

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 462 /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 19 tháng 02 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị ven vịnh
Cam Ranh, thành phố Cam Ranh - Khu 3**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

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

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;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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 định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung 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/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh v/v 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 33/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa;

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

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

Căn cứ Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01/8/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc và Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 336/QĐ-TTg ngày 01/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh;

Căn cứ Quyết định số 2350/QĐ-UBND ngày 03/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh - Khu 3;

Theo đề nghị của Liên danh Công ty Cổ phần Vinhomes, Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh và Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng Vines tại Tờ trình số 12/TTr-LD ngày 05/02/2024 về việc đề nghị trình phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh - Khu 3 và Báo cáo thẩm định Đồ án quy hoạch số 553/BC-SXD ngày 07/02/2024 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh - Khu 3 với các nội dung chính sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh - Khu 3.

II. Vị trí, giới hạn và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng **314,8815 ha** thuộc các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh (theo quy mô diện tích được UBND tỉnh báo cáo, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư tại Tờ trình số 13156/TTr-UBND ngày 30/12/2022 và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 336/QĐ-TTg ngày 01/4/2023); bao gồm 3 khu vực như sau:

- Khu 3A: có tổng diện tích khoảng **10,2641 ha** thuộc phường Cam Phúc Nam, thành phố Cam Ranh (đoạn từ phía Bắc Nhà máy đóng tàu đến tiếp giáp phía Nam cồn cát Cam Phúc Nam); có vị trí tứ cận được xác định như sau:

- + Phía Đông : giáp Vịnh Cam Ranh;
- + Phía Tây : giáp đường quy hoạch;
- + Phía Nam : giáp Nhà máy đóng tàu Cam Ranh;
- + Phía Bắc : giáp Cồn cát Cam Phúc Nam.

- Khu 3B: có tổng diện tích khoảng **147,5671 ha** thuộc các phường Cam Phúc Bắc và Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh (đoạn từ phía Bắc cồn cát Cam Phúc Nam đến tiếp giáp đường Nguyễn Chí Thanh); có vị trí tứ cận được xác định như sau:

- + Phía Đông : giáp Vịnh Cam Ranh;
- + Phía Tây : giáp Đường quy hoạch và khu dân cư hiện trạng các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa;
- + Phía Nam : giáp cồn cát Cam Phúc Nam;
- + Phía Bắc : giáp đường Nguyễn Chí Thanh.

- Khu 3C: có tổng diện tích khoảng **157,0502 ha** thuộc phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh (đoạn từ phía Bắc Nghĩa Cam đến tiếp giáp bãi biển Mỹ Ca); có vị trí tứ cận được xác định như sau:

- + Phía Đông : giáp Vịnh Cam Ranh;

- + Phía Tây : giáp đường Quy hoạch;
- + Phía Nam : giáp bãi biển Mỹ Ca;
- + Phía Bắc : giáp suối Cầu Nam.

Quy mô dân số: khoảng 54.650 người (*Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có quy mô phát triển tương đương 03 đơn vị ở*).

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

1. Mục tiêu: xây dựng mới khu đô thị hoàn chỉnh, đồng bộ bao gồm: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; khu nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, tái định cư); các công trình công cộng, dịch vụ phục vụ cho đơn vị ở và đô thị (trường học, trạm y tế, chợ, trung tâm thương mại...); hệ thống công viên, cây xanh đô thị; các công trình dịch vụ. Góp phần đưa quỹ đất khu vực vào khai thác có hiệu quả, thúc đẩy kinh tế xã hội khu vực vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh phát triển (*theo mục tiêu dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 336/QĐ-TTg ngày 01/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ*).

2. Tính chất: cụ thể hóa mục tiêu phát triển khu vực theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và chủ trương đầu tư đã được chấp thuận; gồm:

- Là khu đô thị phát triển bền vững, thích hợp với môi trường tự nhiên và biến đổi khí hậu. 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.

- Khớp nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các khu vực lân cận.

IV. Nội dung chính của đề án quy hoạch:

1. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

Tt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
A	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Đất dân dụng	m ² /người	45 ÷ 60	<i>Tuân thủ đề án Điều chỉnh QHPK Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3 và QCVN 01:2021/BXD</i>
2	Đất đơn vị ở	m ² /người	15 ÷ 28	<i>Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD</i>

3	Đất công trình dịch vụ - công cộng	<i>Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD</i>		
-	Trường trung học phổ thông	m ² /học sinh	10	
-	Trường trung học cơ sở	m ² /học sinh	10	
-	Trường tiểu học	m ² /học sinh	10	
-	Trường mầm non	m ² /cháu	12	
-	Chợ (<i>trung tâm thương mại</i>)	ha/công trình	1,0	
4	Đất cây xanh đô thị	m ² /người	≥ 6	<i>Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD</i>
5	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥ 2,0	
6	Tầng cao tối đa			
-	<i>Khu nhà ở thấp tầng</i>	<i>Tầng</i>	5	<i>Tuân thủ đồ án Điều chỉnh QHPK Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3</i>
-	<i>Công trình y tế-giáo dục</i>	<i>Tầng</i>	5	
-	<i>Công trình dịch vụ công cộng khác</i>	<i>Tầng</i>	5	
-	<i>Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, du lịch</i>	<i>Tầng</i>	9	
7	Mật độ xây dựng tối đa			
-	<i>Nhà ở thấp tầng</i>	%	100	
-	<i>Công trình y tế-giáo dục</i>	%	40	
-	<i>Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, dịch vụ du lịch</i>	%	60	
B	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Giao thông			
	<i>Diện tích đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) đến cấp đường phân khu vực</i>	<i>% diện tích đất xây dựng khu đô thị</i>	≥ 18	
2	Cấp nước			
	<i>Nước sinh hoạt, du lịch (Qsh)</i>	<i>lít/người – ngđ</i>	200	
3	Cung cấp năng lượng và chiếu sáng			
	<i>- Điện sinh hoạt</i>	<i>W/người</i>	≥ 500	
	<i>- Điện chiếu sáng giao thông</i>	<i>Kw/ha</i>	≥ 10	
4	Hạ tầng viễn thông thụ động			
	<i>- Thông tin liên lạc</i>	<i>lines/người</i>	≥ 0,5	
5	Thoát nước thải	% cấp nước sinh hoạt	≥ 80	
6	Thu gom chất thải rắn	kg/người - ngđ	1,0	

2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

2.1. Đất dân dụng:

Tổng diện tích đất dân dụng trong khu vực lập quy hoạch khoảng 278,1127 ha (trung bình khoảng 50,9 m²/người); chiếm khoảng 88,32% tổng diện tích toàn khu, bao gồm: đất đơn vị ở, đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị, đất cây

xanh – mặt nước cấp đô thị, đất công trình hạ tầng kỹ thuật – bãi đỗ xe, đất giao thông đô thị; trong đó:

a. Đất nhà ở: có diện tích khoảng 102,7270 ha (trung bình khoảng 18,8 m²/người), chiếm tỷ lệ khoảng 32,62% diện tích toàn khu, bao gồm:

- Đất ở nhà biệt thự: diện tích khoảng 55,4069 ha; MĐXD tối đa 49,20-75,20%; Tầng cao tối đa 3 - 4 tầng.

- Đất ở nhà liền kề: diện tích khoảng 25,9790 ha; MĐXD từ 70-100%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

- Đất nhà ở xã hội: diện tích khoảng 20,5465 ha; MĐXD tối đa 60 - 75%; Tầng cao 5 tối đa tầng.

- Đất ở tái định cư: diện tích khoảng 0,7947 ha; MĐXD tối đa 80%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

b. Đất công trình dịch vụ - công cộng, hạ tầng xã hội: có diện tích khoảng 39,3123 ha (trung bình khoảng 7,19 m²/người), chiếm tỷ lệ khoảng 12,48 % diện tích toàn khu, bao gồm:

b.1. Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị: diện tích khoảng 22,5088 ha; chiếm tỷ lệ 7,15% diện tích toàn khu gồm:

- Đất trường trung học phổ thông có diện tích khoảng 0,9447 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 5 tầng.

- Đất công trình thương mại – dịch vụ cấp đô thị với diện tích đất khoảng 21,5641 ha; MĐXD tối đa 60%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

b.2. Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: diện tích khoảng 16,8035 ha (trung bình khoảng 3,07 m²/người); gồm các chức năng:

- Đất công trình văn hóa – thể thao cấp đơn vị ở có diện tích khoảng 1,5066 ha; MĐXD tối đa 30 - 40%; Tầng cao tối đa 4 tầng. Dự kiến các chức năng như: trung tâm văn hóa – thể thao, nhà văn hóa,...

- Đất trường học cấp đơn vị ở có diện tích khoảng 7,1686 ha, gồm:

+ Đất trường mầm non có diện tích khoảng 2,3396 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

+ Đất trường tiểu học có diện tích khoảng 2,7443 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

+ Đất trường trung học cơ sở có diện tích khoảng 2,0847 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

- Đất công trình y tế cấp đơn vị ở có diện tích khoảng 0,1532 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

- Đất công trình thương mại – dịch vụ cấp đơn vị ở có diện tích khoảng 2,2676 ha; MĐXD 40 - 80%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

- Đất thể dục thể thao có diện tích khoảng 5,7075 ha; MĐXD tối đa 20 - 40%; Tầng cao tối đa 3 tầng.

c. Đất cây xanh, mặt nước: có diện tích khoảng 73,1146 ha (trung bình khoảng 9,01 m²/người), chiếm tỷ lệ khoảng 23,22 % diện tích toàn khu, bao gồm:

c.1. Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: diện tích khoảng: 62,0111 ha; chiếm tỷ lệ 19,69 % diện tích toàn khu; MĐXD tối đa 5%; Tầng cao tối đa 1 tầng. Trong đó:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: Diện tích khoảng: 8,1865 ha ; chiếm tỷ lệ 2,6% diện tích toàn khu; MĐXD tối đa 5%; Tầng cao tối đa 1 tầng.

- Đất mặt nước cảnh quan: Diện tích khoảng: 49,2492 ha; chiếm tỷ lệ 15,64% diện tích toàn khu;

c.2. Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: có diện tích đất khoảng: 11,1035 ha (trung bình khoảng 2,03 m²/người); chiếm tỷ lệ 3,53% diện tích toàn khu; MĐXD tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

d. Đất giao thông, bãi đỗ xe: có diện tích khoảng 61,5676 ha; chiếm tỷ lệ khoảng 19,55% diện tích toàn khu, bao gồm:

d.1. Đất giao thông đô thị:

- Đất giao thông đô thị có tổng diện tích khoảng: 36,3020 ha; Chiếm tỷ lệ 11,53% diện tích toàn khu.

- Đất giao thông đơn vị ở: diện tích khoảng 22,4297 ha.

- Đất bãi đỗ xe có diện tích khoảng 2,8359 ha; MĐXD 50%; Tầng cao tối đa 5 tầng.

e. Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: có diện tích khoảng 1,3912 ha; chiếm tỷ lệ khoảng 0,44% diện tích toàn khu; MĐXD tối đa 60%; Tầng cao 1-3 tầng.

2.2. Đất ngoài phạm vi dân dụng:

Tổng diện tích đất ngoài dân dụng trong khu vực lập quy hoạch khoảng **36,7689 ha**; chiếm khoảng **11,68%** tổng diện tích toàn khu, bao gồm:

a. Đất thương mại dịch vụ: diện tích khoảng 8,5754 ha, bao gồm:

- Đất thương mại dịch vụ có diện tích khoảng 6,1772 ha; MĐXD 75,59-80,00%; Tầng cao 4 tầng.

- Đất giao thông nội bộ trong các khu đất thương mại dịch vụ khoảng 2,3982 ha.

b. Đất mặt nước (xen kẽ giữa các lô đất biệt thự và trong phạm vi, ranh giới đã được chấp thuận chủ trương đầu tư): có tổng diện tích khoảng: 28,1935 ha.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng		278,1127	88,32
1	Đất nhà ở		102,7270	32,62
a	Đất nhà ở biệt thự	BT	55,4069	17,60
a.1	Đất nhà ở biệt thự (loại 2)	BT2	24,7049	7,85
a.2	Đất nhà ở biệt thự (loại 1)	BT1	30,7019	9,75
b	Đất nhà ở liền kề	LK	25,9790	8,25
c	Đất nhà ở xã hội	NOXH	20,5465	6,53
d	Đất nhà ở tái định cư	TĐC	0,7947	0,25
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng, hạ tầng xã hội		39,3123	12,48
2.1	Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị		22,5088	7,15
a	Đất công trình thương mại (thương mại dịch vụ, siêu thị, chợ, VP,...)	TMDVĐT	21,5641	6,85
b	Đất giáo dục (Trường trung học phổ thông)	THPT-02	0,9447	0,30
2.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở		16,8035	5,34
a	Đất văn hóa đơn vị ở (nhà văn hóa, câu lạc bộ)	VHO	1,5066	0,48
b	Đất giáo dục cấp đơn vị ở		7,1686	2,28
b.1	Đất giáo dục (trường mầm non)	TMN	2,3396	0,74
b.2	Đất giáo dục (trường tiểu học)	TH	2,7443	0,87
b.3	Đất giáo dục (trường trung học cơ sở)	THCS	2,0847	0,66
c	Đất y tế đơn vị ở	YT	0,1532	0,05
d	Đất công trình thương mại - dịch vụ đơn vị ở	TMDVO	2,2676	0,72
e	Đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở (sân chơi, sân luyện tập)	TTĐVO	5,7075	1,81
3	Đất cây xanh, mặt nước		73,1146	23,22
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị		62,0111	19,69
a	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	CXĐT	8,1865	2,60
b	Đất mặt nước cảnh quan cấp đô thị 1	MNĐT	49,2492	15,64
c	Đất mặt nước cấp đô thị 2	MN	4,5753	1,45
3.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	CXĐVO	11,1035	3,53
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe		61,5676	19,55
a	Đất đường giao thông đô thị, cấp khu vực		36,3020	11,53
b	Đất giao thông đơn vị ở		22,4297	7,12
c	Đất bãi đỗ xe (Nhà để xe, bãi đỗ xe...)	P	2,8359	0,90
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,3912	0,44
B	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng		36,7689	11,68
1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	8,5754	2,72
1.1	Đất thương mại dịch vụ		6,1772	1,96
1.2	Đất giao thông thương mại dịch vụ		2,3982	0,76
2	Đất mặt nước (mặt nước ven biển)	MN02	28,1935	8,95
Tổng cộng			314,8816	100,00

3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- 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; bao gồm các hình thái:

+ Không gian tự nhiên: 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 công trình, không gian mặt nước vịnh.

+ Không gian đô thị: hình thành các công trình xây dựng với mật độ xây dựng cao, có hình khối phù hợp cấu trúc của các ô phố hoặc dạng tổ hợp công trình cao tầng.

+ Không gian các khu biệt thự và các tổ hợp dịch vụ du lịch: nằm xen kẽ, chuyển tiếp giữa hai loại hình trên, tạo sự đa dạng trong không gian dịch vụ du lịch và đô thị.

- Ngoài việc phát triển các khu nhà ở, khu đô thị còn kết nối đồng bộ về mặt kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng của toàn khu vực. Công viên cây xanh cảnh quan mặt nước là lõi phát triển chung cho toàn khu vực, được bố cục theo hướng từ biển vào trong. Không gian xanh được tăng cường bằng cách tổ chức các công viên, vườn hoa gắn kết với mặt nước; các không gian xanh này ngoài chức năng gắn kết không gian trong các khu nhà ở còn có chức năng điều hòa vi khí hậu cho các khu nhà ở, tạo không khí trong lành mát mẻ cho toàn khu.

- Các khu nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư được bố trí tập trung trên trục đường giáp ranh khu vực dự án, tạo thuận lợi cho việc kết nối, tiếp cận với các khu dân cư hiện hữu.

- Các công trình trường học được tổ chức thành các cụm tại trung tâm các nhóm nhà ở, tạo quỹ đất giáo dục cho khu vực với nhiều cấp (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trường liên cấp, trung học phổ thông).

- Các không gian ở được bố trí hạ tầng xã hội đồng bộ theo từng nhóm nhà ở.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường Quốc Lộ 1 (Mặt cắt A-A): là tuyến giao thông chạy dọc ranh giới phía Tây khu quy hoạch. Quy mô mặt cắt có lộ giới 30,0 m trong đó: Lòng đường: $2 \times 9,0 \text{ m} = 18,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$.

b. Giao thông đối nội:

- Đường chính khu vực

+ Đường nối Quốc lộ 1 đi Sân bay Cam Ranh (Mặt cắt 1-1) có lộ giới 60,0 m trong đó: Lòng đường $2 \times 21,5 \text{ m} = 43,0 \text{ m}$; Phân cách 5,0 m; Hè đường $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$.

Đường quy hoạch lộ giới 28,0 m bao gồm:

+ Mặt cắt 2-2 trong đó: Lòng đường $2 \times 9,0 = 18,0$ m; Hè đường $2 \times 5,0$ m = 10,0 m.

+ Mặt cắt 2A-2A trong đó: Lòng đường $2 \times 7,5 = 15,0$ m; Phân cách 3,0 m; Hè đường $2 \times 5,0$ m = 10,0 m.

+ Đường giáp với Khu nhà ở xã hội xã Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh (Mặt cắt 3-3) có lộ giới 25,0 m trong đó: Lòng đường: $2 \times 7,5 = 15$ m; Hè đường: $2 \times 5,0$ m = 10,0 m.

- Đường khu vực:

+ Đường quy hoạch lộ giới 21,0 m (Mặt cắt 4-4) trong đó: Lòng đường $2 \times 6,0 = 12$ m; Hè đường $2 \times 4,5$ m = 9,0 m.

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 6-6) có lộ giới 17,0 m trong đó: Lòng đường $2 \times 5,5$ m = 11,0 m; Hè đường $2 \times 3,0$ m = 6,0 m.

+ Đường gom dọc ranh giới giáp Quốc lộ 1 (Mặt cắt 9-9) có lộ giới 21,0 m trong đó: Lòng đường: $2 \times 6,0$ m = 12,0 m; Hè đường giáp Quốc lộ 1 rộng 6,0m, hè đường giáp khu vực đô thị rộng 3,0 m.

- Đường phân khu vực:

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 5-5) có lộ giới 18,0 m trong đó: Lòng đường $2 \times 5,0$ m = 10,0 m; Hè đường $2 \times 4,0$ m = 8,0 m.

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 7-7) có lộ giới 15,0 m trong đó: Lòng đường $2 \times 4,5$ m = 9,0 m; Hè đường $2 \times 3,0$ m = 6,0 m.

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 8-8) có lộ giới 13,0 m trong đó: Lòng đường $2 \times 3,5$ m = 7,0 m; Hè đường $2 \times 3,0$ m = 6,0 m.

* Đường vào nhóm nhà ở:

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 7-7) có lộ giới 15,0 m trong đó: Lòng đường $2 \times 4,5$ m = 9,0 m; Hè đường $2 \times 3,0$ m = 6,0 m.

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 8-8) có lộ giới 13,0 m trong đó: Lòng đường $2 \times 3,5$ m = 7,0 m; Hè đường $2 \times 3,0$ m = 6,0 m.

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 10-10) có lộ giới 10,0 m trong đó: Lòng đường: $2 \times 3,5$ m = 7,0 m; Hè đường phía đô thị rộng 3,0 m.

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 11-11) có lộ giới 12,0 m trong đó: Lòng đường: $2 \times 4,5$ m = 9,0 m; Hè đường phía đô thị rộng 3,0 m.

+ Đường quy hoạch (Mặt cắt 12-12) có lộ giới 14,0 m trong đó: Lòng đường: $2 \times 4,0$ m = 8,0 m; Hè đường $2 \times 3,0$ m = 6,0 m.

c. Bãi đỗ xe, nhà để xe:

+ Nhu cầu bãi đỗ xe công cộng cho khu vực nghiên cứu được xác định trên nguyên tắc đảm bảo đủ chỗ đỗ xe cho nhu cầu bản thân cho của từng loại công trình như công cộng, dịch vụ, thương mại, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở xã hội... và nhu cầu vắng lai từ nơi khác đến với thời gian ngắn.

+ Bố trí 06 vị trí bãi đỗ xe gồm phần cao tầng và phần sân vườn, trong đó: bãi đỗ xe cao tầng có mật độ xây dựng 50%, tầng cao 5 tầng; bãi đỗ xe sân vườn có mật độ sử dụng chiếm 30% diện tích ô đất bố trí bãi đỗ xe.

+ Bố trí 08 vị trí xây dựng công trình ngầm nhằm mục đích làm bãi đỗ xe. Bãi đỗ xe ngầm có mật độ xây dựng từ $42\% \div 100\%$, tầng hầm 2 tầng.

d. Giao thông công cộng

+ Đối với khu 3A và 3B: bố trí các điểm dừng xe buýt trên tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 2-2) và (mặt cắt 2A-2A) có lộ giới 28,0 m nằm phía Tây ranh giới lập quy hoạch.

+ Đối với khu 3C: tuân thủ định hướng hệ thống giao thông công cộng thành phố Cam Ranh trên tuyến Quốc lộ 1.

e. Bến thủy nội địa:

+ Quy hoạch mới 02 bến cảng hành khách phục vụ du lịch nằm phía Đông ranh giới quy hoạch, thuộc khu 3B. Bố trí các công trình phụ trợ bến cảng trên phần đất Hạ tầng kỹ thuật (HTKT-03 và HTKT-04).

4.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Thiết kế quy hoạch san nền phù hợp với cao độ các tuyến đường giao thông.

- Cao độ san nền các ô đất xây mới được xác định trên cơ sở cao độ không chế tim đường xung quanh ô đất.

- Cao độ tim đường trên toàn khu vực $H_{min} \geq + 2,90$ m.

b. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Toàn bộ khu vực được chia ra làm 10 lưu vực thoát nước chính, nước mặt được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa dọc các tuyến đường đổ ra hệ thống các kênh, đào sông Vịnh Cam Ranh.

+ Bố trí hệ thống cống dọc các trục đường, đường kính cống tròn từ D600 đến D1500 mm hoặc cống hộp tương đương; Đối với khu vực giao thông cắt qua mặt nước, bố trí cống ngang đường hoặc cầu với kích thước phù hợp.

c. Công trình kè bảo vệ

- Cao độ không chế khu vực kè bảo vệ khu vực mương, sông và biển $H_{kè} \geq +2,90 + 0,3 = + 3,2$ m (Chọn mực nước biển dâng theo kịch bản phát thải cao đến năm 2050: 30cm).

- Bố trí kè bảo vệ khu vực giáp Vịnh Cam Ranh; khu vực sông, suối, mương nước từ phía Tây đổ vào Vịnh Cam Ranh; và các khu vực đất xây dựng đô thị tiếp giáp với phần mặt nước. Lựa chọn kết cấu phù hợp, đảm bảo ổn định

nền xây dựng và vật liệu có khả năng chống chịu trong điều kiện môi trường xâm thực mặn.

4.3. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước ngày khoảng: 17.500 m³/ng.đ

- Nguồn nước:

+ Nhà máy nước Cam Phước Tây (công suất hiện tại 25.000 m³/ng.đ, dự kiến nâng cấp lên 50.000 m³/ng.đ).

+ Nhà máy nước Bắc Cam Nghĩa (công suất năm 2035: 45.000 m³/ng.đ, dự kiến nâng cấp lên 80.000 m³/ng.đ).

- Xây dựng mới mạng lưới các tuyến ống truyền tải đầu nối với đường ống cấp nước D355 – D500 mm dọc đường QL1.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh. Các tuyến ống truyền tải đường kính HDPE D110 – D355 mm nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước; Các tuyến ống dịch vụ đường kính D50 – D75 mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Trụ chữa cháy được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống cấp nước chính có đường kính từ 100 mm trở lên, với khoảng cách giữa hai họng cứu hỏa là 150 m.

4.4. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a. Thoát nước thải:

- Nước thải được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Đối với công trình công cộng, hộ gia đình, công trình cơ quan,...được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách, đối với khu nhà bếp căn tin bố trí bể tách mỡ 2 ngăn trước khi dẫn về trạm xử lý tập trung.

- Hệ thống thu gom bố trí xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Nước thải được dẫn về các trạm xử lý nước thải tập trung với công suất lần lượt là Q₁: 6.718 m³/ng.đ, Q₂: 2.784 m³/ng.đ, Q₃: 2.734 m³/ng.đ và Q₄: 4.180 m³/ng.đ.

- Vật liệu ống thu dẫn nước thải sử dụng công BTCT kết hợp HDPE, đường kính từ D300 – D600 mm, độ dốc ống nhỏ nhất 1/D.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Thành lập đội vệ sinh thu gom, phân loại rác trong từng khu chức năng, vận chuyển đến khu xử lý.

- Thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết rác, sau đó xe chuyên dụng thu gom chuyên chở đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của Thành phố.

- Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên và các nơi công cộng khác phải bố trí nhà vệ sinh công cộng. Tại các khu vực có giá trị đặc biệt về cảnh quan đô thị (như khu công viên) phải xây dựng nhà vệ sinh công

cộng ngầm, khoảng cách giữa các nhà vệ sinh công cộng trên các trục phố chính khoảng 1.500 m.

4.5. Cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng: 81.200 KVA.
- Nguồn cấp: từ nguồn cấp hiện trạng và định hướng xây mới
 - + Trạm 110 kV Cam Ranh (E28) hiện hữu, công suất 2x25 MVA (dự kiến nâng công suất (40+63) MVA);
 - + Trạm 110 kV Nam Cam Ranh hiện hữu: công suất (16+25) MVA (dự kiến nâng công suất 2x40 MVA);
 - + Trạm 110 kV trung tâm Cam Ranh (Ba Ngòi) dự kiến: công suất 2x63 MVA;
 - + Trạm 110 kV vịnh Cam Ranh dự kiến: công suất 2x63 MVA.
- Cấp trung thế: được đầu tư đi ngầm, thiết kế dạng mạch vòng vận hành hở, để đảm bảo cấp điện an toàn cho khu vực.
 - Trạm biến áp hạ thế: trạm biến áp 22/0,4 kV được đặt theo thiết kế chi tiết từng cụm công trình với định hướng hợp nhiều phụ tải vào 01 trạm.
 - Lưới điện hạ thế: được đầu tư đi ngầm từ các trạm biến áp phân phối đến các tủ điện hạ thế trong các khu nhà.
 - Chiếu sáng: lưới điện chiếu sáng được đầu tư đi ngầm. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc một bên. Hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi tủ điện riêng.

4.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nhu cầu thông tin liên lạc của khu vực khoảng 37.100 line.
- Nguồn cấp: được cấp nguồn từ mạng lưới cáp gốc Quốc gia bố trí kết hợp với trụ điện.
 - Mạng vô tuyến: khu vực quy hoạch được phủ sóng di động của Vinaphone, Mobifone, Viettel,...
 - Mạng lưới viễn thông thụ động: được đầu tư hạ ngầm, sử dụng ống PVC D110 hoặc HDPE D110.

V. Những quy định về quản lý quy hoạch xây dựng:

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Luật Sửa đổi và bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018, Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019; đồng thời tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết 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. Việc triển khai Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh - Khu 3 được thực hiện trên cơ sở Nghị quyết

số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch, Quyết định số 336/QĐ-TTg ngày 01/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh - thành phố Cam Ranh, Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh và Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01/8/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh - Khu 3 tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh. Chủ đầu tư và UBND thành phố Cam Ranh chịu trách nhiệm về sự đồng bộ giữa Quy hoạch chi tiết khu vực triển khai dự án với các quy hoạch liên quan đã và đang triển khai trên địa bàn thành phố Cam Ranh; chỉ được triển khai các bước tiếp theo sau khi quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được phê duyệt đồng bộ, thống nhất với điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh (do UBND thành phố Cam Ranh tổ chức lập) được cấp có thẩm quyền phê duyệt (theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 336/QĐ-TTg ngày 01/04/2023).

Điều 3. Nội dung đề án quy hoạch chi tiết sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đề án quy hoạch phân khu được UBND thành phố Cam Ranh phê duyệt tại Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01/8/2022. Trên cơ sở đề án quy hoạch chi tiết được duyệt, yêu cầu chủ đầu tư và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện:

1. Liên danh Công ty Cổ phần Vinhomes, Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh và Công ty Cổ phần giải pháp năng lượng Vines:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ đề lập Đề án quy hoạch và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch; đảm bảo tuân theo quy hoạch phân khu, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư được cấp và phù hợp với các định hướng phát triển liên quan tại địa phương, quy hoạch chuyên ngành theo pháp luật về quy hoạch và các pháp luật có liên quan; đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án phù hợp quy định pháp luật liên quan về giao khu vực biển, lấn biển (Luật Biển Việt Nam năm 2012, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo năm 2015; quy định về hành lang bảo vệ bờ biển; các quy định liên quan về việc định hướng sử dụng đất đai bờ biển và khu vực vịnh Cam Ranh theo Chỉ thị số 20/CT-TTg ngày 27/7/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường công tác quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng và quản lý đất đai các dự án ven biển, Quyết định số 44/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ Ban hành Quy chế đảm bảo an ninh, an toàn Căn cứ quân sự Cam Ranh, Nghị định 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện khu vực biên giới biển).

- Chủ động phối hợp với Sở Công thương, UBND thành phố Cam Ranh và các cơ quan liên quan thực hiện dự án thống nhất, đồng bộ với việc điều chỉnh

hướng tuyến đường dây thuộc Dự án Trạm biến áp 110kV Sân bay Cam Ranh và đầu nối tuân thủ chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 262/TB-UBND ngày 23/6/2023; đảm bảo thống nhất, đồng bộ trong việc triển khai các quy hoạch và các dự án.

- Chủ động rà soát hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch theo đúng quy định trước khi tổ chức công bố công khai theo quy định.

- Phối hợp với UBND thành phố Cam Ranh Công bố công khai nội dung quy hoạch chi tiết được phê duyệt; lưu trữ hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định.

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; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; UBND thành phố Cam Ranh và các đơn vị liên quan quản lý khu quy hoạch theo chức năng của ngành và theo quy định hiện hành.

Điều 4. 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, Du lịch, Văn hóa và Thể thao, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương; Chủ tịch UBND thành phố Cam Ranh; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes và Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng Vines; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng TH, KT, KGVX, XDND;
- Lưu: VT, SV, KN, CN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Hòa Nam