

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu vực ven vịnh Cam Ranh, thuộc phường Cam Phú, thị xã (nay là 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi một 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về 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 01/2016/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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về 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 về việc 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 Quyết định số 1154/QĐ-UBND, ngày 03/6/2005 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu vực ven vịnh Cam Ranh, thuộc phường Cam Phú, thị xã Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;*

*Căn cứ Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 17/10/2018 của UBND thành phố Cam Ranh về việc cho phép tiến hành lập đồ án quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ*

*1/2000 các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, Cam Phúc Nam, Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lợi, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Linh;*

*Căn cứ Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 27/3/2019 của UBND thành phố Cam Ranh về việc điều chỉnh một số nội dung của đồ án: Điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000 các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, Cam Phúc Nam, Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lợi, Cam Lộc, Ba Ngòi;*

*Căn cứ Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000 các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, Cam Phúc Nam, Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lợi, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Linh;*

*Căn cứ Thông báo số 136/TB-UBND ngày 10/6/2021 của UBND thành phố Cam Ranh về Kết luận của UBND thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo phương án Điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000 các phường: Cam Phúc Bắc, Cam Phúc Nam, Cam Phú, Cam Thuận, Cam Linh, Cam Lộc (sau khi lấy ý kiến dân cư);*

*Căn cứ Văn bản số 276/BC-UBND ngày 30/3/2021 của UBND phường Cam Phú về việc tổng hợp lấy ý kiến khu dân cư đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000 các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, Cam Phúc Nam, Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lợi, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Linh;*

*Căn cứ Văn bản số 3504/SXD-KTQH ngày 31/10/2022 của Sở Xây dựng Khánh Hòa về việc ý kiến đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000 các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, Cam Phúc Nam, Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lợi, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Linh;*

*Căn cứ Thông báo số 177A/TB-TU ngày 18/4/2022 của Thành ủy Cam Ranh về kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Thành ủy;*

*Căn cứ Biên bản làm việc ngày 14/7/2022 về việc thống nhất nội dung góp ý kiến đồ án điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000 các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, Cam Phúc Nam, Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lợi, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Linh;*

*Căn cứ Văn bản số 57/BC-STNMT-ĐDBĐVT ngày 21/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc Báo cáo thẩm định chất lượng công trình, sản phẩm tại công trình đo đạc thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 thuộc đồ án Điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000 các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, Cam Phúc Nam, Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lợi, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Linh;*

*Căn cứ Hồ sơ thiết kế đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu vực ven vịnh Cam Ranh, thuộc phường Cam Phú, thị xã (nay là thành phố) Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, do Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Khánh Hòa lập và hoàn chỉnh trong tháng 12 năm 2022;*

*Căn cứ Kết quả thẩm định số: /KQTĐ-QLĐT ngày /12/2022 về điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu vực ven vịnh Cam Ranh, thuộc phường Cam Phú, thị xã (nay là thành phố) Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;*

*Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số: /TTr-QLĐT ngày .../12/2022 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu vực ven vịnh Cam Ranh, thuộc phường Cam Phú, thị xã (nay là thành phố) Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu vực ven vịnh Cam Ranh, thuộc phường Cam Phú, thị xã (nay là thành phố) Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu vực ven vịnh Cam Ranh, thuộc phường Cam Phú, thị xã (nay là 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:**

- Phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch:

+ Phía Đông: giáp vịnh Cam Ranh.

+ Phía Tây: giáp đường quy hoạch rộng 16m, cách Quốc lộ 1 về phía Đông khoảng 120m.

+ Phía Nam: giáp đường Trường Chinh và quy hoạch khu đô thị ven vịnh Cam Ranh.

+ Phía Bắc: giáp nhà máy đóng tàu Cam Ranh.

- Diện tích đồ án đã được phê duyệt: 79,6 ha.

- Diện tích điều chỉnh thuộc đồ án: 17,94 ha.

- Diện tích điều chỉnh mở rộng đồ án: 8,95 ha.

- Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch: 26,89 ha.

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

Là khu dân cư, thương mại dịch vụ và cây xanh công viên, bãi tắm của thành phố, có hệ thống các công trình hạ tầng được xây dựng một cách đồng bộ hoàn chỉnh, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phù hợp với đặc điểm tự nhiên, hiện trạng và đáp ứng nhu cầu về phát triển kinh tế - xã hội khu vực; phù hợp với định hướng quy hoạch chung của thành phố Cam Ranh.

Khớp nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các đồ án quy hoạch lân cận.

**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	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
1	Tầng cao tối đa:			
1.1	- Khu nhà ở thấp tầng	Tầng	6	
1.2	- Công trình y tế - giáo dục	Tầng	5	
1.3	- Công trình dịch vụ công cộng khác	Tầng	5	
1.4	- Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp	Tầng	5	
2	Mật độ xây dựng tối đa:	%		
2.1	- Nhà ở thấp tầng	%	≤ 100	Theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD
2.2	- Công trình y tế - giáo dục	%	≤ 40	Theo Mục 2.6.3 QCVN 01:2021/BXD

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	Ghi chú
2.3	- Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp	%	$\leq 80$	Theo Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD
<b>II</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>			
1	Đất trường mầm non, tiểu học, THCS	Học sinh/ 1000 người	50 - 65	Theo Bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD
		m <sup>2</sup> / học sinh	$\geq 10 - 12$	
2	Trung tâm văn hoá – Thể thao	m <sup>2</sup> /công trình	$\geq 5000$	
3	Trạm y tế	m <sup>2</sup> /công trình	$\geq 500$	
4	Sân chơi	m <sup>2</sup> /người	$\geq 0,5$	
5	Sân luyện tập	m <sup>2</sup> /người	$\geq 0,5$	
6	Chợ	m <sup>2</sup> /công trình	$\geq 2000$	
7	Đất cây xanh:			
7.1	- Đất cây xanh đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	$\geq 2,0$	Theo Mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD
7.2	- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị ( <i>không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở</i> )	m <sup>2</sup> /người	$\geq 6,0$	Theo Bảng 2.5 QCVN 01:2021/BXD
8	Đất trường trung học phổ thông	Học sinh/ 1000 người	40	Theo Bảng 2.3 QCVN 01:2021/BXD
		m <sup>2</sup> / học sinh	$\geq 10$	
<b>III</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	$\geq 18$	Theo Mục 2.9.3.1 QCVN01:2021-BXD
2	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	Lít /người - ngày đêm	$\geq 80$	Theo Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD
2.1	- Nước cho công trình công cộng, dịch vụ		$\geq 10\%$ Qsh	
3	Thoát nước thải sinh hoạt		$\geq 80\%$ tổng lượng nước cấp	Theo Mục 2.11.1 QCVN 01:2021/BXD
4	Rác thải sinh hoạt			
4.1	Lượng thải rắn phát sinh	kg/người - ngày đêm	$\leq 1$	Theo Bảng 2.23 QCVN 01:2021/BXD
5	Cấp điện:			

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	Ghi chú
5.1	- Chỉ tiêu phụ tải cấp điện sinh hoạt	W/người	$\geq 500$	Theo Bảng 2.26 QCVN01:2021-BXD
5.2	- Chỉ tiêu phụ tải cấp điện công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	$\geq 35$	Theo Bảng 2.27 QCVN01:2021-BXD
5.3	- Chiều sáng công viên, vườn hoa-đường phố	W/m <sup>2</sup>	$\geq 0,5 - 1,0$	Theo Bảng 2.28 QCVN01:2021-BXD

## 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 26,89 ha, bao gồm các loại đất: đất nhóm nhà ở, đất công trình công cộng – thương mại dịch vụ, đất sử dụng hỗn hợp, đất giáo dục, đất công viên cây xanh, mặt nước và đất giao thông. Cụ thể phương án bố trí như sau:

### 6.1. Đất nhóm nhà ở:

- Đất nhóm nhà ở bao gồm: Đất ở liên kế, đất ở nhà vườn. Các khu đất này được nghiên cứu trên cơ sở điều kiện tự nhiên hiện trạng tại khu vực và định hướng phát triển của đô thị, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhằm nâng cao chất lượng sống.

**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 (theo Bảng 2.4 QCVN01:2021/BXD) và công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị (theo Bảng 2.3 QCVN01:2021/BXD). Trong đó:

+ Đất công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở bao gồm: Đất giáo dục (trường mầm non), đất công trình công cộng – thương mại dịch vụ... Các công trình công cộng đơn vị ở được bố trí trong từng cụm 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 thương mại dịch vụ (Trung tâm thương mại, Chợ,...) được quy hoạch tại các vị trí thuận lợi. 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.

### 6.3. Đất sử dụng hỗn hợp:

Đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp; có thể sử dụng cho các mục đích khác nhau như: xây dựng các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, du lịch, giáo dục chuyên nghiệp quy mô vừa và nhỏ, xây dựng nhà ở... được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết.

### 6.4. Đất công viên cây xanh:

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 bao gồm công viên, vườn hoa, sân chơi phục vụ cho nhu cầu và đảm bảo khả năng tiếp cận của mọi người dân trong đơn vị ở.

## b) Đất cây xanh đô thị

Bao gồm: đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh sử dụng hạn chế, đất cây xanh chuyên dụng. Trong đó:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị là đất công viên, vườn hoa, sân chơi, đảm bảo tiếp cận của người dân;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế là đất cây xanh được trồng trong khuôn viên các công trình, công viên chuyên đề do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng;

- Đất cây xanh chuyên dụng là đất các loại cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, đất cây xanh cách ly.

## c) Mặt nước

Mặt nước trong khu quy hoạch là mặt nước biển và khu bãi tắm.

**6.5. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật**

- Quỹ đất giao thông được tổ chức trên cơ sở mạng tuân thủ mạng lưới giao thông đã có, các quy hoạch giao thông được duyệt, trên cơ sở đó nghiên cứu bổ sung các mô hình phát triển giao thông mới.

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

**BẢNG TỔNG HỢP CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU**

STT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
A	CC	ĐẤT CT CÔNG CỘNG - TMDV	5.053	1,88
B	HH	ĐẤT SỬ DỤNG HỖN HỢP	36.368	13,52
C	GD	ĐẤT GIÁO DỤC	1.473	0,55
D	LK	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	38.785	14,42
E	OV	ĐẤT Ở NHÀ VƯỜN	8.003	2,98
F	CX	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN	61.647	22,93
G	MN	MẶT NƯỚC	63.707	23,69
H		ĐẤT GIAO THÔNG	53.864	20,03
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>268.900</b>	<b>100,00</b>

**BẢNG CHI TIẾT QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

TT	Ký Hiệu	Chức Năng Sử Dụng	Diện Tích (m <sup>2</sup> )	Các Chỉ Tiêu Quy Hoạch			Tỷ Lệ (%)
				MDXD (%)	Tầng cao	HS SĐĐ	
<b>A</b>	<b>CC</b>	<b>Đất công trình công cộng - TMDV</b>	<b>5.053</b>				<b>1,88</b>
1	CC-01	Đất công trình công cộng - TMDV	1.151	50	1÷5	2,5	
2	CC-02	Đất công trình công cộng - TMDV	1.151	50	1÷5	2,5	
3	CC-03	Đất công trình công cộng - TMDV	2.751	50	1÷5	2,5	
<b>B</b>	<b>HH</b>	<b>Đất sử dụng hỗn hợp</b>	<b>36.368</b>				<b>13,52</b>
1	HH-01	Đất sử dụng hỗn hợp	4.600	40	1÷5	2	

2	HH-02	Đất sử dụng hỗn hợp	15.774	40	1÷5	2	
3	HH-03	Đất sử dụng hỗn hợp	15.994	40	1÷5	2	
<b>C</b>	<b>GD</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>1.473</b>				<b>0,55</b>
1	GD-01	Trường mầm non	1.473	40	1÷3	1,2	
<b>D</b>	<b>LK</b>	<b>Đất ở liên kế</b>	<b>38.785</b>				<b>14,42</b>
1	LK-01	Đất ở liên kế	2.398	90	3÷5	4,5	
2	LK-02	Đất ở liên kế	2.696	90	3÷5	4,5	
3	LK-03	Đất ở liên kế	2.707	90	3÷5	4,5	
4	LK-04	Đất ở liên kế	2.442	90	3÷5	4,5	
5	LK-05	Đất ở liên kế	3.163	90	3÷5	4,5	
6	LK-06	Đất ở liên kế	2.166	90	3÷5	4,5	
7	LK-07	Đất ở liên kế	2.186	90	3÷5	4,5	
8	LK-08	Đất ở liên kế	3.175	90	3÷5	4,5	
9	LK-09	Đất ở liên kế	2.081	90	3÷5	4,5	
10	LK-10	Đất ở liên kế	2.428	90	3÷5	4,5	
11	LK-11	Đất ở liên kế	2.259	90	3÷5	4,5	
12	LK-12	Đất ở liên kế	2.079	90	3÷5	4,5	
13	LK-13	Đất ở liên kế	2.787	90	3÷5	4,5	
14	LK-14	Đất ở liên kế	3.658	90	3÷5	4,5	
15	LK-15	Đất ở liên kế	2.560	90	3÷5	4,5	
<b>E</b>	<b>OV</b>	<b>Đất ở nhà vườn</b>	<b>8.003</b>				<b>2,98</b>
1	OV-01	Đất ở nhà vườn	3.427	60	1÷2	1,2	
2	OV-02	Đất ở nhà vườn	4.576	60	1÷2	1,2	
<b>F</b>	<b>CX</b>	<b>Đất cây xanh công viên</b>	<b>61.647</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>	<b>22,93</b>
1	CX-01	Đất cây xanh công viên	3.614	5	1	0,05	
2	CX-02	Đất cây xanh công viên	58.033	5	1	0,05	
<b>G</b>	<b>MN</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>63.707</b>				<b>23,69</b>
1	MN-01	Mặt nước	63.707				
<b>H</b>		<b>Đất giao thông</b>	<b>53.864</b>				<b>20,03</b>
1		Đất giao thông	53.864				
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>268.900</b>				<b>100,0</b>

## 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

- Không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ các định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan đã xác định tại quy hoạch cấp trên.

- 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 và theo ý đồ phân chia không gian. 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, 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 môi trường, hình thành các khu cây xanh cảnh quan nhân tạo nhằm gia tăng không khí trong lành, tạo các hành lang gió và khí mát từ biển vào sâu trong khu vực đô thị.

#### 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 nhóm nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh công viên và mạng lưới giao thông, hạ tầng kỹ thuật. Tạo ra chuỗi không gian thoáng mở, không gian đặc rộng, và không gian chuyển tiếp hợp lý.

- Các hình thái không gian:

+ Không gian tự nhiên (không gian rộng): 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 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.

+ Không gian các nhóm nhà ở, các không gian dịch vụ thương mại (không gian chuyển tiếp): xen kẽ, chuyển tiếp giữa các không gian đặc và không gian rộng, tạo sự đa dạng trong không gian đô thị.

### 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.

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 số tầng cao công trình kiến trúc của từng khu vực được xác định rõ ràng trong nội dung quy hoạch sử dụng đất.

+ Đối với các khu vực hiện trạng cần được cải tạo kiến trúc cảnh quan để đồng bộ với khu vực phát triển mới.

#### 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 chủng loại cây xanh cần được trồng đảm bảo khoảng cách theo quy định của Bộ Xây dựng.

d) Các khu vực không gian mở

- Các không gian mở trong đồ án điều chỉnh là không gian công viên, quảng trường, kết hợp với các không gian phục vụ nhu cầu tập trung lớn của người dân.

- 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 công cộng, công trình thương mại dịch vụ, 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 khi cải tạo cần tuân thủ theo các quy định quản lý mới bên cạnh giữ gìn kiến trúc đặc trưng khu vực đô thị.

## **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**

Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng, đảm bảo mỹ quan đô thị và các tiêu chuẩn về kinh tế, kỹ thuật.

Mạng lưới giao thông khu vực được kết nối thông suốt, liên hoàn với hệ thống giao thông các khu vực lân cận, đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân trong đô thị.

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

a) San nền

- Tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng, đồng thời dựa vào hiện trạng mới khảo sát, dự kiến giải pháp chuẩn bị kỹ thuật như sau:

- Khu vực xây dựng ít thuận lợi, cải tạo nền bằng cách đắp các lõi trũng, địa tôm đến cao độ  $\geq (2-2,5)m$ .

- Khu vực đắp tập trung: địa tôm ven biển, cao độ đắp trung bình  $(0,5-1,2)m$ .

- Nền khu vực thiết kế được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các ngã giao nhau của mạng lưới giao thông.

- Độ dốc đường được khống chế như sau:

+ Đường trục chính đô thị:  $I_{max} \leq 2\%$ ,

+ Đường nội bộ :  $I_{max} \leq 3\%$

+ Trục đường ven biển khống chế cao độ nền nhỏ nhất:  $H_{min} \geq 2,5m$  (trên mực nước thủy triều cao nhất).

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng, hoàn chỉnh, hoạt động theo chế độ tự chảy.
- Phân chia khu vực thoát theo lưu vực dạng phân tán, thu nước mặt về các trục tiêu hờ để thoát ra vịnh Cam Ranh theo hướng từ Tây sang Đông.
- Kết cấu cống: sử dụng chủ yếu là cống tròn ( $\Phi 600 - \Phi 1500$ )mm.
- Các thông số kỹ thuật của tuyến thoát được không chế như sau:
  - + Độ dốc thủy lực nhỏ nhất: 0,001 với cống nhánh và 0,004 với cống chính.
  - + Độ sâu chôn cống: 0,7m với cống qua đường và 0,6m với cống đi trên vỉa hè và khu cây xanh.

### **8.3. Quy hoạch cấp nước**

a) Nguồn nước: Nguồn nước từ nhà máy nước và hệ thống phân phối cấp nước chung của thành phố Cam Ranh.

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.

Toàn bộ hệ thống cấp nước mới cho khu vực thiết kế dùng ống nhựa HDPE.

Mạng lưới đường ống phân phối nước được bố trí theo sơ đồ mạng lưới vòng và cắt.

Ống chính D100 bố trí mạng vòng. Các đường ống nhánh  $D < 100$  cung cấp trực tiếp cho các điểm dùng nước bố trí mạng cắt.

Ống đi trên lề đường, bố trí cách chỉ giới 0,5m-0,6m đối với các tuyến ống có  $D < 100$ mm, và cách chỉ giới  $\geq 0,8$ m với tuyến ống có  $D \geq 100$ mm.

Độ sâu chôn ống là  $H = 0,5 - 0,6$ m đối với các ống có  $D < 100$ mm, và  $H \geq 0,8$ m đối với ống có  $D \geq 100$ mm (tính đến đáy ống).

Xây dựng hố van tại các vị trí đầu tuyến ống chính và đầu các tuyến vào từng tiểu khu để dễ dàng cho việc sử dụng và sửa chữa đường ống.

Ống qua đường giao thông phải có tấm đan BTCT bảo vệ hoặc được lồng trong ống thép chịu lực. Ống có lớp cát bảo vệ cao hơn đỉnh ống 200mm để chống hiện tượng ống bị hư hỏng, rò rỉ do các loại đất đá có cạnh sắc bén làm hỏng.

Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà được thiết kế theo dạng áp lực thấp.

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

Khu vực dự án được xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt hoàn toàn. Toàn bộ nước thải được thu về hệ thống thoát nước chung của thành phố, sau đó được xử lý và thải xả ra vịnh Cam Ranh.

Tại khu vực đồ án, nước thải từ các hộ gia đình, các công trình công cộng,... đều phải được xử lý cục bộ qua bể tự hoại 3 ngăn (chứa, lắng, lọc) được xây dựng đúng quy cách trước khi cho vào hệ thống thoát nước thải chung ngoài đường. Khi xây dựng các bể tự hoại 3 ngăn phải có dự trù vị trí ống xả D150 vào hệ thống thoát nước thải ngoài đường thông qua các hố ga thu nước thải.

Bố trí các thùng thu gom chất thải rắn (CTR) bằng nhựa có nắp đậy tại các khu nhà ở với cự ly nhỏ hơn 100m, thùng thu gom được để cạnh đường đi.

Chất thải rắn (CTR) được phân chia thành 02 loại: CTR vô cơ gồm: kim loại, giấy, bao bì, thủy tinh,... các loại này được định kỳ thu gom đưa đi tái chế. CTR hữu cơ gồm: lá cây, rau, quả, củ,... được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý tập trung.

## 8.5. Quy hoạch cấp điện

a) Nguồn điện: Lấy từ trạm 110kV Cam Ranh: 110/22KV - (2x25) MVA.

b) Lưới điện trung thế:

Các tuyến điện xây mới vào khu quy hoạch dự kiến sử dụng cáp ngầm 24KV – 3x250mm<sup>2</sup> bọc cách điện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC làm tuyến đường trục. Đường điện đi trên vỉa hè, chôn trực tiếp trong đất độ chôn sâu 0,8-1m, khoảng cách đến các công trình phải đảm bảo >1m. Khi vượt đường phải luồn trong ống chịu lực siêu bền và các góc rẽ phải đảm bảo bán kính cong tối thiểu là 1,2m.

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 đèn tu 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

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.

## 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 thống 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 rác thải, các phần tử độc hại trong rác 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 phân rác tới khu xử lý.

Đối với rác thải sinh hoạt phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Rác 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 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 rác 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 rác 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 cần 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 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.

## **10.7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện**

- Các công trình nhà ở gồm khu vực thuần ở cải tạo, xây mới. Dự kiến thực hiện từ nguồn vốn ngân sách và ngoài ngân sách.

- Các dự án hạ tầng xã hội bao gồm các công trình như: Công trình thương mại dịch vụ, trường mầm non, công viên cây xanh, bãi tắm được xác định trong đồ án quy

hoạch làm cơ sở để đầu tư phát triển trong tương lai. Dự kiến được thực hiện từ nguồn vốn ngân sách và ngoài ngân sách.

- Các dự án triển khai công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, hệ thống giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định trong đồ án quy hoạch. Dự kiến được thực hiện từ nguồn vốn ngân sách và ngoài ngân sách.

**Điều 2. Phân công thực hiện**

- Các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Cam Phú, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cam Ranh, Chi nhánh 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 phường Cam Phú 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 thành phố Cam Ranh để công bố quy hoạch.

- Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp cùng các cơ quan đơn vị tham mưu triển khai cắm mốc theo quy định.

**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, Văn hóa Thông tin; Chủ tịch UBND phường Cam Phú, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Cam Ranh, 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**