chòng chéo, tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch. Không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

- 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. Quản lý về đất đai, trật tự xây dựng tại địa điểm dự kiến xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân tại KCN Suối Dầu để đảm bảo triển khai đúng quy hoạch đã định hướng. Phối hợp với Ban Quản lý KKT Vân Phong để đảm bảo khớp nối, đồng bộ các đồ án quy hoạch cùng cấp (tỷ lệ 1/2000) đối với KCN Suối Dầu.

- Khu vực Đầm Thủy Triều: UBND huyện Cam Lâm có trách nhiệm theo dõi, giám sát tác động đến cảnh quan môi trường khi triển khai thực hiện theo quy hoạch đối với khu vực bãi bồi, lấn đầm; tuân thủ các pháp luật về bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai, sạt lở; bảo đảm an ninh, quốc phòng; kiểm soát chặt chẽ kế hoạch xây dựng tại khu vực đầm Thủy Triều, đảm bảo duy trì sự ổn định hệ sinh thái đầm Thủy Triều hiện hữu.

- 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; cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đối với hệ thống làng xóm dân cư, hệ thống hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo đồng bộ với bộ mặt đô thị mới. 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.

- Chịu trách nhiệm triển khai bố trí tái định cư đảm bảo đúng phương án quy hoạch đã đề xuất, 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 phải minh bạch, rõ ràng, công khai, đồng thuận; xem xét, sắp xếp bố trí tái định cư phù hợp với Đề án chuyển đổi nghề nghiệp đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3658/QĐ-UBND ngày 30/12/2022; xem xét ưu tiên bố trí nhà ở tại chỗ để phục vụ tái định cư đối với người có nhu cầu tái định cư tại chỗ.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ để lập Đồ án quy hoạch và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch.

- Chịu trách nhiệm xử lý, giải quyết đơn thư, các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện; đảm bảo trật tự trị an xã hội, quốc phòng, an ninh, tính khả thi, lợi ích cộng đồng và doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Du lịch, Văn hóa và Thể thao, Lao động - Thương binh và Xã hội; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh và các đơn vị liên quan phối hợp cùng UBND huyện Cam Lâm quản lý khu quy hoạch theo chức năng của ngành và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Du lịch, Văn hóa và Thể thao, Lao động – Thương binh và xã hội; Chủ tịch UBND huyện Cam Lâm và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. / *dy*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng XDND, TH, KT, KGVX;
- Lưu: VT, SV, TP. *12*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tấn Tuân

Phụ lục

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH

(Kèm theo Quyết định số 20.96...../QĐ-UBND ngày 12/8/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

TT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Diện tích Quy hoạch (ha)		Tỷ lệ diện tích quy hoạch dài hạn (%)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
				Đợt đầu (*)	Dài hạn				
	Tổng diện tích đất (A) + (B)		7.057,12		7.057,12	100,00			264.000
A	Đất xây dựng		1.249,36	3.634,84	6.117,77	86,69			264.000
1	Đất nhóm nhà ở		8,71	556,96	1.169,55	16,57			237.900
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)	OLX	8,71	183,68	183,68	2,60	65	6	
1.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới		-	373,28	985,87	13,97			
a	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới (Mật độ thấp)	OM1	-	207,49	418,42	5,93	90	8	
b	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới (Mật độ trung bình)	OM2	-	165,79	567,45	8,04	90	8	
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		-	23,12	76,59	1,09			
2.1	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (chức năng nhóm nhà ở)	HH1	-	6,47	25,66	0,37	90	5	
2.2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (chức năng dịch vụ)	HH2	-	16,65	50,93	0,72	80	10	
3	Khu dân cư		634,09	414,68	454,92	6,45			26.100
3.1	Khu dân cư hiện hữu	OHT	634,09	414,68	414,68	5,88	50	4	
3.2	Khu dân cư mở rộng	DCM	-	-	40,24	0,57	65	8	
4	Y tế		0,49	32,91	39,19	0,55	40	12	
5	Văn hóa		0,85	4,79	40,58	0,58	40	5	
6	Thể dục thể thao		-	31,30	67,56	0,95	40	5	
7	Giáo dục		22,37	30,71	77,58	1,09	40	5	
8	Cây xanh sử dụng công cộng		-	191,60	440,75	6,25	5	1	
9	Cây xanh sử dụng hạn chế (đất cây xanh công viên chuyên đề, Công viên TDTT, sân golf)		-	89,89	1.077,66	15,27	25	3	
10	Cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	CXCD	-	516,79	633,52	8,98	-	-	
11	Sản xuất công nghiệp, kho bãi		157,09	158,05	158,05	2,24			



TT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Diện tích Quy hoạch (ha)		Tỷ lệ diện tích quy hoạch dài hạn (%)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
				Đợt đầu (*)	Dài hạn				
12	Đào tạo, nghiên cứu	ĐT-NC	-	50,35	50,35	0,71	40	9	
13	Cơ quan, trụ sở	CQ-CQĐ	5,22	1,71	6,02	0,09	40	5	
14	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)		4,09	23,77	78,77	1,12			
14.1	Khu dịch vụ cấp đô thị	DVĐ	-	16,27	59,38	0,84	60	5	
14.2	Khu dịch vụ (khu dân cư/đơn vị ở)	DVDC-DVO	4,09	7,50	19,39	0,27	80	4	
15	Khu dịch vụ - du lịch		-	396,09	404,13	5,73			
15.1	Khu dịch vụ	DV	-	284,30	284,30	4,03	60	5	
15.2	Khu dịch vụ du lịch	DVDL	-	111,79	119,83	1,70	60	15	
16	Di tích, tôn giáo	DT	15,73	13,09	13,09	0,19	40	7	
17	An ninh	AN	0,58	1,56	8,77	0,12	40	7	
18	Quốc phòng	QP	27,40	325,98	330,28	4,68	40	7	
19	Đường giao thông		335,15	687,33	838,33	11,88			
20	Bãi đỗ xe (khu dân cư/đơn vị ở)	BĐXDC/BĐX	-	16,26	40,66	0,57	60	6	
21	Nghĩa trang	NTR	30,28	37,59	37,59	0,53			
22	Hạ tầng kỹ thuật khác		7,31	30,30	73,83	1,05	80	3	
B	Đất khác		5.807,76	4.157,48	939,35	13,31			
1	Sản xuất nông nghiệp	NN	3.607,17	3.307,31	89,18	1,26			
2	Lâm nghiệp (Rừng sản xuất)	ĐR	1.302,11	84,26	84,26	1,19			
3	Hồ, ao, đầm	MNH	-	164,60	164,60	2,33			
4	Sông, suối, kênh, rạch	MNS	151,14	217,75	217,75	3,09			
5	Đầm Thủy Triều	MNTT	594,62	383,56	383,56	5,44			
6	Đất chưa sử dụng	-	152,72	-	-	-			

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.