

CÔNG TY CỔ PHẦN QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM



NHIỆM VỤ
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU

ĐỒ ÁN:

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
TẠI MỘT PHẦN CÁC PHƯỜNG CAM NGHĨA, CAM PHÚC BẮC VÀ MỘT
PHẦN XÃ CAM THÀNH NAM, THÀNH PHỐ CAM RANH,
TỈNH KHÁNH HOÀ

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG CAM NGHĨA, PHƯỜNG CAM PHÚC BẮC
VÀ XÃ CAM THÀNH NAM, THÀNH PHỐ CAM RANH

NĂM 2022

THUYẾT MINH
NHIỆM VỤ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU
ĐỒ ÁN:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
TẠI MỘT PHẦN CÁC PHƯỜNG CAM NGHĨA, CAM PHÚC BẮC VÀ MỘT
PHẦN XÃ CAM THÀNH NAM, THÀNH PHỐ CAM RANH, TỈNH KHÁNH HÒA

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG CAM NGHĨA, PHƯỜNG CAM PHÚC BẮC
VÀ XÃ CAM THÀNH NAM, THÀNH PHỐ CAM RANH

Cơ quan phê duyệt:

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH

Kèm theo Quyết định số:/QĐ-UBND ngày /...../2022

Cơ quan thẩm định - Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ CAM RANH

Kèm theo tờ trình số/TTr-QLĐT ngày /...../2022

Đơn vị tư vấn:

CÔNG TY CỔ PHẦN QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM

MỤC LỤC

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU; PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT, SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU. XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ PHẢI THỐNG NHẤT, CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:	1
1.1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU:	1
1.1.1. Lý do lập điều chỉnh quy hoạch phân khu.....	1
1.1.2. Sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch phân khu	1
1.2. PHẠM VI, RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT	4
1.2.1. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:	4
1.2.2. Tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:.....	4
1.3. SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU	4
1.3.1. Các điều kiện tự nhiên.	4
1.3.2. Hải văn.....	5
1.3.3. Địa chấn:.....	5
1.3.4. Tình hình thiên tai và biến đổi khí hậu:.....	5
1.3.5. Đặc điểm hiện trạng:	6
1.4. XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:	7
1.5. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ PHẢI THỐNG NHẤT, CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT.	8
II. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN DỰ KIẾN ÁP DỤNG TRONG ĐỒ ÁN VỀ DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRÊN CƠ SỞ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT; CÁC YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT	8
2.1. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN DỰ KIẾN ÁP DỤNG TRONG ĐỒ ÁN VỀ DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRÊN CƠ SỞ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT;	8
2.2. CÁC YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT	9
III. XÁC ĐỊNH SƠ BỘ VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	9
3.1. XÁC ĐỊNH SƠ BỘ VỀ QUY MÔ DÂN SỐ	9
3.2. XÁC ĐỊNH SƠ BỘ VỀ ĐẤT ĐAI	10
3.3. XÁC ĐỊNH SƠ BỘ VỀ CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	11
3.3.1. Về cơ sở hạ tầng kỹ thuật	11
3.3.2. Về cơ sở hạ tầng xã hội	11
IV. YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG, THU THẬP TÀI LIỆU, TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, PHÂN KHU CHỨC NĂNG, KIẾN TRÚC, KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	12

4.1. YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG VÀ THU THẬP TÀI LIỆU	12
4.2. YÊU CẦU VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, PHÂN KHU CHỨC NĂNG, KIẾN TRÚC	12
4.2.1. Nguyên tắc thiết kế:	12
4.2.2. Yêu cầu về tổ chức không gian:	12
4.2.3. Phân khu chức năng:	13
4.2.4. Yêu cầu về kiến trúc, thiết kế đô thị:	13
4.3. YÊU CẦU VỀ KẾT NỐI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	14
4.3.1. Quy hoạch hệ thống giao thông.....	14
4.3.2. Quy hoạch cao độ nền:	14
4.3.3. Quy hoạch thoát nước mưa:	14
4.3.4. Quy hoạch cấp nước:	15
4.3.5. Quy hoạch cấp điện:	15
4.3.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc	15
4.3.7. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:	15
4.4. YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC. .	15
V. XÁC ĐỊNH DANH MỤC BẢN VẼ, THUYẾT MINH, PHỤ LỤC KÈM THEO; SỐ LƯỢNG, QUY CÁCH CỦA SẢN PHẨM HỒ SƠ ĐỒ ÁN; KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ TỔ CHỨC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	15
5.1. XÁC ĐỊNH DANH MỤC BẢN VẼ, THUYẾT MINH, PHỤ LỤC KÈM THEO:.....	15
5.2. SỐ LƯỢNG, QUY CÁCH CỦA SẢN PHẨM HỒ SƠ ĐỒ ÁN	16
5.3. KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ TỔ CHỨC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:.....	16
5.3.1. KẾ HOẠCH TỔ CHỨC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	16
5.3.2. TIẾN ĐỘ TỔ CHỨC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	17

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU; PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT, SỞ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU. XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ PHẢI THÔNG NHẤT, CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:

1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch phân khu:

1.1.1. Lý do lập điều chỉnh quy hoạch phân khu

Thành phố Cam Ranh tọa lạc bên Vịnh Cam Ranh, một vịnh biển tự nhiên được xem là vịnh tự nhiên tốt nhất Đông Nam Á, nơi hội tụ những điều kiện tự nhiên thuận lợi về cảnh quan, giao thông thuận lợi cho phát triển đô thị du lịch – logistics.

Hiện nay, thành phố Cam Ranh là một vùng đồng bằng ven biển, có cảnh quan thiên nhiên phong phú với vùng đầm Thủy Triều và đã được đầu tư một số cơ sở hạ tầng quan trọng như sân bay quốc tế Cam Ranh thay thế cho Sân bay Nha Trang, đường sắt, đường bộ cao tốc Bắc Nam, cảng nước sâu. Do đó rất thuận lợi về cảnh quan và giao thông. Bên cạnh đó, khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch phân khu còn tiếp giáp khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh là một điểm đến du lịch hấp dẫn cho du khách trong và ngoài nước. Đây là lợi thế và động lực rất lớn để khu vực nghiên cứu phát triển về kinh tế xã hội tại địa phương.

Ngày 28/01/2022, Bộ chính trị ban hành Nghị quyết số 09-NQ/TW về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045: đã đặt mục tiêu đến năm 2030; Khánh Hòa là thành phố trực thuộc Trung ương trên cơ sở phát huy cao độ tiềm năng và lợi thế về biển, là đô thị thông minh, bền vững, bản sắc và kết nối quốc tế; là trung tâm dịch vụ, du lịch biển quốc tế; là một cực tăng trưởng, trung tâm của khu vực duyên hải Nam Trung Bộ, Tây Nguyên và cả nước về kinh tế biển, công nghiệp công nghệ cao, khoa học và công nghệ. Trong đó, thành phố Nha Trang là đô thị hạt nhân; thành phố Cam Ranh là đô thị du lịch – logistics, huyện Cam Lâm trở thành đô thị sân bay, hiện đại, đẳng cấp quốc tế.

Tại Thông báo số 97/TB-VPCP ngày 05/4/2022 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Thủ tướng Phạm Minh Chính tại buổi làm việc với lãnh đạo tỉnh Khánh Hòa. Theo đó, về lập Quy hoạch chung đô thị mới tại huyện Cam Lâm và một phần thành phố Cam Ranh cho phép tỉnh Khánh Hòa thực hiện đồng thời nhiệm vụ, đồ án và các loại quy hoạch.

Do đó, việc triển khai đồng thời điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa và điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 là cần thiết để hiện thực hóa mục tiêu của Nghị Quyết 09-NQ/TW cũng như giải quyết được các vấn đề tồn đọng và góp phần tạo ra đột phá, phát huy được tiềm năng, thúc đẩy sự phát triển của địa phương góp phần vào sự phát triển chung của tỉnh Khánh Hòa.

1.1.2. Sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch phân khu

Nhằm thực hiện đúng quy định pháp luật về công tác lập quy hoạch đô thị, áp dụng các quy chuẩn mới vào công tác lập **Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa** là cần thiết để trình cấp chính quyền phê duyệt. Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu các khu vực đóng vai trò cụ thể hóa giải pháp về tổ chức không gian, sử dụng đất đai, đề xuất cụ

thể các phương án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xác định các quy định quản lý quy hoạch kiến trúc theo các quy định pháp luật hiện hành. Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu được duyệt chính là cơ sở pháp lý quan trọng để triển khai các thủ tục tiếp theo tiến hành điều chỉnh quy hoạch phân khu.

a) Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam để phù hợp với Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết số 42/NQ-CP ngày 21/3/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Thông báo số 97/TB-VPCP ngày 05/4/2022 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại buổi làm việc với lãnh đạo tỉnh Khánh Hòa; Chương trình hành động số 30-Ctr/TU ngày 23/02/2022 của Tỉnh ủy Khánh Hòa về thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW, ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị; Thông báo số 194/TB-UBND ngày 05/5/2022 về việc Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc nghe báo cáo tiến độ triển khai các công việc liên quan đến đô thị mới tại huyện Cam Lâm thành phố Cam Ranh; Văn bản số 6674/UBND-XDND ngày 21/7/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về ranh giới sơ bộ lập Quy hoạch phân khu tại thành phố Cam Ranh.

Đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và xã Cam Thành Nam cũng như khớp nối đồng bộ với các khu vực lân cận.

Giải quyết các vấn đề về chồng lấn ranh giới giữa các dự án cũ đã được phê duyệt. Bổ sung thêm các loại đất công cộng, cây xanh... để phù hợp với quy chuẩn hiện hành.

Làm cơ sở để triển khai lập các quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Cam Ranh theo quy định và là công cụ pháp lý để tỉnh Khánh Hòa và chính quyền các cấp quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển theo quy hoạch được duyệt

b) Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch:

Các căn cứ pháp lý:

Luật Quy hoạch đô thị được Văn phòng Quốc hội hợp nhất tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020;

Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị được Bộ Xây dựng hợp nhất tại Văn bản số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019;

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu đặc thù;

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 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;

Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 07:2016/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

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;

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

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

Thông báo số 97/TB-VPCP ngày 05/4/2022 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Thủ tướng Phạm Minh Chính tại buổi làm việc với lãnh đạo tỉnh Khánh Hòa;

Quyết định số 1052/QĐ-TTg ngày 07/9/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung Đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045;

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

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

Căn cứ Thông báo số 194/TB-UBND ngày 05/5/2022 về việc Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc nghe báo cáo tiến độ triển khai các công việc liên quan đến đô thị mới tại huyện Cam Lâm thành phố Cam Ranh;

Văn bản số 3316/UBND-QLĐT ngày 18/07/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc rà soát báo cáo ranh giới sơ bộ lập quy hoạch phân khu thuộc đô thị mới huyện Cam Lâm và thành phố Cam Ranh (phần thuộc thành phố Cam Ranh);

Văn bản số 6674/UBND-XDND ngày 21/7/2022 của về ranh giới sơ bộ lập Quy hoạch phân khu tại thành phố Cam Ranh;

Văn bản số 745/QĐ-UBND ngày 23/08/2022 của UBND thành phố Cam Ranh Về việc cho phép tiến hành lập đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc Điều chỉnh Quyết định số 745/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về cho phép tiến hành lập đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

Quyết định 852/QĐ-UBND ngày 21/9/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt dự toán lập Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

Các nguồn số liệu, tài liệu:

Tài liệu, số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên, sử dụng đất, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tài liệu chuyên ngành khác liên quan đến khu vực quy hoạch và vùng phụ cận;

Các dự án đang triển khai trong khu vực quy hoạch và vùng phụ cận;

Các đồ án quy hoạch, các đề án, dự án được duyệt có liên quan;

Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035;

Bản đồ đo đạc khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000;

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

Cơ sở bản đồ:

Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ Quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 theo hệ tọa độ VN2000 do đơn vị có chức năng lập và được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định; Các bản đồ, dữ liệu theo đồ án quy hoạch được duyệt và các nguồn tài liệu khác có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

1.2. Phạm vi, ranh giới, diện tích, tính chất

1.2.1. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

Ranh giới lập Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, phường Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa gồm 2 khu, cụ thể như sau:

- Khu 1: thuộc phường Cam Nghĩa, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc, phía Tây: Giáp xã Cam Thành Bắc, huyện Cam Lâm.

+ Phía Đông: Giáp đầm thủy triều.

+ Phía Nam: Giáp Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3), phường Cam Nghĩa.

- Khu 2: thuộc phường Cam Nghĩa, phường Cam Phúc Bắc và xã Cam Thành Nam, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp xã Cam Thành Bắc, huyện Cam Lâm.

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng thuộc xã Cam Thành Nam, phường Cam Nghĩa và phường Cam Phúc Bắc, thành phố Cam Ranh.

+ Phía Đông: Giáp Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3), phường Cam Nghĩa.

+ Phía Tây: Giáp xã Cam An Nam, huyện Cam Lâm.

Quy mô diện tích: tổng diện tích lập điều chỉnh quy hoạch là 2.176,69 ha, trong đó: Khu 1 có diện tích: 23,73ha; Khu 2 có diện tích: 2.152,96 ha.

1.2.2. Tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:

Là khu vực đô thị du lịch – logistics kết nối đồng bộ với đô thị mới Cam Lâm (đô thị sân bay, hiện đại, đẳng cấp quốc tế) theo định hướng của Bộ Chính trị tại nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 tạo nên quần thể đô thị hiện đại, đẳng cấp hàng đầu thế giới.

Là khu vực đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với đặc điểm tự nhiên và yêu cầu về một đô thị văn minh, hiện đại, bền vững, kết nối đồng bộ với khu dân cư hiện hữu góp phần tạo động lực phát triển cho thành phố Cam Ranh.

1.3. Sơ bộ hiện trạng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu

1.3.1. Các điều kiện tự nhiên.

Theo số liệu báo cáo tổng kết nhiệm vụ đánh giá khí hậu tỉnh Khánh Hòa do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa lập năm 2021. Tỉnh Khánh Hòa nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa, có nền nhiệt ẩm cao quanh năm và ít biến động. Khí hậu được chia làm 2 mùa rõ ràng, với mùa khô bắt đầu từ tháng 1 đến tháng 8, mùa lũ từ tháng 9 đến tháng 12. Trong mùa khô thường xuất hiện thời kỳ mưa tiêu mẫn vào khoảng trung tuần tháng 5 đến hạ tuần tháng 6.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ không khí trung bình năm dao động từ 25,3-27,10C, thời gian có nhiệt độ trung bình cao nhất là từ tháng 6-8, dao động trong khoảng 28,5-29,10C.

- Mưa: Lượng mưa năm ở tỉnh Khánh Hòa có sự phân hóa mạnh theo không gian, thời gian trong năm. Tổng lượng mưa năm giữa vùng mưa nhiều nhất với vùng mưa ít nhất chênh lệch nhau khoảng hơn 500mm. Khu vực vùng núi phía Tây và Tây

nam của tỉnh là nơi có lượng mưa năm cao nhất đạt 1600- 14 1800mm, tiếp theo là khu vực phía Bắc tỉnh và trung tâm tỉnh dao động từ 1400- 1600mm. Khu vực có lượng mưa thấp nhất là khu vực phía Đông Nam của tỉnh khoảng 1200mm.

- Gió: Chế độ gió ở Khánh Hòa chủ yếu là gió mùa (gió mùa hè và gió mùa đông) và gió Tín Phong với 2 hướng gió chính Đông Bắc và Tây Nam, tốc độ gió trung bình năm trên đất liền dao động từ 2,4-2,6m/s.

- Độ ẩm không khí của tỉnh vào loại thấp ở nước ta, dao động trong từ 76-78%.

Lượng bốc hơi năm ở Khánh Hòa tương đối ổn định. Hàng năm, tổng lượng bốc hơi đạt từ 1.444-1.771mm, phân bố khá đều theo các tháng. Bốc hơi ngày trung bình nhiều năm dao động từ 3,9-4,9mm, chênh lệch giữa các nơi không nhiều.

Tổng số giờ nắng năm ở Khánh Hòa khá cao, dao động từ 2.500-2.600 giờ, phần lớn các tháng trong năm có số giờ nắng trên 200 giờ, chỉ có 3 tháng mùa mưa 10, 11, 12 thì số giờ nắng thấp hơn 200 giờ. Số giờ nắng trong ngày dao động từ 6-8giờ ngày.

1.3.2. Hải văn

Khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi chế độ thủy văn vùng đầm Thủy Triều và vịnh Cam Ranh. Chế độ triều vùng đầm và vịnh khá đồng nhất và ảnh hưởng trực tiếp bởi chế độ triều vùng Biển Cam Ranh. Cụ thể là:

Khu vực biển Cam Ranh có chế độ thủy triều là nhật triều không đều, 2/3 số ngày trong tháng là nhật triều và 1/3 số ngày còn lại là bán nhật triều. Thời gian triều dâng dài hơn triều rút.

Theo số liệu thu thập được về mực nước triều đầm Thủy Triều từ năm 2001 – 2020 do Tổng cục khí tượng thủy văn – Đài khí tượng thủy văn khu vực Nam Trung Bộ cung cấp tháng 11/2021 cho số liệu cụ thể như sau:

- + Mực nước thủy triều cao nhất : 2,35m
- + Mực nước thủy triều cao trung bình nhiều năm: 1,05m.
- + Mực nước triều nhỏ nhất: (- 0,4)m

1.3.3. Địa chấn:

Theo tài liệu của viện Vật lý địa cầu Quốc gia, khu vực TP.Cam Ranh nằm trong vùng dự báo có động đất cấp 6.

1.3.4. Tình hình thiên tai và biến đổi khí hậu:

Vùng ven đầm Thủy Triều và dải ven Biển Đông chịu tác động trực tiếp bởi thủy triều vùng đầm và biển với độ sâu ngập lũ trung bình $\leq 1,0m$.

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu có vị trí giáp ranh với vùng biển Cam Lâm, theo kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng do Bộ Tài Nguyên và Môi Trường lập năm 2016 thì vùng biển Cam Ranh thuộc vùng V (vùng biển từ mũi Đại Lãnh – mũi Kê Gà). Mực nước biển dâng theo kịch bản phát thải được khuyến cáo áp dụng cho cả nước là theo kịch bản RCP4.5. Mực nước biển dâng cụ thể như sau:

Bảng 1: Mực nước biển dâng theo kịch bản RCP4.5

Khu vực	Các mốc thời gian của thế kỷ 21							
	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100
Toàn dải ven biển VN	13 (8÷18)	17 (10÷25)	22 (14÷32)	28 (17÷40)	34 (20÷48)	40 (24÷57)	46 (28÷66)	53 (32÷76)
Mũi Đại Lãnh – Mũi Kê Gà	12 (8÷18)	17 (11÷25)	23 (14÷33)	28 (17÷41)	34 (21÷50)	40 (24÷59)	47 (28÷68)	54 (33÷78)

Theo kịch bản trên thì khu vực nghiên cứu dự kiến sẽ bị ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu và nước biển sẽ dâng lên khoảng 23cm (đến năm 2050) và 54cm (đến năm 2100).

1.3.5. Đặc điểm hiện trạng:

a) Hiện trạng dân cư:

Bảng diện tích, dân số và mật độ dân số năm 2021 phân theo xã, phường

(Theo niên giám thống kê thành phố Cam Ranh năm 2021)

Stt	Phường/xã	Diện tích (km ²)	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
1	Phường Cam Nghĩa	107,0178	18.537	173,2
2	Phường Cam Phúc Bắc	12,6840	12.694	1.000,8
3	Xã Cam Thành Nam	14,2462	5.264	369,5

- Tổng diện tích điều chỉnh Quy hoạch phân khu là: 2.176,69 ha. Trong đó:

- + Diện tích đất phường Cam Nghĩa: 1.364,86ha;
- + Diện tích xã cam Phúc Bắc: 91,65ha;
- + Diện tích xã Cam Thành Nam: 719,49 ha.

- Tổng dân số sơ bộ tại khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch: khoảng 19.381 người. Trong đó:

- + Dân số tại phường Cam Nghĩa: 15.805 người.
- + Dân số tại phường Cam Phúc Bắc: 917 người.
- + Dân số tại xã Cam Thành Nam: 2.658 người.

b) Thực trạng tổ chức không gian và sử dụng đất:

Cảnh quan trong khu vực được chia làm 2 khu vực chính: khu vực phía Đông đường QL1, là khu vực ven đầm Thủy triều, đặc trưng với cảnh quan vùng trũng và các khu nuôi trồng thủy sản. Khu vực phía Tây đường QL1, là khu vực đồng bằng ven biển, địa hình bằng phẳng, nổi bật với cảnh quan làng xóm và đồng ruộng trồng hoa màu và các loại cây lâu năm.

Dân cư khu vực nghiên cứu chủ yếu bám theo trục đường QL1 và đường Nguyễn Công Trứ và các đường hiện hữu...

Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất ở hiện trạng, đất sản xuất nông nghiệp, đất quân sự. Trong đó:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Khu 1	23,73	1,09
1.1	Đất nuôi trồng thủy sản	23,73	
II	Khu 2	2.152,96	98,91
2.1	Đất nông nghiệp	1.015,30	
2.2	Đất nuôi trồng thủy sản	41,61	
2.3	Đất ở hiện trạng	100,43	
2.4	Đất tôn giáo	8,29	
2.5	Đất trường học	10,26	
2.6	Đất quân sự	264,23	
2.7	Đất giao thông	712,84	
III	Tổng	2.176,69	100,00

c) Hiện trạng kiến trúc:

Tại khu đô thị, công trình được xây dựng theo hình thức kiến trúc hiện đại, kiên cố. Đối với các khu vực nông thôn, hình thái kiến trúc nhà ở mang đậm sắc thái làng xã.

Trong quá trình đô thị hóa mạnh, các công trình thương mại dịch vụ, các không gian xanh, công viên còn thiếu, công trình công cộng xuống cấp nhiều.

d) Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

Hiện trạng giao thông:

Quốc lộ 1(đường Hùng Vương) kết nối khu vực với TP. Cam Ranh và TP. Nha Trang, lộ giới 25-30m.

Tuyến đường ĐT.657 (đường Nguyễn Chí Thanh) kết nối khu vực với Bắc bán đảo Cam Ranh qua cầu Long Hồ, lộ giới 25m.

Các tuyến đường đô thị: Nguyễn Công Trứ, Hà Huy Tập, Lê Thánh Tông, Nghĩa Phú... có lộ giới 11-17m.

Các khu vực còn lại chủ yếu là các tuyến đường dân sinh nhỏ.

Hiện trạng cao độ nền: Hướng dốc chính của toàn khu vực là từ Tây sang Đông.

Khu vực ao địa trũng thấp ven Đầm Thủy Triều có cao độ từ -0,6m ÷ 2,0m thường xuyên bị ngập nước.

Khu vực phía Tây đường Quốc lộ 1 có cao độ từ +2,0m ÷ +36,0m.

Khu vực phía Đông đường Quốc lộ 1 có cao độ từ +0m ÷ 4,95m, nền dốc 5%÷10%.

Hiện trạng hệ thống thoát nước mưa:

- Khu vực nghiên cứu có hệ thống thoát nước mưa tự nhiên, thấm và chảy theo địa hình hiện trạng về chỗ trũng hoặc thoát trực tiếp ra đầm Thủy Triều và thoát theo các tuyến cống dọc theo các đường.

- Đầm Thủy Triều là nguồn tiếp nhận nước mưa chính.

Hiện trạng cấp nước:

Khu vực nghiên cứu thuộc Thành phố Cam Ranh hiện có nhà máy nước Cam Phước Tây công suất 16.000m³/ngày lấy nước tại đập Quyết Thắng trên suối Tà Rục.

Một số hộ dân sử dụng các nguồn nước khác nhau như: nước giếng khơi, giếng khoan, nước mưa chứa trong bể, lu hợp vệ sinh.

Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Hiện trạng nước thải: Khu vực chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung. Nước thải cơ bản được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại đặt trong hộ gia đình, chảy xuống mương và một phần thấm xuống đất. Nhưng do lượng nước bẩn ít nên môi trường trong khu vực vẫn còn chưa bị ô nhiễm.

Vệ sinh môi trường: CTR được Công ty Cổ phần đô thị Cam Ranh phụ trách thu gom vận chuyển đến khu xử lý CTR Hòa Sơn, xã Cam Thịnh Đông. Phương thức xử lý chủ yếu là chôn lấp tại chỗ kết hợp sử dụng chế phẩm vi sinh để giảm ô nhiễm môi trường.

Hiện trạng cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

Nguồn điện: Từ hệ thống điện lưới quốc gia thông qua trạm 110/35/22/6kV Cam Ranh công suất 2x25MVA.

Chuyên mạch: Khu vực hiện tại đang sử dụng tổng đài từ thành phố Nha Trang qua các trạm và các trạm chuyên mạch thành phố Cam Ranh.

1.4. Xác định những vấn đề chính cần giải quyết trong điều chỉnh quy hoạch:

Đối với các khu vực đã có đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được

phê duyệt trong phạm vi nghiên cứu, cần rà soát, khớp nối các khu vực chồng lấn nếu có, bên cạnh đó bổ sung, điều chỉnh các chức năng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật sao cho phù hợp với định hướng phát triển hiện tại của khu vực.

Rà soát áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn mới trong quá trình điều chỉnh quy hoạch phân khu.

Đối với các khu vực chưa có quy hoạch, cần nghiên cứu xác định chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, Tiêu chuẩn chuyên ngành liên quan và quy hoạch sử dụng đất của địa phương trong hiện tại và tương lai.

Thu thập các số liệu kinh tế, xã hội, kết hợp với khảo sát, phân tích và đánh giá hiện trạng để đưa ra phương án điều chỉnh quy hoạch tổng thể sao cho tận dụng được tối đa nguồn tài nguyên vốn có của địa phương cũng như xứng đáng với vị thế mà khu vực hiện có.

Các hạng mục cơ sở hạ tầng, các khu chức năng cần được bố trí khoa học, hài hòa trở thành quần thể không gian đô thị theo hướng sinh thái, văn minh, hiện đại.

Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương quản lý theo quy hoạch.

1.5. Điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị phải thống nhất, cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa cần kế thừa những định hướng, quy hoạch chung đã được phê duyệt, bên cạnh đó phải bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai. Ngoài ra, định hướng quy hoạch cần phù hợp với nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về việc xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045 và Nghị quyết 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.

II. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN DỰ KIẾN ÁP DỤNG TRONG ĐỒ ÁN VỀ DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRÊN CƠ SỞ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT; CÁC YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng trong đồ án về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt;

Theo nhiệm vụ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045 thành phố Cam Ranh đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1726/QĐ-UBND ngày 15/6/2022 đã định hướng thành phố Cam Ranh trở thành đô thị loại II trực thuộc tỉnh. Do đó, các chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong đồ án sẽ tuân thủ theo định hướng nêu trên. Bên cạnh đó, tại nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về việc xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045 đã xác định Khánh Hòa là thành phố trực thuộc Trung

ương trên cơ sở phát huy cao độ tiềm năng và lợi thế về biển, là đô thị thông minh, bền vững, bản sắc và kết nối quốc tế; là trung tâm dịch vụ, du lịch biển quốc tế; là một cực tăng trưởng, trung tâm của khu vực duyên hải Nam Trung Bộ, Tây Nguyên và cả nước về kinh tế biển, công nghiệp công nghệ cao, khoa học và công nghệ, xác định thành phố Cam Ranh là đô thị du lịch – logistics. Vì vậy, đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa cần phù hợp với mục tiêu phát triển chung tỉnh Khánh Hòa cũng như định hướng của Bộ Chính trị.

2.2. Các yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt

Định hướng điều chỉnh quy hoạch phân khu cần phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung đã được phê duyệt năm 2016.

Bên cạnh đó, bám sát các định hướng hiện nay về phát triển tỉnh Khánh Hòa được cụ thể tại Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về việc xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045; Thông báo số 97/TB-VPCP ngày 05/4/2022 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Thủ tướng Phạm Minh Chính tại buổi làm việc với lãnh đạo tỉnh Khánh Hòa và Nghị quyết 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.

Vì vậy, đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được tiến hành nghiên cứu song song với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2035 để phù hợp với các định hướng nêu trên.

III. XÁC ĐỊNH SƠ BỘ VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

3.1. Xác định sơ bộ về quy mô dân số

Hiện trạng, dân số khu vực lập điều chỉnh quy hoạch: khoảng 19.381 người. Trong đó: Phường Cam Nghĩa: 15.805 người. Phường Cam Phúc Bắc: 917 người. Xã Cam Thành Nam: 2.658 người.

Theo định hướng Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về việc xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045 và theo định hướng phát triển nhiệm vụ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045 thành phố Cam Ranh đã xác định thành phố Cam Ranh sẽ là đô thị loại II. Bên cạnh đó, cùng với sự phát triển của Đô thị mới huyện Cam Lâm. Thành phố Cam Ranh nói chung khu vực phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và xã Cam Thành Nam nói riêng sẽ có sự phát triển vượt bậc nhờ các chính sách thúc đẩy và hỗ trợ từ mọi cấp chính quyền và sẽ thu hút nguồn đầu tư vô cùng lớn. Theo đó, sẽ thu hút thêm lượng lớn lao động đến để lao động từ đó kéo theo nhu cầu ở tại khu vực. Tạo động lực để tăng dân số của khu vực.

Trên cơ sở diện tích lập Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. So sánh với các Quy chuẩn quy định hiện hành và đặt

trong bối cảnh phát triển của khu vực định hướng chọn mức dân số là khoảng **290.000-320.000** người, tương đương với tiêu chuẩn dân số đô thị loại II với chỉ tiêu đất dân dụng từ **45-60 m²/ người** (theo Quy chuẩn Việt Nam 01:2021).

3.2. Xác định sơ bộ về đất đai

Căn cứ theo các quy định pháp luật hiện hành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, định hướng trong nhiệm vụ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045 thành phố Cam Ranh đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1726/QĐ-UBND ngày 15/6/2022 đã định hướng thành phố Cam Ranh trở thành đô thị loại II trực thuộc tỉnh.

Trên cơ sở các chỉ tiêu về dân số, định hướng xác định sơ bộ về đất đai như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Đất dân dụng	m ² /người	45-60
1.1	Đất đơn vị ở	m ² /người	≥15
1.2	Đất công cộng đô thị	m ² /người	≥4
1.3	Đất cây xanh - TĐTT	m ² /người	≥6
1.4	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥2
2	Hạ tầng xã hội cấp đô thị		
2.1	<i>Giáo dục</i>		
	Trường THPT	học sinh/1000 người	40
		m ² /học sinh	≥10
2.2	<i>Y tế</i>		
	Bệnh viện đa khoa	giường/1000 ng	4
		m ² /giường	100
2.3	<i>Văn hoá - thể dục thể thao</i>		
	Sân vận động	m ² /người	0,8
		ha/ công trình	2,5
	Trung tâm TĐTT	m ² /người	0,8
		ha/ công trình	3
	Sân thể thao cơ bản	m ² /người	0,6
		ha/ công trình	1
	Trung tâm văn hoá thể thao	m ² /người	0,8
		ha/ công trình	3
	Nhà văn hoá (hoặc cung văn hoá)	chỗ/1000 người	8
		ha/ công trình	0,5
	Nhà thiếu nhi (hoặc cung thiếu nhi)	chỗ/1000 người	2
		ha/ công trình	1
2.4	<i>Thương mại</i>		
	Chợ đô thị	công trình	1
		ha/ công trình	1
3	Hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở		
3.1	<i>Giáo dục</i>		
	Trường mầm non	cháu/1000 người	50
		m ² /học sinh	≥12

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	Trường tiểu học	học sinh/1000 người	65
		m ² /học sinh	≥10
	Trường trung học cơ sở	học sinh/1000 người	55
		m ² /học sinh	≥10
3.2	<i>Y tế</i>		
	Trạm y tế	trạm	1
		m ² /trạm	500
3.3	<i>Văn hoá - thể dục thể thao</i>		
	Sân chơi	m ² /người	0,5
	Sân luyện tập	m ² /người	0,5
		ha/ công trình	0,3
	Trung tâm văn hoá - thể thao	công trình	1
		m ² / công trình	5.000
3.4	<i>Thương mại</i>		
	Chợ	công trình	1
		m ² / công trình	2.000

(Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

3.3. Xác định sơ bộ về các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu điều chỉnh quy hoạch

3.3.1. Về cơ sở hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	Giao thông tính đến mạng lưới đường phân khu vực	%	≥ 18	<i>Theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan.</i>
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày	≥100	
3	Cấp điện	W/người	≥300	
4	Thoát nước	% chỉ tiêu CN	≥80%	
5	Chất thải rắn	kg/người/ngày	≥1,0	

(Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

3.3.2. Về cơ sở hạ tầng xã hội

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu
1	<i>Giáo dục</i>			<i>Theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan.</i>
	Trường PTTH, dạy nghề	chỗ/1000 người	40	
m ² /học sinh		>10		
2	<i>Y tế</i>			
		Bệnh viện đa khoa	giường/1000 ng	
		m ² /giường	≥100	
3	<i>Thể dục thể thao</i>			
		Sân vận động	m ² /người	≥0,8
			ha/ công trình	≥2,5
	Trung tâm văn hoá TDTT	m ² /người	≥0,8	

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
		ha/ công trình	$\geq 3,0$
	Sân thể thao cơ bản	m ² /người	$\geq 0,6$
		ha/ công trình	$\geq 1,0$
4	Chợ	ha/ công trình	≥ 1

(Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

IV. YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG, THU THẬP TÀI LIỆU, TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, PHÂN KHU CHỨC NĂNG, KIẾN TRÚC, KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

4.1. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu

Các tài liệu, số liệu về hiện trạng khu vực lập quy hoạch khi thu thập, điều tra khảo sát hiện trạng để làm cơ sở lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 cần bảo đảm cập nhật mới nhất để phân tích, đánh giá đúng và đầy đủ các điều kiện tự nhiên (địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn .v.v.), hiện trạng sử dụng đất, dân cư, các yếu tố về văn hóa, kinh tế - xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường... để có giải pháp bổ sung, điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác sử dụng tiết kiệm quỹ đất, bảo đảm yêu cầu sử dụng hiệu quả và đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; phương án tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan cần khai thác tính đặc thù của khu vực.

Các nguồn tài liệu:

- Tài liệu, số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên, sử dụng đất, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tài liệu chuyên ngành khác liên quan đến khu vực quy hoạch và vùng phụ cận được tổng hợp thông qua quá trình điều tra khảo sát tại địa phương và niên giám thống kê phường Cam Nghĩa, phường Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam, thành phố Cam Ranh.

- Các dự án đang triển khai trong khu vực quy hoạch và vùng phụ cận;
- Các đồ án quy hoạch, các đề án, dự án được duyệt có liên quan;
- Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035;
- Bản đồ đo đạc khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 do sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp.

4.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, phân khu chức năng, kiến trúc

4.2.1. Nguyên tắc thiết kế:

Xác định các chức năng dịch vụ, thương mại hỗn hợp đồng thời có giải pháp tổ chức không gian phù hợp với tính chất khu đô thị sinh thái và du lịch;

Không gian quy hoạch kiến trúc phải phù hợp với điều kiện địa hình và bản sắc khu vực, phải đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc tiện nghi cao, đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn;

Sử dụng đất phải khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên kết về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật sao cho khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng phù hợp;

Bảo đảm tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng cũng như đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên;

Phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch xây dựng và kỹ thuật.

4.2.2. Yêu cầu về tổ chức không gian:

Bố cục tổng mặt bằng có sự kết hợp đồng bộ giữa kiến trúc và cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện có, phù hợp với định hướng quy hoạch khu vực, hài hòa với cảnh quan khu vực;

Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan với hình thái kiến trúc độc đáo, hài hòa với thiên nhiên và cảnh quan khu vực xung quanh;

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch cần chú ý tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dọc theo các trục chính trong khu vực quy hoạch;

Hệ thống cảnh quan mặt nước kết hợp với hệ thống không gian xanh dọc theo Đầm Thủy Triều len lỏi vào khu đô thị hình thành các tuyến, trục tạo cảnh quan đặc trưng độc đáo cho khu vực.;

Hệ thống khu cây xanh công viên: bố trí khu công viên cây xanh cần chú ý đến mặt cảnh quan cũng như đảm bảo bán kính phục vụ tối thiểu cho người dân trong khu vực;

Khu vực tiếp giáp Đầm Thủy Triều cần phát huy ưu thế địa hình, cảnh quan thiên nhiên, tạo không gian mở hài hòa với cảnh quan chung tại khu vực.

4.2.3. Phân khu chức năng:

Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định tại quy hoạch chung.

Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

Xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

Xây dựng hệ thống bảng biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất.

Đề xuất quy định quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

4.2.4. Yêu cầu về kiến trúc, thiết kế đô thị:

Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi:

+ Xác định khoảng lùi trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính.

+ Việc xác định khoảng lùi công trình phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Tổ chức cảnh quan đô thị khu vực trung tâm:

+ Xác định mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực. Tỷ lệ (%) cây xanh trong khu vực trung tâm;

+ Nội dung thiết kế cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực trung tâm hiện hữu và giải pháp kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm mới để tạo nét đặc thù đô thị.

Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

+ Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực;

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

+ Các tuyến đường sông cần bảo tồn cảnh quan tự nhiên, đề xuất ý tưởng thiết kế cảnh quan kiến trúc, kiến trúc của cầu, kè sông, lan can.

Các khu vực không gian mở

+ Đề xuất về chức năng cho các không gian mở trong khu vực nghiên cứu.

+ Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở về: hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường.

+ Nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông đô thị lớn và trong từng khu vực.

Các công trình điểm nhấn

+ Cụ thể hóa Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chung, nêu ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh.

+ Điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, hoặc đã có công trình kiến trúc, hoặc đề xuất xây dựng công trình mới, giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các kiến trúc xung quanh.

+ Điểm nhấn ở các vị trí khác được cụ thể bằng việc đề xuất xây dựng công trình hoặc cụm công trình kiến trúc, hoặc không gian kiến trúc cảnh quan.

Khu vực các ô phố

+ Xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình đối với khu vực đô thị mới. Giải pháp bảo tồn tôn tạo đối với khu phố cổ, khu phố cũ .

+ Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị.

4.3. Yêu cầu về kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.3.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông đáp ứng được nhu cầu vận tải hành khách và hàng hóa phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội, quá trình đô thị hóa và hội nhập với quốc tế.

Mạng lưới giao thông phải được phân cách rõ ràng, đảm bảo thông suốt, trật tự, an toàn hiệu quả.

Phát triển giao thông tuân thủ quy hoạch, từng bước hiện đại, đồng bộ, gắn kết hợp lý các phương tiện vận tải.

Về giao thông đối ngoại: Trong khu vực quy hoạch có các tuyến đường đối ngoại là đường Quốc lộ 1 nghiên cứu các điểm nối giao thông và phân luồng hợp lý với bán đảo Cam Ranh.

Về giao thông đối nội: quy hoạch giao thông đảm bảo liên hệ nhanh chóng, an toàn giữa tất cả các khu chức năng, kết nối thuận tiện nội vùng, giữa giao thông trong vùng với hệ thống giao thông đối ngoại giao thông quốc gia và giao thông quốc tế. Kết cấu mặt đường cũng như vỉa hè lựa chọn sao cho phù hợp với không gian từng khu chức năng quy định.

Các tuyến đường nội bộ của khu vực được quy hoạch một cách hợp lý đảm bảo việc lưu thông và phòng cháy chữa cháy.

Bề rộng một làn xe, bề rộng đường được xác định dựa trên cấp đường, tốc độ và lưu lượng xe thiết kế và tuân thủ theo các quy định của QCVN 07-4:2016/BXD và các tiêu chuẩn Việt Nam đang hiện hành.

4.3.2. Quy hoạch cao độ nền:

Tuân theo định hướng Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, đồng thời dựa vào cao độ hiện trạng của khu vực điều chỉnh quy hoạch.

Đánh giá, xác định các loại đất theo điều kiện tự nhiên thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi, cấm hoặc hạn chế xây dựng, đánh giá xác định các nguy cơ rủi ro thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng trong đó có xét tới các khu vực lân cận.

Tận dụng địa hình và điều kiện tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp. Phải có giải pháp để cao độ nền khu quy hoạch mới không ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của các khu vực hiện hữu.

Cao độ san lấp được xác định đảm bảo công trình không bị ngập úng, thích ứng với kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng đã được công bố, phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh và cao hơn mực nước thủy triều cao nhất.

4.3.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

Căn cứ vào mạng lưới thoát nước hiện trạng khu vực

Căn cứ vào các dự án hạ tầng khu dân cư, khu đô thị đã được xây dựng.

Hệ thống thoát nước mưa phải bảo đảm thoát nước mưa trên toàn lưu vực dự kiến quy hoạch ra các hồ nhân tạo, đầm Thủy triều.

Hệ thống nước mưa phải phù hợp với hệ thống tiêu thủy lợi.

4.3.4. Quy hoạch cấp nước:

Xác định chỉ tiêu cấp nước, tính toán, xác định nhu cầu dùng nước cho từng khu chức năng và tổng nhu cầu dùng nước chung của toàn khu quy hoạch; Đảm bảo dân số được cấp nước là 100% trong giai đoạn dài hạn của quy hoạch.

Nguồn nước cung cấp được lấy từ Nhà máy nước số 1, Nhà máy nước số 2 Cam Phước Tây.

4.3.5. Quy hoạch cấp điện:

Xác định nguồn cấp điện cho khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.

Tính toán, xác định phụ tải điện của từng khu chức năng và tổng phụ tải điện chung của toàn khu;

Quy hoạch mạng lưới cấp điện đến từng lô đất xây dựng công trình, hệ thống điện chiếu sáng giao thông công cộng;

Quy hoạch toàn bộ hệ thống lưới điện bằng cáp ngầm trung, hạ thế.

4.3.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

Tính toán, xác định nhu cầu của từng khu chức năng và tổng nhu cầu chung của toàn khu.

Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc.

Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc thông qua công tác triển khai hệ thống công bố và ống luồn cáp để sẵn đảm bảo tính đồng bộ khi triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà thầu viễn thông triển khai mạng lưới cáp, tủ phân phối và công bố.

4.3.7. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

Xây dựng hệ thống thoát nước thải và nước mưa tách riêng;

Tính toán, xác định tổng lưu lượng nước thải chung của toàn khu quy hoạch, đảm bảo chỉ tiêu phát sinh nước thải $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng. Tỷ lệ nước thải được thu gom và xử lý phải đạt 100% lưu lượng nước thải cần xử lý;

Quy hoạch mạng lưới đường ống thu gom nước thải đến từng lô đất xây dựng công trình để thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải được xác định trong khu vực lập quy hoạch và các đồ án quy hoạch lân cận.

Rác thải phải được thu gom hằng ngày, có phân loại rác tại nguồn và được xe vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tại xã Cam Thịnh Đông.

4.4. Yêu cầu đối với công tác điều tra đánh giá môi trường chiến lược.

Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;

Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

V. XÁC ĐỊNH DANH MỤC BẢN VẼ, THUYẾT MINH, PHỤ LỤC KÈM THEO; SỐ LƯỢNG, QUY CÁCH CỦA SẢN PHẨM HỒ SƠ ĐỒ ÁN; KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ TỔ CHỨC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.

5.1. Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo:

Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng và quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ xây dựng về hướng dẫn nội dung Thiết kế đô thị.

Hồ sơ được thành lập gồm:

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
I	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.	1/10.000 hoặc 1/25.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng.	1/2.000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.	1/2.000
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch cấp nước.	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị.	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc.	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.	1/2.000
12	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2.000
13	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có).	Tỷ lệ thích hợp
14	Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.	1/1000 - 1/500
II	Phần văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp (theo nội dung hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 8 của Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016).	
2	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu	
3	Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.	
4	Đĩa CD ghi toàn bộ nội dung đồ án.	

5.2. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án

Phần hồ sơ văn bản: Báo cáo thuyết minh tổng hợp; báo cáo tóm tắt; dự thảo văn bản quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch; các báo cáo thuyết minh chuyên đề được in màu, thể hiện trên giấy khổ A4.

Các bản đồ in màu, tỷ lệ bản đồ được thực hiện theo quy định.

Các sơ đồ và bản vẽ thu nhỏ in màu khổ A3 và theo tỷ lệ thích hợp.

Số lượng hồ sơ: 10 bộ hồ sơ in và file mềm lưu toàn bộ nội dung quy hoạch.

5.3. Kế hoạch và tiến độ tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch:

5.3.1. Kế hoạch tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch

Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu được lập hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án theo quy định của pháp luật hiện hành, được lập, thẩm định và phê duyệt bởi các cơ quan, tổ chức sau:

Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố Cam Ranh;

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch – cơ quan thẩm định: Phòng quản lý đô thị thành phố Cam Ranh ;

Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ: Công ty cổ phần Quy hoạch và phát triển đô thị Việt Nam.

5.3.2. Tiến độ tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch

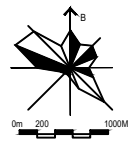
Không quá 09 tháng, kể từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Quỹ thời gian trên không kể thời gian chủ đầu tư, các cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt hoặc các lý do bất khả kháng.

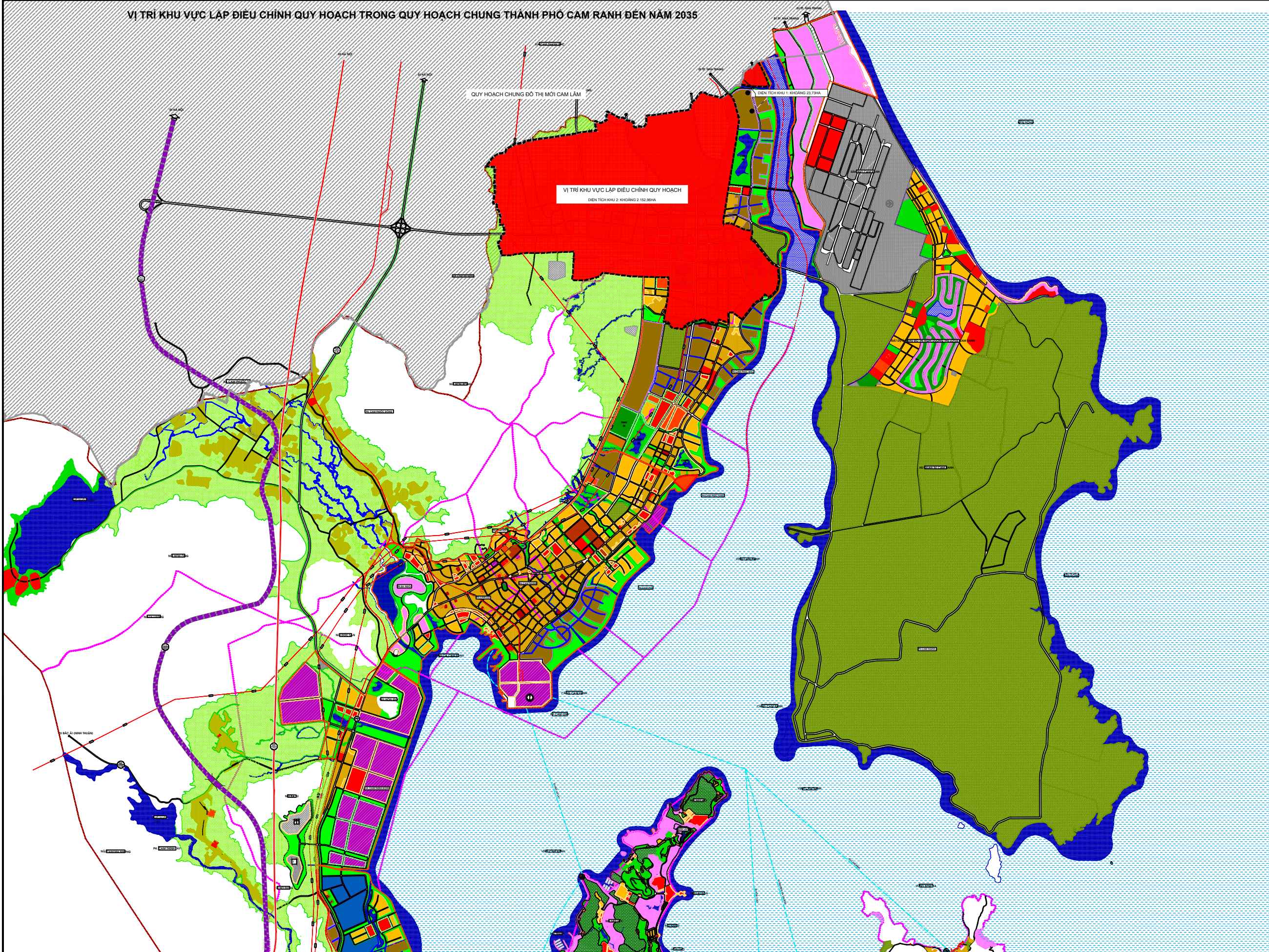
**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
TẠI MỘT PHẦN CÁC PHƯỜNG CAM NGHĨA, CAM PHÚC BẮC VÀ MỘT PHẦN XÃ CAM THÀNH NAM, THÀNH PHỐ CAM RANH, TỈNH KHÁNH HOÀ**

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG CAM NGHĨA, PHƯỜNG CAM PHÚC BẮC VÀ XÃ CAM THÀNH NAM

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU



VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TRONG QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ CAM RANH ĐẾN NĂM 2035



GHI CHÚ

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- ĐẤT CÔNG CỘNG, HỖN HỢP (DV, TM, VP, O)
- ĐẤT CƠ QUAN
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT Ở
- ĐẤT NHÀ VƯỜN, LÃNG XÓM
- ĐẤT TÔN GIÁO DI TÍCH
- ĐẤT CƠ SỞ GIÁO DỤC BẢO TÀO
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP
- ĐẤT DU LỊCH
- ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN ĐÔ THỊ
- ĐẤT CÂY XANH THỂ DỤC THỂ THAO
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT CÂY XANH SINH THÁI
- ĐẤU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT NGHĨA TRANG CỎ SỎ TANG LỄ
- ĐẤT QUẢN SỰ
- ĐẤT NÔNG NGHIỆP
- MẶT NƯỚC, SÔNG SUỐI
- ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
- ĐẤT LÂM NGHIỆP
- ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN
- CÔNG CỘNG CẤP VÙNG
- CÂY XANH CẤP VÙNG
- ĐƯỜNG CAO TỐC
- QUỐC LỘ
- CẦU QUÁ SÔNG
- ĐƯỜNG SẮT CAO TỐC
- ĐƯỜNG SẮT QUỐC GIA
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG DỰ KIẾN
- SÂN BAY
- CẢNG BIỂN
- BẾN THUYỀN
- BẾN XE KHÁCH
- NGHĨA TRANG
- B I RÁC
- ĐƯỜNG ĐIỆN 220KV
- ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
- RANH GIỚI PHÂN KHU
- RANH GIỚI NỘI THỊ
- RANH GIỚI X , PHƯỜNG
- TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG THỦY
- RANH GIỚI THÀNH PHỐ CAM RANH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM 2022

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ CAM RANH

KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM 2022

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ CAM RANH

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM 2022

DỰ ÁN - ĐỊA ĐIỂM: ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
TẠI MỘT PHẦN CÁC PHƯỜNG CAM NGHĨA, CAM PHÚC BẮC VÀ MỘT PHẦN
XÃ CAM THÀNH NAM, THÀNH PHỐ CAM RANH, TỈNH KHÁNH HOÀ
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG CAM NGHĨA, PHƯỜNG CAM PHÚC BẮC VÀ XÃ CAM THÀNH NAM

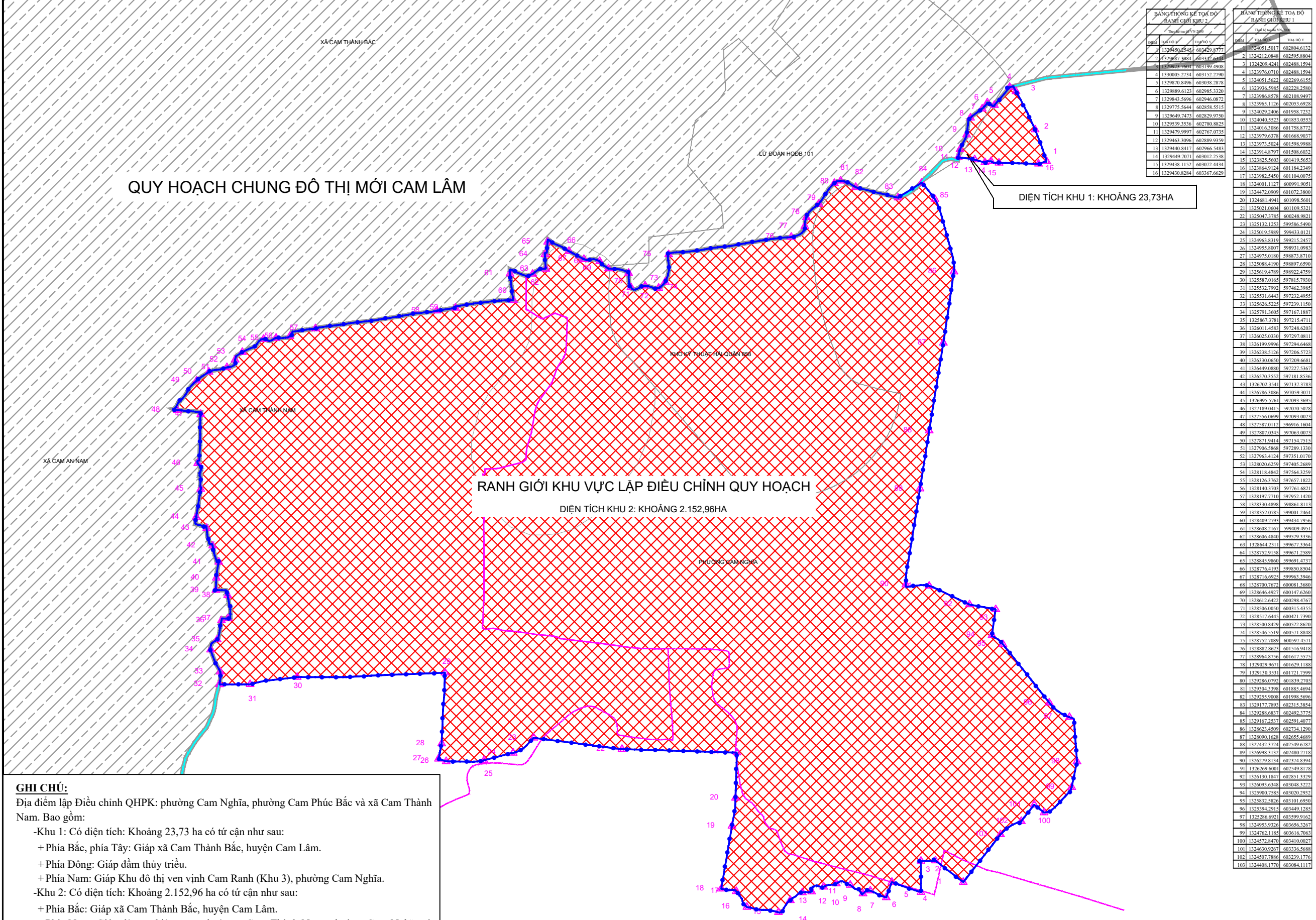
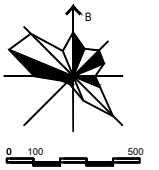
TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU

BẢN VẼ: QH01	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: 1/2000	.../2022
THIẾT KẾ	KTS. PHAN THỊ THÚY		
CHỦ TRÌ	THS. KTS. NGUYỄN CHÍ HÙNG		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. NGUYỄN CHÍ HÙNG		
Q.L. KỸ THUẬT	THS. KTS. KIỆU TUẤN TỬ		

GIÁM ĐỐC
NGUYỄN NGỌC XUÂN QUỲNH

CÔNG TY CỔ PHẦN QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM
Số 8 PHỐ KIM HOA, PHƯỜNG PHƯƠNG LIÊN, QUẬN ĐÔNG ĐÀ - HÀ NỘI
ĐT: (+84-4) 62782719 Fax: (+84-4) 62732719 Email: pvt@pvt.vn

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
TẠI MỘT PHẦN CÁC PHƯỜNG CAM NGHĨA, CAM PHÚC BẮC VÀ MỘT PHẦN XÃ CAM THÀNH NAM, THÀNH PHỐ CAM RANH, TỈNH KHÁNH HOÀ
 ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG CAM NGHĨA, PHƯỜNG CAM PHÚC BẮC VÀ XÃ CAM THÀNH NAM
BẢN ĐỒ XÁC ĐỊNH RANH GIỚI NGHIÊN CỨU, PHẠM VI KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH



BẢNG THÔNG KÊ TOẠ ĐỘ RANH GIỚI KHU 2			BẢNG THÔNG KÊ TOẠ ĐỘ RANH GIỚI KHU 1		
STT	X (m)	Y (m)	STT	X (m)	Y (m)
1	1329450,2545	603429,3777	1	1324051,5017	602804,6132
2	1329857,3864	603347,6484	2	1324212,0848	602595,8804
3	1329978,7694	603199,4908	3	1324209,4241	602488,1594
4	1330005,2734	603152,2790	4	1323976,0710	602488,1594
5	1329870,8496	603038,2878	5	1324051,5622	602269,6155
6	1329889,6123	602985,3320	6	1323936,5985	602239,2580
7	1329843,5696	602946,0872	7	1323986,8578	602108,9497
8	1329775,5644	602858,5515	8	1323965,1126	602053,6928
9	1329649,7473	602829,9750	9	1324029,2466	601958,7232
10	1329539,3536	602780,8825	10	1324040,5523	601853,0553
11	1329479,9997	602767,0735	11	1324016,3086	601758,8772
12	1329463,3096	602889,9359	12	1323979,6378	601668,9037
13	1329440,8417	602966,5483	13	1323973,5024	601598,9988
14	1329449,7071	603012,2538	14	1323914,8797	601508,6032
15	1329428,1152	603072,4434	15	1323825,5603	601419,5653
16	1329430,8284	603367,6629	16	1323864,9124	601384,2349
			17	1323982,5450	601104,0075
			18	1324001,1127	600991,9051
			19	1324472,0909	601072,3800
			20	1324681,4941	601098,5601
			21	1325021,0604	601109,5131
			22	1325467,3785	600248,9821
			23	1325123,2252	599568,5490
			24	1325019,5989	599433,0121
			25	1324963,8319	599215,2457
			26	1324955,8007	598921,0983
			27	1324975,0180	598873,8710
			28	1325088,4190	598897,6590
			29	1325619,4789	598922,4759
			30	1325587,0165	597815,7930
			31	1325532,7992	597462,3985
			32	1325531,6443	597232,4955
			33	1325626,5225	597239,1150
			34	1325791,3605	597167,1887
			35	1325867,3781	597215,4711
			36	1326011,4583	597248,6203
			37	1326025,0330	597297,0811
			38	1326199,9996	597294,6468
			39	1326278,5124	597298,5723
			40	1326330,0650	597299,6681
			41	1326449,0880	597227,5367
			42	1326570,3552	597181,8536
			43	1326702,3541	597137,3783
			44	1326786,3086	597059,3071
			45	1326995,5761	597093,3695
			46	1327189,0415	597070,5028
			47	1327556,0699	597093,0023
			48	1327587,0112	596916,1604
			49	1327807,0345	597063,0073
			50	1327871,9414	597154,7515
			51	1327906,5868	597289,1330
			52	1327963,4124	597351,0170
			53	1328020,6259	597405,2689
			54	1328118,4842	597564,3259
			55	1328126,3762	597657,1822
			56	1328140,3703	597761,0821
			57	1328197,2710	597953,1420
			58	1328330,4898	598861,8113
			59	1328352,0785	599001,2464
			60	1328409,2793	599434,7956
			61	1328608,2167	599409,4951
			62	1328606,4840	599579,3336
			63	1328644,2311	599677,3364
			64	1328752,9158	599671,2589
			65	1328845,9860	599691,4737
			66	1328776,4193	599850,8504
			67	1328716,6925	599963,3946
			68	1328700,7672	600081,3680
			69	1328646,4927	600147,6260
			70	1328612,2422	600298,4767
			71	1328596,0950	600315,4155
			72	1328517,6445	600421,7390
			73	1328500,8429	600522,8620
			74	1328546,5519	600571,8848
			75	1328752,7089	600597,4571
			76	1328882,8623	601516,9418
			77	1328964,8756	601617,5575
			78	1329029,9671	601629,1183
			79	1329130,3531	601721,7599
			80	1329286,0792	601839,2703
			81	1329304,3398	601885,4694
			82	1329255,9008	601998,5696
			83	1329177,7893	602315,3854
			84	1329288,6837	602492,3775
			85	1329167,2537	602591,4077
			86	1328623,4509	602784,1290
			87	1328990,1628	602655,4609
			88	1327432,3724	602549,6782
			89	1326998,3132	602480,2718
			90	1326279,8134	602374,8394
			91	1326269,6600	602549,8178
			92	1326130,1847	602851,3329
			93	1326093,6348	603048,3222
			94	1325900,7585	603020,2922
			95	1325832,5826	603101,6950
			96	1325394,2915	603449,1285
			97	1325286,6921	603599,9162
			98	1324953,9326	603656,3267
			99	1324762,1185	603616,7063
			100	1324572,8470	603410,0027
			101	1324630,9207	603336,5688
			102	1324507,7886	603239,1776
			103	1324408,1770	603084,1117

DIỆN TÍCH KHU 1: KHOẢNG 23,73HA

RANH GIỚI KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

DIỆN TÍCH KHU 2: KHOẢNG 2.152,96HA

GHI CHÚ:
 Địa điểm lập Điều chỉnh QHPK: phường Cam Nghĩa, phường Cam Phúc Bắc và xã Cam Thành Nam. Bao gồm:
 -Khu 1: Có diện tích: Khoảng 23,73 ha có tứ cận như sau:
 + Phía Bắc, phía Tây: Giáp xã Cam Thành Bắc, huyện Cam Lâm.
 + Phía Đông: Giáp đầm thủy triều.
 + Phía Nam: Giáp Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3), phường Cam Nghĩa.
 -Khu 2: Có diện tích: Khoảng 2.152,96 ha có tứ cận như sau:
 + Phía Bắc: Giáp xã Cam Thành Bắc, huyện Cam Lâm.
 + Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng thuộc xã Cam Thành Nam, phường Cam Nghĩa và phường Cam Phúc Bắc, thành phố Cam Ranh.
 + Phía Đông: Giáp Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3), phường Cam Nghĩa.
 + Phía Tây: Giáp xã Cam An Nam, huyện Cam Lâm.

- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- MỐC RANH GIỚI
- RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
- ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH HUYỆN

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM 2022

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
 PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ CAM RANH

KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM 2022

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
 PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ CAM RANH

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM 2022

TÊN BẢN VẼ:
 BẢN ĐỒ XÁC ĐỊNH RANH GIỚI NGHIÊN CỨU,
 PHẠM VI KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

BẢN VẼ: QH02 QHỆP : 1A0 TỶ LỆ : 1/2000 /2022
 THIẾT KẾ: KTS. PHAN THỊ THÚY
 CHỦ TRÌ: THS. KTS. NGUYỄN CHÍ HÙNG
 CHỦ NHIỆM: THS. KTS. NGUYỄN CHÍ HÙNG
 G.L. KỸ THUẬT: THS. KTS. KIEU TUẤN TỬ
 GIÁM ĐỐC: NGUYỄN NGỌC XUÂN QUỲNH