

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

Số: *92* /QB-UBND

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

Khánh Hòa, ngày *11* tháng *01* 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 2**

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 tháng 6 năm 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 6/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 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 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 318/QĐ-TTg ngày 29/03/2023 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 về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 667/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 2) tại các phường Ba Ngòi, Cam Lợi, Cam Linh, Cam Thuận và Cam Phú, 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 về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh;

Căn cứ Quyết định số 2352/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 2;

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 0201/TTr-LD ngày 02/01/2024 về việc đề nghị trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh - Khu 2 và Báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch số *..A.0.5...*/BC-SXD ngày *...A.0...*/01/2024 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 2 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 2.

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 **325,7826 ha** thuộc các phường Ba Ngòi, Cam Lợi, Cam Linh, Cam Thuận và Cam Phú, thành phố Cam Ranh (đoạn từ phía Bắc Trạm nghiền xi măng Cam Ranh đến phía Nam nhà máy đóng tàu Cam Ranh, nằm ven theo vịnh 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 2 khu vực như sau:

- Khu 2A: có tổng diện tích khoảng **82,9060 ha** thuộc các phường Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh, thành phố Cam Ranh (đoạn từ phía Bắc Trạm nghiên xi măng Cam Ranh đến cảng cá Cam Ranh); có vị trí tứ cận được xác định như sau:

- + Phía Đông : giáp Vịnh Cam Ranh và cảng cá Cam Ranh;
- + Phía Tây : giáp Quốc lộ 1 và khu dân cư;
- + Phía Nam : giáp Vịnh Cam Ranh;
- + Phía Bắc : giáp khu dân cư phường Cam Lợi;

- Khu 2B: có tổng diện tích khoảng **242,8766 ha** thuộc các phường Cam Thuận và Cam Phú, thành phố Cam Ranh (đoạn từ phía Bắc Cảng Cam Ranh đến phía Nam Nhà máy đóng tàu Cam Ranh); 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 phường Cam Lợi, Cam Thuận và Cam Phú;
- + Phía Nam : giáp cảng Cam Ranh;
- + Phía Bắc : giáp Nhà máy đóng tàu Cam Ranh;

Quy mô dân số: khoảng 57.050 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. Bên cạnh đó phát triển một số khu vực dịch vụ du lịch, phù hợp với định hướng Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa và 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 đồ 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 | Tuân thủ đồ án Điều chỉnh QHPK Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 2 và QCVN 01:2021/BXD |
| 2 | Đất đơn vị ở | m ² /người | 15 ÷ 28 | Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD |
| 3 | Đất công trình dịch vụ - công cộng | Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD | | |
| - | 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 (trung tâm thương mại) | ha/công trình | 1,0 | |
| 4 | Đất cây xanh đô thị | m ² /người | ≥ 6 | Đất CXĐT bao gồm cả diện tích CXĐT nằm ngoài QHCT và thuộc đồ án QHPK đã được duyệt. |
| 5 | Đất cây xanh đơn vị ở | m ² /người | ≥ 2,0 | |
| 6 | Tầng cao tối đa | | | |
| - | Khu nhà ở thấp tầng | Tầng | 5 | Tuân thủ đồ án Điều chỉnh QHPK Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 2 |
| - | Khu nhà ở xã hội | Tầng | 5 | |
| - | Công trình y tế-giáo dục | Tầng | 5 | |
| - | Công trình dịch vụ công cộng khác | Tầng | 4 | |
| - | Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, du lịch | Tầng | 9 | |
| 7 | Mật độ xây dựng tối đa | | | |
| - | Nhà ở thấp tầng | % | 100 | |
| - | Khu nhà ở xã hội | % | 50 | |
| - | Công trình y tế-giáo dục | % | 40 | |
| - | Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, dịch vụ du lịch | % | 77 | |
| B | Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật | | | |
| 1 | Giao thông | | | |
| | Diện tích đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) đến cấp đường phân khu vực | % diện tích đất xây dựng khu đô thị | ≥ 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> | $\geq \frac{1}{2}$ |
| 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 259,1196 ha (trung bình khoảng 45,4 m²/người); chiếm khoảng 79,54% 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 97,7451 ha, chiếm tỷ lệ khoảng 30% diện tích toàn khu, bao gồm:

- Đất ở nhà biệt thự: diện tích khoảng 48,7945 ha; MĐXD tối đa 77,60%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

- Đất ở nhà liền kề: diện tích khoảng 26,7254 ha; MĐXD từ 70-100%; Tầng cao 4 - 5 tầng.

- Đất nhà ở xã hội: diện tích khoảng 19,6879 ha; MĐXD tối đa 48,5%; Tầng cao 5 tầng.

- Đất ở tái định cư: diện tích khoảng 2,5374 ha; MĐXD tối đa 86,60%; Tầng cao tối đa 5 tầng.

b. Đất công trình dịch vụ - công cộng, hạ tầng xã hội: có diện tích khoảng 38,0687 ha (trung bình khoảng 6,67 m²/người), chiếm tỷ lệ khoảng 11,69 % diện tích toàn khu, bao gồm:

b.1. Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị: diện tích khoảng 18,0461; chiếm tỷ lệ 5,54% diện tích toàn khu gồm:

- Đất trường trung học phổ thông có diện tích khoảng 3,2182 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 14,8279 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 20,0227 ha (trung bình khoảng 3,51 m²/người), gồm các chức năng:

- Đất công trình văn hóa – thể thao cấp đơn vị ở có diện tích khoảng 1,5074 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 3 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 11,3860 ha, gồm:

+ Đất trường mầm non có diện tích khoảng 3,6121 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Đất trường tiểu học có diện tích khoảng 3,1171 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

+ Đất trường trung học cơ sở có diện tích khoảng 1,8476 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

+ Đất trường liên cấp có diện tích khoảng 2,8092 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 4 tầng. Dự kiến xây dựng tổ hợp công trình giáo dục liên cấp tiểu học và trung học cơ sở.

- Đất công trình y tế cấp đơn vị ở có diện tích khoảng 0,15 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 3 tầng.

- Đất công trình thương mại – dịch vụ cấp đơn vị ở có diện tích khoảng 1,0371 ha; MĐXD 40-65%; Tầng cao tối đa 4 tầng.

- Đất thể dục thể thao có diện tích khoảng 5,7149 ha; MĐXD tối đa 40%; Tầng cao tối đa 3 tầng.

c. Đất cây xanh, mặt nước: có diện tích khoảng 36,6157 ha (trung bình khoảng 6,41 m²/người), chiếm tỷ lệ khoảng 11,24% diện tích toàn khu, bao gồm:

c.1. Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị: diện tích khoảng: 25,0115 ha; chiếm tỷ lệ 7,68% diện tích toàn khu; MĐXD tối đa 5%; Tầng cao tối đa 1 tầng.

c.2. Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: có diện tích đất khoảng: 11,4883 ha. Ký hiệu CX-01 đến CX-27, MĐXD tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

d. Đất giao thông: có diện tích khoảng 85,7617 ha; chiếm tỷ lệ khoảng 26,32 % diện tích toàn khu, bao gồm:

d.1. Đất giao thông đô thị:

- Đất giao thông đô thị có tổng diện tích khoảng: 53,8798 ha; Chiếm tỷ lệ 16,65% diện tích toàn khu.

- Đất giao thông đơn vị ở: diện tích khoảng 22,6980 ha.

- Đất bãi đỗ xe có diện tích khoảng 7,8714 ha; MĐXD 50-60%; Tầng cao 5-6 tầng.

e. Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: có diện tích khoảng 0,9284 ha; chiếm tỷ lệ khoảng 0,28% 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 **66,6631 ha**; chiếm khoảng **20,46%** tổng diện tích toàn khu, bao gồm:

a. Đất công trình dịch vụ du lịch: diện tích khoảng 10,5772 ha, bao gồm:

- Đất công trình dịch vụ du lịch diện tích khoảng 8,6891 ha; MĐXD 50,91-76,95%; Tầng cao 5 - 9 tầng.

- Đất đường giao thông nội bộ khu dịch vụ du lịch khoảng 1,8881 ha.

b. Đất thương mại dịch vụ: diện tích khoảng: 13,5167 ha; MĐXD 64,40-79,59%; Tầng cao 4 tầng.

c. 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: 42,5691 ha.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

| STT | Hạng mục | Ký hiệu | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|------------|--|---------------|-----------------|--------------|
| A | Đất dân dụng | - | 259,1196 | 79,54 |
| 1 | Đất nhà ở | - | 97,7451 | 30,00 |
| <i>a</i> | <i>Đất ở nhà biệt thự</i> | <i>BT</i> | <i>48,7945</i> | <i>14,98</i> |
| <i>b</i> | <i>Đất ở nhà liền kề</i> | <i>LK</i> | <i>26,7254</i> | <i>8,20</i> |
| <i>c</i> | <i>Đất ở nhà ở xã hội</i> | <i>NOXH</i> | <i>19,6879</i> | <i>6,04</i> |
| <i>d</i> | <i>Đất ở nhà tái định cư</i> | <i>TĐC</i> | <i>2,5373</i> | <i>0,78</i> |
| 2 | Đất công trình dịch vụ - công cộng, hạ tầng xã hội | | 38,0687 | 11,69 |
| 2.1 | Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị | - | 18,0461 | 5,54 |
| <i>a</i> | <i>Đất công trình thương mại - dịch vụ cấp đô thị (Trung tâm thương mại, dịch vụ, tài chính, văn phòng, ...)</i> | <i>TMDVĐT</i> | <i>14,8279</i> | <i>4,55</i> |
| <i>b</i> | <i>Đất giáo dục cấp đô thị (Trường trung học phổ thông)</i> | <i>THPT</i> | <i>3,2182</i> | <i>0,99</i> |
| 2.2 | Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở | - | 20,0226 | 6,15 |
| <i>a</i> | <i>Đất văn hóa cấp đơn vị ở (Trung tâm văn hóa - thể thao, Nhà văn hóa, ...)</i> | <i>VHĐVO</i> | <i>1,5074</i> | <i>0,46</i> |
| <i>b</i> | <i>Đất giáo dục cấp đơn vị ở</i> | - | <i>11,6132</i> | <i>3,56</i> |
| <i>b.1</i> | <i>Đất trường mầm non</i> | <i>TMN</i> | <i>3,8393</i> | <i>1,18</i> |
| <i>b.2</i> | <i>Đất trường tiểu học</i> | <i>TH</i> | <i>3,1171</i> | <i>0,96</i> |
| <i>b.3</i> | <i>Đất trường trung học cơ sở</i> | <i>THCS</i> | <i>1,8476</i> | <i>0,57</i> |

| | | | | |
|------------|---|-------------|-----------------|---------------|
| b.4 | Đất trường liên cấp | TLC | 2,8092 | 0,86 |
| c | Đất y tế cấp đơn vị ở (Trạm y tế) | YTĐVO | 0,15 | 0,05 |
| d | Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở (Công trình thương mại, dịch vụ, ...) | TMDVO | 1,0371 | 0,32 |
| e | Đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở (Sân chơi, sân luyện tập) | TTĐVO | 5,7149 | 1,75 |
| 3 | Đất cây xanh, mặt nước | | 36,6157 | 11,24 |
| 3.1 | Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị | | 25,0116 | 7,68 |
| a | Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị | CXĐT | 19,1521 | 5,88 |
| b | Đất mặt nước sử dụng công cộng cấp đô thị | MNĐT | 5,8595 | 1,80 |
| 3.2 | Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở | CX | 11,6041 | 3,56 |
| 4 | Đất giao thông | | 85,7617 | 26,32 |
| a | Đất giao thông đô thị | - | 54,2572 | 16,65 |
| b | Đất giao thông đơn vị ở | - | 23,6331 | 7,25 |
| c | Đất bãi đỗ xe (Nhà để xe, Bãi đỗ xe,...) | P | 7,8714 | 2,42 |
| 5 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật | HTKT | 0,9284 | 0,28 |
| B | Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng | | 66,6630 | 20,46 |
| 1 | Đất công trình dịch vụ du lịch | | 10,5772 | 3,25 |
| a | Đất công trình dịch vụ du lịch | DL | 8,6891 | 2,67 |
| b | Đất đường giao thông nội bộ khu dịch vụ du lịch | | 1,8881 | 0,58 |
| 2 | Đất thương mại dịch vụ | TMDV | 13,5167 | 4,15 |
| | Đất công trình thương mại dịch vụ | | 13,5167 | 4,15 |
| 3 | Mặt nước | MN | 42,5691 | 13,07 |
| | Tổng cộng | | 325,7826 | 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:

- Quốc Lộ 1A (Mặt cắt A-A): dọc theo ranh giới phía Tây khu vực quy hoạch; lộ giới 30,0 m. (Lòng đường: $2 \times 9,0 \text{ m} = 18,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$).

- Đường ven biển (Mặt cắt 1-1): lộ giới 28,0 m (Lòng đường: $2 \times 9,0 \text{ m} = 18,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$).

b. Giao thông đối nội:

- Đường chính khu vực

+ Mặt cắt 2-2: lộ giới 25,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 7,5 \text{ m} = 15,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 2A-2A: lộ giới 32,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 7,5 + 7,0 \text{ m} = 22,0 \text{ m}$; Phân cách: 2,0 m; Hè đường: $5,0 + 3,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$.

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 3-3: lộ giới 20,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 6,0 = 12 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 4-4: lộ giới 16,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 4A-4A: lộ giới 26,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 5,0 + 7,0 \text{ m} = 17,0 \text{ m}$; Phân cách: 3,0 m; Hè đường: $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 4B-4B: lộ giới 23,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 5,0 + 4,0 \text{ m} = 14,0 \text{ m}$; Phân cách: 3,0 m; Hè đường: $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 4C-4C: lộ giới 26,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 5,0 + 4,0 \text{ m} = 14,0 \text{ m}$; Phân cách: 3,0 m; Hè đường: $3,0 + 6,0 \text{ m} = 9,0 \text{ m}$.

- Đường phân khu vực:

+ Mặt cắt 2-2: lộ giới 25,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 7,5 \text{ m} = 15,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 3-3: lộ giới 20,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 6,0 = 12 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 5-5: lộ giới 15,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 4,5 \text{ m} = 9,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$.

* Đường vào nhóm nhà ở:

+ Mặt cắt 5-5: lộ giới 15,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 4,5 \text{ m} = 9,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$.

+ Mặt cắt 6-6: lộ giới 13,0 m; trong đó: Lòng đường: $2 \times 3,5 \text{ m} = 7,0 \text{ m}$; Hè đường: $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$.

c. Bãi đỗ xe, nhà để xe:

- Khu công trình công cộng, hỗn hợp dịch vụ, thương mại có bố trí bãi đỗ xe nổi trong khuôn viên công trình đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình.

- Khu nhà ở thấp tầng, trường học, khu dân cư có bãi đỗ xe được bố trí trong từng khuôn viên công trình đảm bảo nhu cầu đỗ xe của nội bộ khu vực và công trình.

- Khu vực quy hoạch có bố trí 06 bãi đỗ xe nổi (tại vị trí P-01 đến P-06).

4.2. San nền – thoát nước mưa:

a. San nền:

- 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 $H_{min} \geq +2,90 \text{ m}$.

- Cao độ các lô đất san nền được xác định tại mép vỉa hè (nội suy từ cao độ tim đường tại từng vị trí tương ứng), với độ dốc ngang lòng đường là 2,0 %, độ dốc vỉa hè 1,50 %.

- Tính toán thiết kế theo phương pháp đường đồng mức. Lựa chọn độ dốc nền tối thiểu $i \geq 0,004$ để giảm thiểu khối lượng san nền và đảm bảo thoát nước tự chảy.

b. Thoát nước mưa: hệ thống thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch được thiết kế độc lập với nước thải sinh hoạt; hướng thoát nước chính từ Tây sang Đông, được phân ra thành 05 lưu vực chính, thoát về khu vực vịnh Cam Ranh.

4.3. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng: $19.500 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$.

- Nguồn cấp nước: được lấy từ nhà máy nước Cam Phước Tây (công suất hiện tại 25.000 m³/ngđ; dự kiến nâng cấp lên 50.000 m³/ngđ) và nhà máy nước Bắc Cam Nghĩa (công suất 45.000 m³/ngđ).

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính có đường kính D110 – D400 mm, sử dụng ống nhựa HDPE chống xâm thực, đầu nối mạch vòng cấp nước, mỗi khu ở được đầu nối với 1 điểm cấp nước từ các tuyến ống truyền dẫn, đảm bảo cấp nước được liên tục, an toàn, thuận tiện cho công tác quản lý cấp nước. Đối với các công trình cao tầng, nước được thông qua trạm bơm, bể cục bộ.

+ Xây dựng mạng lưới cấp nước dịch vụ có đường kính D50 – D75 mm, sử dụng ống nhựa HDPE tới các công trình theo mạng nhánh cụt, cấp nước trực tiếp tới các công trình thấp tầng.

- Cấp nước chữa cháy: Sử dụng hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp. Trụ nước chữa cháy ngoài nhà (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống cấp nước chính có đường kính từ 100mm trở lên; với khoảng cách giữa hai họng cứu hỏa là 150 m, khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5 m, họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5m. Khi có cháy xảy ra, các xe cứu hỏa lưu động sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa dọc đường để dập tắt đám cháy.

4.4. Thoát nước thải – Vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng 15.850 m³/ngđ; sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng, độc lập với thoát nước mưa.

- Thoát nước thải sử dụng công BTCT đường kính từ D300 – D600 mm độ dốc ống nhỏ nhất 1/D, kết hợp HDPE đường kính từ D110 – D200 mm.

- Trạm xử lý nước thải tập trung: xây dựng 04 trạm xử lý nước thải có công suất lần lượt là: Q1=6.635 m³/ngđ, Q2=6.635 m³/ngđ, Q3=3.217 m³/ngđ và Q4=3.417 m³/ngđ.

b. Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng chất thải rắn toàn khu dự kiến khoảng 66 tấn/ngày-đêm.

- Thu gom rác: thùng rác được bố trí tại các khu vực công trình công cộng, ven các đường đi dạo; Các khu nhà cao tầng bố trí hầm chứa, sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác về điểm tập trung.

- Rác thải thu gom sẽ được Công ty Cổ phần Đô thị Cam Ranh chuyên chở đến bãi rác Cam Thịnh Đông để xử lý theo quy định.

4.5. Cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu dự kiến khoảng: 96.000 kVA.

- Nguồn cấp điện:

+ Trạm 110 kV Nam Cam Ranh hiện hữu, công suất (16+25) MVA (dự kiến nâng công suất 2x40 MVA).

+ Trạm 110 kV Cam Ranh hiện hữu, công suất 2x25 MVA (dự kiến nâng công suất (63+40) MVA);

+ Xây dựng mới trạm 110 kV Trung tâm Cam Ranh (Ba Ngòi): công suất 2x63 MVA;

+ Xây dựng mới trạm 110 kV Cam Thịnh Đông: công suất (40+63) MVA.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Lưới điện trung thế 22kV: đi ngầm, luồn trong ống nhựa HPDE, đặt trực tiếp trong đất, phía trên có lớp cảnh báo và bảo vệ tác động cơ học/hoặc đặt trong mương cáp/hoặc đặt trong hào kỹ thuật; Sử dụng loại cáp đồng đơn pha có tiết diện tối thiểu 240 mm².

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: Sử dụng dạng trạm đặt trong nhà hoặc trạm Kios để đảm bảo an toàn khi các trạm nằm ngoài đảo chịu ảnh hưởng lớn từ gió, cát biển và tăng tính mỹ quan cho khu đô thị. Vị trí, công suất các trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật tiếp theo, tùy vào quy mô tính chất và mặt bằng bố trí công trình trong từng ô đất xây dựng tương ứng.

+ Lưới điện hạ thế 0,4kV: sử dụng loại cáp đồng vỏ bọc cách điện XLPE/PVC chịu nhiệt cao, đi ngầm cáp đến tủ điện từng hộ hay công trình công cộng với tiết diện cáp phù hợp theo từng loại phụ tải. Các tuyến hạ thế sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế chi tiết tiếp theo.

- Quy hoạch chiếu sáng: Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển tự động; Trụ đèn chiếu sáng bằng thép mạ kẽm cao 8-12m lắp 01 bóng loại LED tiết kiệm điện.

4.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu của khu vực khoảng 42.700 thuê bao

- Nguồn cấp thông tin liên lạc được lấy 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 17/6/2009, 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 - Khu 2 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 667/QĐ-UBND ngày 01/08/2022 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 2 tại các phường Ba Ngòi, Cam Lợi, Cam Linh, Cam Thuận và Cam Phú, 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 01/4/2023).

Điều 3. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đồ án quy hoạch phân khu được UBND thành phố Cam Ranh phê duyệt tại Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 01/8/2022. Trên cơ sở đồ 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 để lập Đồ 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 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, Công thương, 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 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. / *ch*

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Hòa Nam