

Số: /QĐ-UBND

Cam Ranh, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1) tại các xã Cam Lập, Cam Thịnh Đông,  
thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.**

**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 Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 21 tháng 11 năm 2017;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019;*

*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 xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi 1 số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*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 số 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 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;*

*Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội 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 Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa Ban hành quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông báo số 254/TB-UBND ngày 02/6/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa về kết luận của UBND tỉnh về việc thực hiện dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1726/QĐ-UBND ngày 15/6/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Văn bản số 5598/UBND-XDND ngày 21/6/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc triển khai các công việc liên quan đến đô thị mới tại huyện Cam Lâm và thành phố Cam Ranh;

Căn cứ Quyết định số 1252/QĐ-UBND ngày 27/5/2013 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (khu 1) tại Cam Lập và Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh;

Căn cứ Quyết định số 899/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của UBND thành phố Cam Ranh về việc cho phép tiến hành lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1, Khu 2, Khu 3);

Căn cứ Quyết định số 337/QĐ-UBND ngày 07/4/2021 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1) tại các xã Cam Lập, Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Báo cáo thẩm định khối lượng, chất lượng sản phẩm số 137/BC-STNMT-ĐDBĐVT ngày 27/7/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ ý kiến của các cơ quan, đơn vị, cá nhân, tổ chức, cộng đồng dân cư; Ý kiến góp ý của các Sở ban ngành có liên quan;

Căn cứ Văn bản số 3100/UBND-QLĐT ngày 05/7/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc báo cáo, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các Sở ban ngành, cơ quan, đơn vị, UBND phường, xã và đề nghị xem xét có ý kiến đối với đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (khu 1, khu 2, khu 3);

Căn cứ Văn bản số 2217/SXD-KTQH ngày 11/7/2022 của Sở Xây dựng về việc có ý kiến đối với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1, Khu 2, Khu 3);

Căn cứ Văn bản số 3255/UBND-QLĐT ngày 15/7/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc giải trình, làm rõ một số nội dung liên quan đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1, Khu 2, Khu 3);

Căn cứ Văn bản số 2350/SXD-KTQH ngày 21/7/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc có ý kiến đối với các hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1, Khu 2, Khu 3);

Trên cơ sở Hồ sơ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1) tại các xã Cam Lập, Cam Thịnh Đông, thành phố Cam

Ranh, tỉnh Khánh Hòa, do Công ty Cổ phần R&D Quy hoạch lập và hoàn chỉnh trong tháng 7 năm 2022;

Căn cứ Kết quả thẩm định số 1679/KQTD-QLĐT ngày 01/8/2022 của Phòng Quản lý đô thị về Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1) tại các xã Cam Lập, Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 1682/TTr-QLĐT ngày 01/8/2022 về việc đề nghị phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1) tại các xã Cam Lập, Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1) tại các xã Cam Lập, Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1) tại các xã Cam Lập, Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

**2. Chủ đầu tư:** Phòng Quản lý đô thị thành phố Cam Ranh.

**3. Phạm vi ranh giới, diện tích lập điều chỉnh quy hoạch**

- Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 1) thuộc địa bàn xã Cam Lập và Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc: giáp Nhà máy xi măng Công Thanh.
- + Phía Nam: giáp đường quy hoạch và địa tô.
- + Phía Đông: giáp Vịnh Cam Ranh và mũi Đá Lết.
- + Phía Tây: giáp Quốc lộ 1.

- Diện tích lập: 647,7 ha.

**4. Tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.**

Là khu đô thị phát triển bền vững, thích hợp với môi trường tự nhiên và biến đổi khí hậu. Bên cạnh đó phát triển một số khu vực đất du lịch nghỉ dưỡng, phù hợp với định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị.

Tạo lập một khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kiến trúc cảnh quan; Kết nối đồng bộ với các khu dân cư hiện hữu; Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp với đặc điểm tự nhiên và đáp ứng yêu cầu về một đô thị văn minh hiện đại, bền vững. Góp phần tạo động lực phát triển đô thị hóa, chuyển dịch cơ cấu kinh tế cho thành phố Cam Ranh.

Bên cạnh đó còn tổ chức đất cây xanh chuyên đề nhằm đa dạng nhu cầu về cây xanh và thể dục thể thao, nâng cao chất lượng sống tại khu vực.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
<b>I</b>	<b>Dân số</b>	<b>người</b>	<b>120.000</b>
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất dân dụng bình quân toàn đô thị	m <sup>2</sup> /người	45-60
2	Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị	m <sup>2</sup> /người	15-28
3	Đất nhà ở xã hội	% tổng diện tích đất ở đô thị	20
4	Tầng cao tối đa:		
4.1	- Khu nhà ở thấp tầng	Tầng	5
4.2	- Công trình y tế - giáo dục	Tầng	5
4.3	- Công trình dịch vụ công cộng khác	Tầng	5
4.4	- Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, du lịch	Tầng	9
5	Mật độ xây dựng tối đa:	%	
5.1	- Nhà ở thấp tầng	%	100
5.2	- Công trình y tế - giáo dục	%	40
5.3	- Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, du lịch	%	60
<b>III</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
1	Đất trường mầm non, tiểu học, THCS	cháu/1000 dân	50 - 65
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	10 -12
2	Trung tâm văn hoá	m <sup>2</sup> /công trình	≥ 5000
3	Công trình y tế	m <sup>2</sup> /công trình	≥ 500
4	Sân chơi nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,5
5	Sân luyện tập	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,5
6	Trung tâm thương mại dịch vụ/chợ	m <sup>2</sup> /công trình	≥ 2000
7	Đất cây xanh:		
7.1	- Đất cây xanh đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 2,0
7.2	- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)	m <sup>2</sup> /người	≥ 6,0
8	Đất công trình dịch vụ, công cộng cấp đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥ 3,0

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu quy hoạch</b>
9	Đất trường trung học phổ thông	cháu/1000 dân	40
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	≥ 10
10	Đất Bãi đỗ xe toàn đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥ 3,5
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
1	Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh)	% đất xây dựng đô thị	≥ 18
2	Cấp nước sinh hoạt, du lịch (Qsh)	Lít /người - ngày đêm	200
2.1	- Nước cho công cộng, dịch vụ		≥ 10% Qsh
2.2	- Cấp nước công trình giáo dục:		
2.3	- Mầm non	Lít /cháu - ngày đêm	75
2.4	- Trường học	Lít /học sinh - ngày đêm	15
2.5	- Nước tưới cây	Lít /m <sup>2</sup> / ngày đêm	3
2.6	- Nước rửa đường	Lít /m <sup>2</sup> /ngày đêm	0,4
2.7	- Nước thất thoát, rò rỉ	Qsh	≤15% tổng lượng nước trên
3	Thoát nước thải sinh hoạt		≥ 80% tổng lượng nước cấp
4	Rác thải sinh hoạt		
4.1	Lượng thải rắn phát sinh	kg/người - ngày đêm	1,3
4.2	Tỷ lệ thu gom	%	100
5	Cấp điện:		
5.1	- Chỉ tiêu phụ tải cấp điện sinh hoạt	W/người	700
5.2	- Chỉ tiêu phụ tải cấp điện công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	≥ 40%
5.3	- Công cộng dịch vụ văn phòng	W/m <sup>2</sup> sàn	≥ 30
5.4	- Trường học	KW/học sinh	0,2
5.5	- Công trình y tế	KW/giường bệnh	≥ 1,5
5.6	- Khách sạn, nhà nghỉ	KW/giường	2-3,5
5.7	- Chiếu sáng	W/m <sup>2</sup>	0,5 - 1,0

## 6. Cơ cấu sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có tổng diện tích là 647,7ha, bao gồm các loại đất: đất nhóm nhà ở, đất ở hiện trạng, đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị và cấp đơn vị ở, đất du lịch nghỉ dưỡng, đất cây xanh, mặt nước và đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe. Cụ thể phương án bố trí như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>539,80</b>			<b>83,34</b>
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>334,36</b>			<b>51,62</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>196,27</b>			<b>30,30</b>
a	Đất nhóm nhà ở mới	159,93	60-70	5	24,69
b	Đất nhà ở xã hội - tái định cư	36,34	40-70	5	5,61
<b>2</b>	<b>Đất ở hiện trạng cải tạo</b>	<b>7,00</b>			<b>1,08</b>
<b>3</b>	<b>Đất công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở</b>	<b>34,09</b>			<b>5,26</b>
a	Đất y tế, hành chính, dịch vụ công cộng	12,45	40	4	1,92
b	Đất trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non	21,65	40	4	3,34
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh đơn vị ở</b>	<b>24,77</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>3,82</b>
<b>5</b>	<b>Đất giao thông đơn vị ở</b>	<b>72,23</b>			<b>11,15</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>205,44</b>			<b>31,72</b>
<b>1</b>	<b>Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị</b>	<b>42,49</b>			<b>6,56</b>
a	Đất công trình công cộng, TMDV	36,60	70	5	5,65
b	Đất trường THPT	5,88	40	5	0,91
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh đô thị</b>	<b>118,86</b>			<b>18,35</b>
a	Đất cây xanh đô thị	28,93	5	1	4,47
b	Đất cây xanh công viên chuyên đề công viên nước-sân golf	89,93	25	3	13,88
<b>3</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe</b>	<b>12,64</b>			<b>1,95</b>
a	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,21	60	3	
b	Đất bãi đỗ xe	10,44	50	5	
<b>4</b>	<b>Đất giao thông cấp khu vực, đô thị</b>	<b>31,45</b>			<b>4,86</b>
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>11,10</b>			<b>1,71</b>
<b>1</b>	<b>Đất du lịch nghỉ dưỡng</b>	<b>10,94</b>	<b>60</b>	<b>3-9</b>	<b>1,69</b>
<b>2</b>	<b>Đất tôn giáo</b>	<b>0,16</b>			<b>0,03</b>
<b>C</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>				<b>14,95</b>
<b>1</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>96,80</b>			<b>14,95</b>
<b>TỔNG</b>		<b>647,70</b>	<b>28,54</b>	<b>1-9</b>	<b>100,00</b>

### 6.1. Đất nhóm nhà ở

- Đất nhóm nhà ở bao gồm: Đất nhóm nhà ở mới, đất nhà ở xã hội - đất tái định cư. Các khu đất này được nghiên cứu trên cơ sở điều kiện tự nhiên tại khu vực, kết hợp đồng bộ giữa các đô thị hiện hữu và các quỹ đất ở mới, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ

thuật, hạ tầng xã hội, nhằm nâng cao chất lượng sống và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng.

- Đất ở hiện trạng cải tạo: Trên cơ sở các khu dân cư hiện hữu cần thực hiện kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với các khu vực lân cận.

### **6.2. Đất công trình công cộng, dịch vụ:**

- Đất công trình công cộng, dịch vụ bao gồm công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở và công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị. Trong đó:

+ Đất công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở bao gồm: Đất trạm y tế, đất hành chính, dịch vụ công cộng (nhà văn hóa, chợ...), đất trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non... Các công trình công cộng đơn vị ở được bố trí trong từng nhóm nhà ở, mỗi vị trí đều gần khu công viên cây xanh, thể dục thể thao nội khu nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân. Vị trí và quy mô công trình đảm bảo chỉ tiêu trên quy mô dân số quy hoạch cũng như đảm bảo bán kính phục vụ của công trình.

+ Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị bao gồm: Đất trường trung học phổ thông, Đất thương mại dịch vụ (*Trung tâm thương mại, Chợ, Siêu thị, Nhà hàng...*) được quy hoạch tại các vị trí thuận lợi. Quy mô công trình đảm bảo chỉ tiêu trên quy mô dân số quy hoạch. Hình thức kiến trúc hiện đại, nhiều không gian mở thuận tiện cho việc giao lưu văn hóa, sự tiếp cận của người dân.

### **6.3. Đất du lịch nghỉ dưỡng:**

- Đất du lịch nghỉ dưỡng được xác định để phục vụ các hoạt động du lịch nghỉ dưỡng. Bao gồm: Đất các công trình du lịch nghỉ dưỡng (*khách sạn, biệt thự du lịch, shophouse...*) và các công trình phụ trợ khác.

- Đất du lịch nghỉ dưỡng được tổ chức tại các vị trí thuận lợi, đảm bảo kết nối giao thông và gắn với không gian biển để tạo nên một hình ảnh độc đáo hiện đại, thân thiện và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

### **6.4. Đất cây xanh, mặt nước:**

- Đất cây xanh bao gồm đất cây xanh đơn vị ở và đất cây xanh đô thị.

a) Đất cây xanh đơn vị ở.

- Đất cây xanh đơn vị ở chủ yếu là cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân chơi, xây xanh thể dục thể thao... Được quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ để tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí cho các lứa tuổi nhằm phục vụ nhu cầu tại đơn vị ở.

b) Đất cây xanh đô thị

- Đất cây xanh đô thị được tổ chức đồng bộ với cây xanh đơn vị ở và được quy hoạch thành các dải cây xanh chạy dọc các khu vực tiếp giáp biển; Tổ chức các công viên cây xanh kết hợp với cây xanh đơn vị ở nhằm đảm bảo bán kính phục vụ, thuận tiện cho mọi người dân được tiếp cận sử dụng, khai thác được dễ dàng.

- Bên cạnh đó còn tổ chức đất cây xanh chuyên đề nhằm đa dạng nhu cầu về cây xanh và thể dục thể thao, nâng cao chất lượng sống tại khu vực.

### c) Đất mặt nước

Đất mặt nước được quy hoạch phân tán, xen kẽ giữa các không gian ở và các không gian khác, nhằm phát triển mặt nước sinh thái đem lại không khí trong lành cho các phân khu nhóm nhà ở cũng như cho toàn đô thị.

### **6.5. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe**

- Nghiên cứu bổ sung các mô hình phát triển giao thông mới trên cơ sở tuân thủ mạng lưới giao thông đã có và các quy hoạch giao thông đã được duyệt. Cụ thể, đối với những khu vực giáp hiện trạng và Quốc lộ 1, mạng lưới giao thông được tổ chức theo mô hình bàn cờ nhằm kết nối và phát triển mạng lưới giao thông hiện trạng đã có. Đối với những khu vực phát triển mới về hướng Đông, phát triển giao thông theo mô hình sinh thái để khai thác triệt để điều kiện tự nhiên.

- Bên cạnh đó tổ chức hệ thống đất hạ tầng kỹ thuật bao gồm các công trình đầu mối như trạm biến áp, trạm bơm, trạm xử lý nước thải... và hệ thống bãi đỗ xe, đảm bảo các chỉ tiêu theo quy mô dân số tại đồ án.

## **7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị cho từng ô phố;**

### **7.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

#### a) Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Cảnh quan tổng thể khu vực quy hoạch được thiết kế dựa trên đặc thù cảnh quan tự nhiên. Chú trọng phát triển kết nối hệ thống mặt nước, công viên cây xanh. Đan xen với các không gian nhóm nhà ở, không gian công cộng, tạo nên sự đa dạng về không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực lập quy hoạch.

- Đặc điểm địa hình tạo cho khu đô thị có sắc thái đặc thù, từ đó hình thành các khu chức năng theo địa hình. Đối với khu vực nghiên cứu, ưu tiên không gian tự nhiên và các không gian hướng vịnh, biển để tổ chức các khu ở nhằm khai thác lợi thế về sinh thái vịnh, biển.

- Đồng thời, hình thành các định hướng căn bản phát triển kiến trúc cảnh quan, hướng tới mục tiêu phát triển đô thị bền vững, đồng bộ về ngôn ngữ kiến trúc cảnh quan nhằm nâng cao hình ảnh của đô thị, các nguyên tắc cơ bản bao gồm:

+ Phát triển kiến trúc cảnh quan, hình thành một điểm nhấn độc đáo về không gian đô thị xứng đáng với hình ảnh đô thị kiểu mẫu của thành phố Cam Ranh. Một hình ảnh ấn tượng cao về không gian kiến trúc sinh thái bền vững;

+ Tận dụng yếu tố tự nhiên, hình thành các khu mặt nước cảnh quan nhân tạo, các trục cây xanh và công viên ven mặt nước nhằm tạo các hành lang gió và khí mát vào sâu trong khu vực đô thị;

- Ngoài ra, để đảm bảo cho các công trình xây dựng thực hiện được đúng các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bên cạnh các định hướng về sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao tầng trung bình và hệ số sử dụng đất cần thiết phải xác định một số các định hướng cơ bản khác gồm:

- + Tuân thủ cao độ san nền;
- + Các quy định về khoảng xây lùi và độ cao công trình;
- + Các quy định về hình thức kiến trúc và vật liệu xây dựng;
- + Các quy định về trồng cây xanh cảnh quan.

b) Các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp hài hòa, uyển chuyển giữa các đất nhóm nhà ở, đất ở hiện trạng, đất công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở, đất du lịch nghỉ dưỡng, đất cây xanh, mặt nước và đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe. Tạo ra chuỗi không gian thoáng mở, không gian đặc rỗng và không gian chuyển tiếp hợp lý.

- Các hình thái không gian:

+ Không gian tự nhiên (không gian rỗng): Bao gồm các công viên, vườn hoa quảng trường công cộng, khu công viên, thể dục thể thao, không gian mặt nước bám dọc trục cảnh quan cây xanh trong lõi của khu vực thiết kế, không gian mặt nước vịnh.

+ Không gian đô thị (không gian đặc): các khoảng không gian chiếm hữu đa số bởi các công trình xây dựng với mật độ xây dựng cao và có hình khối phù hợp cấu trúc của các ô phố hoặc dạng tổ hợp công trình cao tầng.

+ Không gian các nhóm nhà ở, các không gian dịch vụ thương mại, các không gian du lịch nghỉ dưỡng (không gian chuyển tiếp) xen kẽ, chuyển tiếp giữa các không gian đặc và không gian rỗng, tạo sự đa dạng trong không gian khu du lịch và đô thị.

+ Không gian công cộng hướng biển nhằm phục vụ nhu cầu tiếp cận biển của người dân tại địa phương cũng như phục vụ nhu cầu của khách vắng lai.

## 7.2. Giải pháp thiết kế đô thị

a) Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong Bảng 2.7 theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được xác định trong bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Trường hợp tại các khu vực được lập đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị thì thực hiện quản lý khoảng lùi theo đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

- Đối với Khu vực đất ở hiện trạng cải tạo thực hiện quản lý khoảng lùi tuân thủ theo Quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch chi tiết 1/500 (nếu có) và các quy định khác có liên quan.

b) Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

- + Mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực được xác định rõ ràng trong nội dung quy hoạch sử dụng đất. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

- + Đối với các khu vực hiện trạng được quy hoạch khớp nối đồng bộ với khu vực phát triển mới về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cũng như giải pháp kiến trúc cảnh quan.

c) Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính

- Bố cục và hình khối kiến trúc được phát triển trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực thành phố Cam Ranh.

- Cây xanh cho các trục đường chính: cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương.

- Các tuyến cảnh quan đường ven biển, không gian mặt nước cần bảo tồn cảnh quan tự nhiên, đề xuất ý tưởng thiết kế cảnh quan kiến trúc, kiến trúc của cầu, kè ven biển, lan can.

d) Các khu vực không gian mở

- Các không gian mở trong đồ án điều chỉnh là các khu đất cây xanh đô thị, được định hướng phát triển thành không gian công viên, quảng trường, kết hợp với các không gian phục vụ nhu cầu tập trung của người dân, đặc biệt là khu vực tiếp giáp bờ biển.

- Không gian mở được mở theo các trục từ Tây sang Đông và kết thúc về phía biển để mở rộng tầm nhìn ra biển.

- Đối với các nút giao thông đề xuất phương án tổ chức trồng cây xanh trang trí thấp để không ảnh hưởng đến tầm nhìn của phương tiện tham gia giao thông.

e) Các công trình điểm nhấn

- Các công trình điểm nhấn của đồ án được xác định là các cụm công trình cao tầng (*Công trình thương mại dịch vụ, công trình du lịch nghỉ dưỡng, các công trình nhà ở theo tuyến...*) và các điểm kết thúc của nút giao thông, không gian mở.

- Các công trình được nghiên cứu nhằm khai thác địa thế, cảnh quan tự nhiên, đồng bộ về giải pháp kiến trúc để hài hòa giữa các không gian.

f) Khu vực các ô phố

- Khu vực ô phố được xác định đồng bộ về tính chất, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình. Bên cạnh đó, kết hợp hài hòa giữa các chức năng sử dụng đất khác nhau.

- Đối với các khu vực hiện trạng cần tôn trọng định hướng kiến trúc hiện tại, tôn tạo, phát triển và giữ gìn đặc trưng của các khu vực đô thị hiện hữu.

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

### **8.1. Quy hoạch giao thông.**

#### a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến giao thông đối ngoại quan trọng đi qua khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là tuyến Quốc lộ 1 và đường gom. Đây là tuyến trục kết nối khu vực nghiên cứu với các khu chức năng khác trong đô thị Cam Ranh cũng như khu vực vùng tỉnh và Quốc gia.

#### b) Giao thông đối nội là các tuyến đường cấp khu vực bao gồm:

Đường giao thông cấp Khu vực bao gồm các đường có lộ giới từ 15m đến 55m (Chi tiết các mặt cắt theo bản đồ Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng).

### **8.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa.**

#### a) San nền :

Xác định cao độ khống chế nền xây dựng tối thiểu dựa vào số liệu thủy văn, hải văn khu vực vùng Vịnh Cam Ranh và các đề án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt theo hệ cao độ Quốc gia, kết hợp với công tác điều tra khảo sát thực địa. Cao độ khống chế cho từng khu vực Vịnh Cam Ranh. Cụ thể: Đối với khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, cao độ nền đô thị được xác định  $H_{xd} \geq +2,9m$  (Theo hệ cao độ Quốc gia).

Khớp nối cao độ với khu vực dân cư hiện trạng và cao độ tuyến Quốc lộ 1 và các khu vực lân cận.

Trên cơ sở cao độ khống chế tìm đường, xác định cao độ san nền ô đất:  $\geq +2,9$  với độ dốc nền  $i \geq 0,004$  đáp ứng yêu cầu thoát nước cho lô đất xây dựng công trình, san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh cao giữa hai đường đồng mức  $\Delta h = 0,1m$ .

Đất đắp được vận chuyển đến rải từng lớp và đầm chặt đảm bảo yêu cầu xây dựng công trình. Hệ số đầm chặt  $K \geq 0,85$ .

#### b) Thoát nước mưa :

Theo định hướng thoát nước mưa của Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035 thì hướng thoát nước mưa chính sẽ thoát ra Vịnh Cam Ranh.

Tuân thủ hệ thống thoát nước hiện hữu qua đó định hướng cải tạo mở rộng đảm bảo thoát nước cho khu vực.

### **8.3. Quy hoạch cấp nước**

a) Nguồn nước: Hiện nay, thành phố Cam Ranh được cung cấp nước bởi 2 nhà máy: Nhà máy nước Bắc Cam Nghĩa và Nhà máy nước Cam Phước Tây (nhà máy số 1, nhà máy số 2). Tương lai nâng công suất của các nhà máy nước nói trên đảm bảo nhu cầu sử dụng.

b) Mạng lưới cấp nước bao gồm:

- Điểm đầu nối cấp nước – Tuyến cấp nước phân phối chính - Tuyến ống cấp nước dịch vụ - nơi tiêu thụ.

- Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực được thiết kế mạng vòng có đường kính D110 đến D200.

- Tổng nhu cầu cấp nước: 42.921m<sup>3</sup>/ngđ.

#### **8.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.**

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Công thoát nước thải hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.

- Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình sau đó chảy vào hệ thống thoát nước thải bên ngoài nhà và dẫn về các trạm xử lý nước thải. Cụ thể: Trạm xử lý số 1 nằm ở khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Tây Bắc của khu có công suất Q1=10.070m<sup>3</sup>/ngđ. Trạm xử lý số 2 nằm ở khu đất hạ tầng phía Nam có công suất Q2=15.104m<sup>3</sup>/ngđ.

- Công thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu công tròn BTCT có đường kính từ D300mm đến D600mm.

- Tổng lưu lượng nước thải toàn đô thị làm tròn khoảng: 25.174 m<sup>3</sup>/ngđ.

#### **8.5. Quy hoạch cấp điện.**

a) Nguồn điện: Lấy từ trạm 110kV Nam Cam Ranh, tại phường Ba Ngòi, giáp ranh xã Cam Thịnh Đông theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-UBND ngày 02/02/2016. Nhu cầu phụ tải toàn khu: 121MVA.

b) Lưới điện trung thế:

Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho các trạm biến áp trong ranh giới thiết kế. Điểm đầu nối điện 22KV sẽ được thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

Tuyến điện xây mới vào khu nghiên cứu thiết kế dự kiến sử dụng cáp ngầm 24KV–XLPE/PVC/PVC/CU 240mm<sup>2</sup> làm tuyến đường trục. Đường điện đi trong hào cáp trên vỉa hè, độ chôn sâu 0,7m-1m, khoảng cách đến các công trình phải đảm bảo quy chuẩn. Khi vượt đường cáp ngầm phải luồn trong ống nhựa chịu lực siêu bền theo đúng tiêu chuẩn ngành điện.

c)Trạm biến áp phân phối:

Dự kiến xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4KV. Vị trí cụ thể sẽ được xác định trong quy hoạch chi tiết thuộc phần đất hạ tầng kỹ thuật hoặc có thể gắn với các tổ hợp công trình.

Cấp điện áp của trạm hạ thế theo tiêu chuẩn là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 300m và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm hạ thế sử dụng loại trạm xây, trạm kiot hoặc trạm 1 cột.

d) Lưới điện hạ thế:

Thiết kế theo sơ đồ hình tia, lưới điện hạ thế đặt ngầm dẫn điện từ các trạm biến áp đến các công trình sử dụng điện; Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V đi ngầm. Cáp chọn loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1KV có tiết diện không nhỏ hơn 120mm<sup>2</sup>, đi trong hào cáp sâu 0,7-1m.

e) Lưới điện chiếu sáng:

Nguồn cấp điện chiếu sáng từ trạm biến áp khu vực đến tủ điện chiếu sáng đặt trên hè hoặc khuôn viên cây xanh.

Mạng lưới cáp chiếu sáng: Dùng cáp ngầm, lấy điện từ các tủ điện chiếu sáng theo từng khu vực.

f) Chiếu sáng đường giao thông:

Bố trí hệ thống chiếu sáng giao thông đảm bảo các tiêu chuẩn chiếu sáng đường phố. Chiếu sáng khu cây xanh, công trình công cộng: Lựa chọn kiểu đèn phù hợp với kiến trúc cảnh quan.

### 8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

- Tổng số thuê bao của đô thị: 83.101 thuê bao.
- Các tủ cáp viễn thông đặt trên hè đường hoặc trong các ô đất cây xanh.
- Khu vực thiết kế luôn được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi có nhu cầu.

### 9. Giải pháp tổ chức tái định cư

Tổ chức tái định cư tập trung đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đối với các khu phát triển mới, khu dân cư hiện hữu. Trong đồ án đã bố trí quỹ đất 3,3ha để thực hiện tái định cư cho các trường hợp đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

### 10. Giải pháp bảo vệ môi trường; những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện;

#### 10.1. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước

Sau khi đồ án được phê duyệt với hệ thống thu gom nước thải đồng bộ của toàn khu vực, việc xử lý triệt để từ nguồn trước khi thải ra môi trường xung quanh.

#### 10.2. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường đất

Với khối lượng đào đất không đáng kể do đặc thù của địa hình là bằng phẳng. Đối với các khu vực lấy đất để san lấp nếu không sử dụng vào chức năng xây dựng công trình thì cần tiến hành trồng cây để cải tạo đất.

Hoạt động này không những cải thiện chất lượng đất trong tương lai mà còn góp phần bảo vệ môi trường không khí, vi khí hậu với hệ thống môi trường xanh bao phủ.

#### 10.3. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn

Trong quá trình thi công xây dựng, cần thiết lập một hệ cách ly để hạn chế sự phát tán của bụi và hấp thu tiếng ồn từ công trường và phương tiện vận chuyển vật

liệu. Đồng thời kết hợp với việc sử dụng xe phun nước chuyên dùng trên các tuyến đường tới khu vực.

#### **10.4. Giảm ô nhiễm trong quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn**

Mục tiêu là tối thiểu hoá sự phát sinh chất thải, các phần tử độc hại trong chất thải. Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.

Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển chất thải tới khu xử lý.

Đối với chất thải sinh hoạt phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Chất thải được phân loại và thu gom từ các nhóm công trình dịch vụ thương mại, hỗn hợp sẽ được thu gom về khu riêng.

Chất thải sẽ được thu gom và đưa về khu xử lý chất thải rắn để được tái chế sử dụng hoặc đưa đi chôn lấp.

#### **10.5. Phương án chung cho việc thu gom và vận chuyển chất thải rắn của toàn khu vực:**

Thực hiện thu gom bằng xe chuyên dụng loại nhỏ tại các khu vực nhóm công trình thấp tầng ra điểm tập kết tạm thời. Sau đó chuyển ngay đến các điểm tập trung quy định;

Xe chuyên dụng có chia ngăn để chia rác đã phân loại, có ngăn chứa nước thải để tránh rò rỉ trong quá trình vận chuyển;

Các xe tuyến thu gom chất thải từ điểm tập trung về điểm xử lý rác thải của khu vực là tuyến một chiều để hạn chế việc ô nhiễm do rơi vãi chất thải trong quá trình vận chuyển.

#### **10.6. Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm đối với các khu vực dân cư hiện hữu**

Đối với các khu dân cư hiện hữu đã được khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật về thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện và vệ sinh môi trường. Vì vậy, các biện pháp giảm thiểu sẽ được thực hiện đồng bộ với các khu vực phát triển mới để hình thành một đô thị xanh sạch đẹp. Phù hợp với tổng thể cũng như định hướng phát triển của khu vực.

##### **Điều 2. Phân công thực hiện**

- Các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Kế hoạch, UBND các xã Cam Lập, Cam Thịnh Đông, 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 xã Cam Lập, Cam Thịnh Đông 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 xã Cam Lập, Cam Thịnh Đông 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, Chủ tịch UBND các xã Cam Lập, Cam Thịnh Đông, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận: (VBĐT)**

- Như Điều 3;
- Lưu VT

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lê Ngọc Thạch**