

**NHIỆM VỤ**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**KHU NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG CAM NGHĨA –**  
**THÀNH PHỐ CAM RANH**

**ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG CAM NGHĨA, THÀNH PHỐ CAM RANH,**  
**TỈNH KHÁNH HÒA**

**CAM RANH, 03/2023**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**NHIỆM VỤ**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**KHU NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG CAM NGHĨA –**  
**THÀNH PHỐ CAM RANH**

**ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG CAM NGHĨA, THÀNH PHỐ CAM RANH,**  
**TỈNH KHÁNH HÒA**

**Cơ quan phê duyệt**  
**ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**TỈNH KHÁNH HÒA**

**Cơ quan thẩm định**  
**SỞ XÂY DỰNG**  
**TỈNH KHÁNH HÒA**

**Cơ quan tổ chức lập**  
**Nhiệm vụ quy hoạch**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**MUỐI CAM RANH**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Hồng Quân*

**Đơn vị tư vấn lập**  
**Nhiệm vụ quy hoạch**  
**VIỆN QUY HOẠCH VÀ**  
**KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ**



**VIỆN TRƯỞNG**  
*GS.TS.KTS. Đoàn Minh Khôi*

**CAM RANH, 03/2023**

## MỤC LỤC

<b>I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ; VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, CHỨC NĂNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; SƠ BỘ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ VÀ NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH; NHU CẦU QUẢN LÝ VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; QUY HOẠCH CHI TIẾT PHẢI THỐNG NHẤT, CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT: .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch: .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Căn cứ lập quy hoạch chi tiết: .....</b>	<b>4</b>
1.2.1. Các văn bản quy phạm pháp luật: .....	4
1.2.2. Các nguồn số liệu, tài liệu: .....	5
<b>1.3. Vị trí, phạm vi và ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch: .....</b>	<b>5</b>
1.3.1. Vị trí, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch: .....	5
1.3.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch: .....	5
<b>1.4. Chức năng khu vực lập quy hoạch: .....</b>	<b>6</b>
1.4.1. Tính chất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: .....	6
1.4.2. Chức năng khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: .....	6
<b>1.5. Sơ bộ định hướng phát triển quy hoạch chung đô thị và nội dung quy hoạch phân khu đã được duyệt có tác động đến phạm vi lập quy hoạch: .....</b>	<b>6</b>
<b>1.6. Nhu cầu quản lý và đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch: .....</b>	<b>6</b>
<b>1.7. Quy hoạch chi tiết phải thống nhất, cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được duyệt: .....</b>	<b>6</b>
<b>II. ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG; XÁC ĐỊNH SƠ BỘ NHỮNG VẤN ĐỀ, NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ VÀ YÊU CẦU CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT: .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng của khu vực lập quy hoạch: .....</b>	<b>7</b>
2.1.1. Điều kiện tự nhiên: .....	7
2.1.2. Hiện trạng cơ cấu dân cư và nhà ở: .....	9
2.1.3. Hiện trạng sử dụng đất: .....	9
2.1.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan: .....	10
2.1.5. Hiện trạng giao thông và hạ tầng kỹ thuật: .....	10
2.1.6. Đánh giá tổng hợp hiện trạng: .....	11
<b>2.2. Xác định những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết: .....</b>	<b>11</b>
<b>2.3. Các yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt: .....</b>	<b>12</b>
<b>III. DỰ KIẾN QUY MÔ DÂN SỐ; CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN ÁP DỤNG TRONG ĐỒ ÁN VỀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRÊN CƠ SỞ CÁC QUY ĐỊNH CỦA QUY HOẠCH PHÂN KHU, QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT: .....</b>	<b>12</b>
<b>3.1. Dự kiến quy mô dân số: .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật: .....</b>	<b>12</b>
3.2.1. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về nhu cầu sử dụng đất: .....	12
3.2.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về hạ tầng xã hội: .....	13
3.2.3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về hạ tầng kỹ thuật: .....	14

<b>IV. YÊU CẦU CỤ THỂ VỀ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG:</b>	<b>14</b>
<b>4.1. Yêu cầu cụ thể về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng:</b>	<b>14</b>
4.1.1. <i>Hiện trạng điều kiện tự nhiên:</i>	15
4.1.2. <i>Hiện trạng về dân số, lao động, đặc điểm kinh tế xã hội:</i>	15
4.1.3. <i>Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:</i>	15
4.1.4. <i>Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:</i>	15
4.1.5. <i>Các dự án, chương trình đang triển khai:</i>	16
<b>4.2. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:</b>	<b>16</b>
<b>V. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ. DỰ KIẾN CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH CẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH CÁC YÊU CẦU ĐỐI VỚI VIỆC NGHIÊN CỨU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN, SỬ DỤNG ĐẤT, KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CÁC YÊU CẦU KHÁC:</b>	<b>16</b>
<b>5.1. Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch chi tiết đô thị:</b>	<b>16</b>
<b>5.2. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch</b>	<b>17</b>
5.2.1. <i>Phân kỳ đầu tư:</i>	17
5.2.1. <i>Dự án ưu tiên:</i>	17
<b>5.3. Các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất:</b>	<b>17</b>
5.3.1. <i>Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:</i>	17
5.3.2. <i>Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức quy hoạch sử dụng đất</i>	17
<b>5.4. Các yêu cầu đối với việc kết nối hạ tầng kỹ thuật:</b>	<b>17</b>
5.4.1. <i>Yêu cầu về quy hoạch hệ thống giao thông:</i>	17
5.4.2. <i>Yêu cầu về quy hoạch hệ thống cấp điện:</i>	18
5.4.3. <i>Yêu cầu về quy hoạch san nền, thoát nước mưa:</i>	18
5.4.4. <i>Yêu cầu về quy hoạch cấp nước:</i>	18
5.4.5. <i>Yêu cầu về quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:</i>	18
<b>5.5. Các yêu cầu khác:</b>	<b>19</b>
5.5.1. <i>Yêu cầu về thiết kế đô thị</i>	19
<b>VI. 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 QUY HOẠCH</b>	<b>20</b>
<b>6.1. Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo:</b>	<b>20</b>
<b>6.2. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án:</b>	<b>21</b>
<b>6.3. Kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch</b>	<b>21</b>
6.3.1. <i>Kế hoạch tổ chức thực hiện:</i>	21
6.3.2. <i>Tiến độ thực hiện:</i>	21
<b>6.4. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch</b>	<b>22</b>
<b>VII. DỰ TOÁN KINH PHÍ</b>	<b>22</b>
<b>7.1. Cơ sở xác định kinh phí:</b>	<b>22</b>
<b>7.2. Dự toán kinh phí lập quy hoạch chi tiết:</b>	<b>22</b>



**I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ; VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, CHỨC NĂNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; SƠ BỘ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ VÀ NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH; NHU CẦU QUẢN LÝ VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; QUY HOẠCH CHI TIẾT PHẢI THỐNG NHẤT, CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT:**

**1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:**

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

Bên cạnh đó, thành phố Cam Ranh 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... rất thuận lợi về cảnh quan và giao thông. Bên cạnh đó, thành phố Cam Ranh 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 và kết nối đồng bộ với huyện Cam Lâm trở thành đô thị sân bay, hiện đại, đẳng cấp quốc tế; Ngày 23/02/2022, Tỉnh ủy Khánh Hòa đã ban hành Chương trình hành động số 30-CTr/TU về 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.

Để hiện thực các mục tiêu nêu trên, đến nay UBND thành phố Cam Ranh nói riêng và UBND tỉnh nói chung đã và đang gấp rút triển khai lập và điều chỉnh các quy hoạch trên địa bàn thành phố Cam Ranh nhằm hiện thực các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội để phù hợp với định hướng của Nghị quyết 09-NQ/TW. Cụ thể, UBND thành phố Cam Ranh đã phê duyệt Đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01/08/2022. Trên cơ sở đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh đã triển khai đề xuất dự án Khu Nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh nhằm phát triển khu vực đô thị cũng như phát triển quỹ đất nhà ở xã hội, nhà ở thương mại cũng như các quỹ đất hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu tại địa phương và lân cận nhằm hiện thực hóa các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội.

Ngày 23/03/2023, UBND tỉnh Khánh Hòa đã ban hành Quyết định số 664/QĐ-UBND ngày về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

Để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo dự án Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh cần phải triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực dự án. Đến nay, Công ty Cổ phần muối Cam Ranh đã hoàn thiện hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, phường Cam Nghĩa đủ cơ sở để trình Sở Xây dựng thẩm định.

## **1.2. Căn cứ lập quy hoạch chi tiết:**

### **1.2.1. Các văn bản quy phạm pháp luật:**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 và số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 về nội dung Thiết kế đô thị;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/08/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số

100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- 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;

- Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/06/2017 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;

- 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;

- Quyết định số 669/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 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 664/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh;

### **1.2.2. 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;

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

- Hồ sơ 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, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh;

- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ VN-2000 do đơn vị có chức năng lập và được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định;

- Các nguồn số liệu và tài liệu khác có liên quan.

### **1.3. Vị trí, phạm vi và ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch:**

#### **1.3.1. Vị trí, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:**

Vị trí: Khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Các giáp giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: giáp suối Cầu Nam;

- Phía Tây: giáp Quốc lộ 1 và khu vực dân cư hiện trạng ven Quốc lộ;

- Phía Đông và phía Nam: giáp khu vực nuôi trồng thủy sản.

#### **1.3.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:**

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 876.415,87 m<sup>2</sup> (87,64 ha).

*(Quy mô và ranh giới cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên*

*cứu lập Quy hoạch chi tiết)*

#### **1.4. Chức năng khu vực lập quy hoạch:**

##### **1.4.1. Tính chất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:**

- Là một khu nhà ở xã hội kiểu mẫu được quy hoạch đồng bộ, có chất lượng cao, gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể, với các tiêu chí sinh thái, thân thiện và hiện đại.

- Một điểm nhấn về phát triển nhà ở, dịch vụ. Tạo cơ hội về nhà ở, hạ tầng xã hội cho người dân thành phố Cam Ranh cũng như tỉnh Khánh Hòa.

##### **1.4.2. Chức năng khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:**

- Khu quy hoạch với các chức năng chính, bao gồm:

+ Nhà ở xã hội thấp tầng;

+ Nhà ở thương mại (*nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự*);

+ Cây xanh sử dụng cấp đô thị, cấp đơn vị ở;

+ Trường học (*trường THPT, trường THCS, trường tiểu học, trường mầm non, trường liên cấp*);

+ Dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại, tiện ích phục vụ cư dân, công trình y tế, văn hóa và các không gian cây xanh công cộng, sân chơi, sân tập luyện thể dục thể thao,... được đầu tư xây dựng đồng bộ về cơ sở hạ tầng, giúp cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan; phục vụ, đáp ứng nhu cầu của khu vực.

#### **1.5. Sơ bộ định hướng phát triển quy hoạch chung đô thị và nội dung quy hoạch phân khu đã được duyệt có tác động đến phạm vi lập quy hoạch:**

- Phạm vi lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh nằm trong 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, tỉnh Khánh Hòa. Theo nội dung đề án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt phạm vi quy hoạch chi tiết 1/500 được quy hoạch với các chức năng chính là nhà ở xã hội và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khác. Như vậy, đề án quy hoạch chi tiết là phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

#### **1.6. Nhu cầu quản lý và đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch:**

- Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa được phê duyệt sẽ là công cụ để quản lý đầu tư, cấp phép xây dựng, quản lý đất đai cũng như các thủ tục khác có liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án.

- Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh là nhà đầu tư Dự án nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, do đó Công ty sẽ có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật.

#### **1.7. Quy hoạch chi tiết phải thống nhất, cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được duyệt:**

- Định hướng quy hoạch chi tiết 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 và tuân thủ đúng theo các nội dung Đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại phường Cam

Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đã được phê duyệt;

- Hình thành khu đô thị có đầy đủ chức năng đa dạng theo hướng đưa các không gian xanh vào lõi trung tâm đô thị, bố trí các không gian dịch vụ thương mại, sân chơi kết nối không gian ở - làm việc với không gian công cộng.

## **II. ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG; XÁC ĐỊNH SƠ BỘ NHỮNG VẤN ĐỀ, NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ VÀ YÊU CẦU CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:**

### **2.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng của khu vực lập quy hoạch:**

#### **2.1.1. Điều kiện tự nhiên:**

##### **a) Vị trí địa lý:**

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, cận kề với các đầu mối giao thông lớn như: Tuyến quốc lộ 1, sân bay quốc tế Cam Ranh, cảng Cam Ranh, cảng Ba Ngòi,... Đồng thời khu vực thiết kế có dải bờ biển thuận lợi cho việc xây dựng các bến thuyền phục vụ du lịch và giao lưu thương mại quốc tế, hội nhập kinh tế biển.

- Khu vực nghiên cứu có cảnh quan tự nhiên đẹp và phong phú tiếp giáp gần khu mặt nước vịnh Cam Ranh, rất phù hợp với loại hình nhà ở.

##### **b) Địa hình:**

- Đất trong khu vực này phần lớn là đất ao địa tô, còn lại chủ yếu là mặt nước vịnh Cam Ranh. Khu vực đất địa có cao độ từ -0,98m ÷ -0,16m. Khu vực dự kiến lấn biển có chiều sâu tối đa là -3,69m.

- Khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng của thủy triều là các khu vực có cao độ từ (-0,5)m ÷ (+0,5)m.

##### **c) Khí hậu:**

- 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 tiểu mãn vào khoảng trung tuần tháng 5 đến hạ tuần tháng 6.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ không khí trung bình năm dao động từ 25,3-27,1°C, thời gian có nhiệt độ trung bình cao nhất là từ tháng 6-8, dao động trong khoảng 28,5-29,1°C.

- 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 mùa Hè và gió mùa

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.

#### **d) Địa chất:**

##### **❖ Địa chất công trình:**

Qua tham khảo tài liệu địa chất của một số mũi khoan tại khu vực, sơ bộ nhận xét địa chất công trình của khu vực thiết kế như sau:

- Thành phần chủ yếu là cát hạt mịn, trung màu vàng.
- Lớp mặt là lớp đất đồi, chiều dày trung bình là 20 cm.
- Lớp nền là cát mịn.

Khi xây dựng công trình cao tầng cần khảo sát cụ thể tại vị trí công trình để có giải pháp thích hợp đối với móng.

Khu vực thiết kế là vùng trũng thấp, tầng trên đất màu và bùn có cường độ chịu tải kém, phải gia cố móng khi xây dựng công trình.

##### **❖ Địa chất thủy văn:**

- Mực nước ngầm ở đây thay đổi theo mùa. Mùa mưa một số nơi mực nước ngầm bằng mực nước mặt. Nước ngầm màu hơi vàng và hơi lợ vì chịu ảnh hưởng của nước biển.

##### **❖ Địa chấn:**

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

#### **e) 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

#### **f) Tình hình thiên 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  $\leq 1,0\text{m}$ .

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết 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). Mức nước biển dâng theo kịch bản phát thải được khuyến cáo áp dụng cho cả nước là theo kịch bản RCP4.5. Mức nước biển dâng cụ thể như sau:

*Bảng 1: Mức 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).

### 2.1.2. Hiện trạng cơ cấu dân cư và nhà ở:

*Bảng 2: 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)*

Tt	Phường/xã	Diện tích (km <sup>2</sup> )	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
1	Phường Cam Nghĩa	107,0178	18.537	173,2

- Tổng diện tích Quy hoạch chi tiết là: 87,64 ha, thuộc địa giới hành chính phường Cam Nghĩa.

- Trong phạm vi khu đất nghiên cứu lập quy hoạch không có dân cư hiện trạng.

- Theo khảo sát thực tế, có một số dân cư hiện đang sinh sống và sản xuất tại các khu vực lán trại trông coi sản xuất.

### 2.1.3. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất đầm làm muối, và đất nuôi trồng thủy sản. Trong đó:

- Đất đầm làm muối chiếm khoảng 66,00% tổng diện tích đất nghiên cứu.

- Đất nuôi trồng thủy sản chiếm khoảng 10,72% tổng diện tích đất nghiên cứu.

- Đất mặt nước chiếm khoảng 6,73% tổng diện tích đất nghiên cứu.

- Đất nông nghiệp khác: chủ yếu là nhà tạm, lán trại, nhà xây dựng lán chiếm để trông coi sản xuất chiếm khoảng 0,41% tổng diện tích đất nghiên cứu.

- Còn lại là đất giao thông và các loại đất khác, bao gồm: đất mặt nước kênh mương, đất giao thông liên thôn và đất trồng chưa sử dụng...

Bảng 3: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng diện tích đất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch</b>		<b>876.415,87</b>	<b>100,00</b>
1	Đất làm muối	578.417,91	66,00
2	Đất nuôi trồng thủy sản	93.953,13	10,72
3	Đất mặt nước (kênh, mương, ao hồ...)	59.018,53	6,73
4	Đất nông nghiệp khác	3.626,81	0,41
5	Đất trống chưa sử dụng	4.404,65	0,50
6	Đất giao thông và Đất khác	136.994,84	15,63

#### 2.1.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

- Hiện trạng cảnh quan của khu vực mang đặc trưng của vùng ven Đầm Thủy Triều, với hệ thống đầm nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, hầu như không có cây xanh tự nhiên.

#### 2.1.5. Hiện trạng giao thông và hạ tầng kỹ thuật:

##### a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Quốc lộ 1 nằm ở phía Tây của khu vực lập quy hoạch. Quy mô mặt cắt 12 m, trong đó:

+ Mặt đường:  $2 \times 5,0 = 10,0$  m;

+ Lề đường:  $2 \times 1,0 = 2,0$  m.

- Giao thông đối nội: chủ yếu là các tuyến đường đất vào các khu nuôi trồng thủy sản, lộ giới từ 2,0 – 4,0 m.

##### b) Nền hiện trạng:

- Khu vực nghiên cứu có địa hình tương đối bằng phẳng, trũng thấp ở khu vực nuôi trồng thủy sản.

- Khu vực phía Tây Bắc có cao độ lớn nhất: +5,53 m; Khu vực phía Đông Bắc có cao độ thấp nhất -0,53 m.

- Diện tích khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nuôi trồng thủy sản,...nhìn chung, quỹ đất xây dựng thuận lợi và ít thuận lợi chiếm tỷ trọng cao. Hiện tại khu vực chưa có công trình xây dựng là điều kiện thuận lợi để đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật.

##### c) Hiện trạng thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa chưa được đầu tư xây dựng.

- Nước mưa chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên, kênh mương hiện trạng sau đó đổ ra vịnh Cam Ranh.

- Nước mưa và nước thải sinh hoạt thoát chung chưa được xử lý, vì vậy có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường khu vực.

##### d) Hiện trạng cấp nước:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh hiện có nhà máy nước Cam Phước Tây công suất 16.000m<sup>3</sup>/ngày lấy nước tại đập Quyết Thắng trên suối Tà Rục.

Một số nguồn nước khác nhau như: nước giếng khơi, giếng khoan, nước mưa



chứa trong bể, lu hợp vệ sinh.

**e) Hiện trạng cấp điện, chiếu sáng:**

- Nguồn điện: khu vực nghiên cứu được cấp điện từ mạng lưới điện Quốc gia cấp trực tiếp cho khu vực, dự kiến được lấy từ tuyến điện 22kV đi dọc đường QL1.

- Lưới điện 22kV đi nổi trên các trụ bê tông ly tâm cao từ 12 – 14 m, dùng dây bọc cách điện XLPE.

- Lưới điện chiếu sáng đô thị: chưa được đầu tư xây dựng.

**f) Hiện trạng thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp thông tin liên lạc: từ mạng lưới cáp gốc Quốc gia được bố trí đi kết hợp với trụ điện 22 kV và 0,4 kV.

**g) Hiện trạng thoát nước thải và quản lý CTR:**

- Thu gom và xử lý nước thải:

+ Trong khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung.

+ Nước thải sinh hoạt thoát chung với nước mưa hoặc tự thấm xuống đất.

+ Nước thải từ các hồ nuôi trồng thủy sản xả vào các mương thoát nước hiện trạng sau đó chảy ra vịnh Cam Ranh.

- Chất thải rắn: rác thải sinh hoạt trong khu vực được thu gom hàng ngày.

**2.1.6. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:**

**a) Thuận lợi:**

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết kề cận với các đầu mối giao thông lớn như: Tuyến quốc lộ 1, sân bay quốc tế Cam Ranh, cảng Cam Ranh, cảng Ba Ngòi,.... đồng thời khu vực lập quy hoạch tiếp giáp khu vực biển, đầm Thủy Triều có cảnh quan tự nhiên đẹp và phong phú với mặt nước vịnh Cam Ranh, rất phù hợp với phát triển các loại hình phát triển nhà ở, phát triển không gian kiến trúc cảnh quan.

- Dự án ít tốn kém về di dời hay đền bù giải tỏa, thuận lợi cho tiến độ triển khai dự án.

**b) Khó khăn:**

- Nền đất khu vực tương đối thấp, phần lớn diện tích là địa nuôi tôm và mặt nước, đòi hỏi khoản đầu tư lớn làm hệ thống đê bao, đất san nền. Cần có giải pháp san nền thích hợp đối với dải đất để đủ điều kiện xây dựng các khu chức năng đồng thời giữ được yếu tố đặc trưng về địa hình của khu vực. Hệ thống hạ tầng tại khu vực chưa hoàn chỉnh cần triển khai đồng bộ và xây dựng mới hoàn toàn.

- Khu vực dự án tiếp giáp tuyến đường Quốc lộ 1, do đó trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, dự án cần tổ chức giao thông hợp lý đảm bảo an toàn cho quá trình triển khai dự án.

**2.2. Xác định những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết:**

- Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm: Triển khai chi tiết các nội dung về: Quy hoạch sử dụng đất; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất

thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác; Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật; Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có);

- Các nội dung thiết kế đô thị đảm bảo tuân thủ Quy hoạch phân khu được phê duyệt; các quy định hiện hành cũng như khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội lân cận tại khu vực.

### 2.3. Các yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt:

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa nhằm cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) đã được phê duyệt. Nhằm triển khai chi tiết các chức năng đã được phê duyệt tại đồ án Quy hoạch phân khu bao gồm: đất nhà ở xã hội, đất nhóm nhà ở mới, đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị, đất trường học (trường trung học phổ thông, trung học cơ sở, tiểu học, mầm non), đất di tích- tôn giáo, đất cây xanh đơn vị ở, đất cây xanh đô thị, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe...

## III. DỰ KIẾN QUY MÔ DÂN SỐ; CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN ÁP DỤNG TRONG ĐỒ ÁN VỀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRÊN CƠ SỞ CÁC QUY ĐỊNH CỦA QUY HOẠCH PHÂN KHU, QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:

### 3.1. Dự kiến quy mô dân số:

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 876.415,87 m<sup>2</sup> (87,64 ha).
- Quy mô dân số quy hoạch dự kiến: khoảng 18.000 – 21.000 người.

(Quy mô dân số cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập QH chi tiết)

### 3.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật của đồ án phải đáp ứng các chỉ tiêu của các đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) đã được phê duyệt. Đồng thời, tuân thủ các chỉ tiêu được quy định tại QCVN 01:2021/BXD và QCVN 07:2016/BXD.

- Các chỉ tiêu về phát triển kinh tế xã hội, dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật và môi trường được tính toán theo chỉ tiêu **đô thị loại II**.

#### 3.2.1. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về nhu cầu sử dụng đất:

Tt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất dân dụng	m <sup>2</sup> đất/người	Tuân thủ Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3
2	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> đất/người	15 ÷ 28
	- Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> đất	Quy mô diện tích tuân thủ Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3

<b>Tt</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu đề xuất</b>
	- Đất cây xanh đơn vị ở	$m^2$ đất	Quy mô diện tích tuân thủ Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3
	- Đất trường học cấp đơn vị ở	$m^2$ đất/người	$\geq 1,8$
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	$m^2$ đất	Quy mô diện tích tuân thủ Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3
4	Đất cây xanh đô thị	$m^2$ đất	Quy mô diện tích tuân thủ Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3

(Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và đồ án Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3).

### 3.2.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về hạ tầng xã hội:

<b>Tt</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu đề xuất</b>	
<b>1</b>	<b>Hạ tầng xã hội cấp đô thị</b>		Quy mô diện tích tuân thủ Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3	
1.1	Giáo dục			
	Trường THPT	$m^2$ /học sinh		
1.2	Thể dục thể thao			
	Sân vận động	$m^2$ /người		
	Trung tâm TDTT	$m^2$ /người		
	Sân thể thao cơ bản	$m^2$ /người		
1.3	Chợ			
	Chợ đô thị	ha/ công trình		
<b>2</b>	<b>Hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở</b>		Quy mô diện tích tuân thủ Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3	
2.1	Giáo dục			
	Trường mầm non	chỗ/1000 người		50
		$m^2$ /học sinh		$\geq 12$
	Trường tiểu học	chỗ/1000 người		65
		$m^2$ /học sinh		$\geq 10$
	Trường trung học cơ sở	chỗ/1000 người		55
		$m^2$ /học sinh		$\geq 10$
2.2	Y tế			
	Trạm y tế	$m^2$ /trạm		500
2.3	Văn hóa – Thể dục thể thao			
	Sân chơi	$m^2$ /người	0,5	

Tt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất
	Sân luyện tập	m <sup>2</sup> /người	0,5
		ha/ công trình	0,3
2.4	Thương mại		
	Chợ	m <sup>2</sup> / công trình	2.000

(Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và đồ án Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3).

### 3.2.3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về hạ tầng kỹ thuật:

Tt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất
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		
	- Nước sinh hoạt	lít/người – gđ	≥ 150
	- Nước công cộng, dịch vụ	lít/m <sup>2</sup> sàn – ngđ	2
	- Nước trường học	lít/học sinh – ngđ	15
	- Nước nhà trẻ, mẫu giáo	lít/học sinh – ngđ	75
	- Nước tưới vườn hoa, công viên	lít/m <sup>2</sup> – ngđ	3
	- Nước rửa đường	lít/m <sup>2</sup> – ngđ	0,4
3	Cấp điện		
	- Điện sinh hoạt	W/người	≥ 700
	- Điện công cộng, dịch vụ	Kw/m <sup>2</sup> sàn	0,03
	- Điện trường học	Kw/học sinh	0,15
	- Điện nhà trẻ, mẫu giáo	Kw/cháu	0,2
	- Điện công viên cây xanh, cảnh quan	Kw/ha	≥ 5
	- Điện chiếu sáng giao thông	Kw/ha	≥ 10
4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
4.1	Thoát nước thải	% cấp nước sinh hoạt	≥ 80
4.2	Thu gom chất thải rắn	kg/người - ngđ	1,3

(Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và đồ án Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 3).

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chỉ tiêu đô thị loại II).

## IV. YÊU CẦU CỤ THỂ VỀ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG:

### 4.1. Yêu cầu cụ thể về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng:

- Các tài liệu đánh giá hiện trạng bao gồm: hiện trạng điều kiện tự nhiên, môi

trường; hiện trạng về dân số, lao động, đặc điểm kinh tế xã hội, hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, cụ thể:

#### **4.1.1. Hiện trạng điều kiện tự nhiên:**

- Địa hình, mặt nước, cây xanh...
- Các vấn đề điều kiện tự nhiên khác có ảnh hưởng như tác động của thời tiết cực đoan, tác động của biến đổi khí hậu;
- Đánh giá điều kiện tự nhiên và ảnh hưởng đến phát triển đô thị và kinh tế;
- Đánh giá các yếu tố cấu thành ảnh hưởng đến xây dựng công trình như địa chất, địa hình, độ dốc, độ cao, tác động của sóng biển, tác động của các dòng chảy tự nhiên...

#### **4.1.2. Hiện trạng về dân số, lao động, đặc điểm kinh tế xã hội:**

- Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực nghiên cứu. Mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư.

#### **4.1.3. Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:**

- Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập Quy hoạch theo các khu chức năng. Thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết.

- Khoanh vùng các vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường. Phân tích đánh giá về nhà ở và công trình kiến trúc;

- Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

#### **4.1.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:**

- Hiện trạng giao thông: Phân tích đánh giá về hiện trạng mạng lưới giao thông đường bộ về cấp hạng đường, mật độ đường, chất lượng đường và mối quan hệ giữa đường nội bộ và đường đối ngoại của khu vực.

- Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: Khu vực nghiên cứu, hiện trạng san nền thoát nước mưa cần đánh giá khả năng thoát nước mặt trong khu vực, các hướng thoát nước tự nhiên, các khu vực có khả năng ngập úng, các hướng thoát từ khu vực đồi núi xuống các khu vực xung quanh,... Qua đó đánh giá cao độ nền thích hợp cho các khu vực hiện trạng cải tạo, xây mới phù hợp, tương hỗ nhau, đặc biệt lưu ý đến vấn đề biến đổi khí hậu để có giải pháp ứng phó và thích nghi với các hiện tượng trên. Đánh giá sơ bộ quỹ đất xây dựng.

- Hiện trạng cấp nước: Hiện tại trong khu vực sử dụng nước giếng khoan, nước suối, nước mưa để sinh hoạt. Nước ở đây có độ khoáng vừa phải, không chứa độc tố cũng như các kim loại nặng nên có thể khai thác làm nước khoáng, chữa bệnh.

- Hiện trạng cấp điện: Phân tích đánh giá nguồn cung cấp điện, hệ thống cấp điện; Hiện trạng nguồn và mạng lưới cấp điện; điện phục vụ sản xuất, hành lang cách ly an toàn lưới điện cao thế.

- Hiện trạng mạng lưới thông tin liên lạc: Phân tích đánh giá hiện trạng nguồn cung cấp dịch vụ thông tin, tỷ lệ người dân sử dụng dịch vụ thuê bao internet...

- Hiện trạng thoát nước thải, xử lý CTR, nghĩa trang: Phân tích đánh giá về hệ thống thoát nước thải và các công trình xử lý; tình trạng thoát nước thải công nghiệp,

khu vực dân cư đô thị và nông thôn, nước thải chăn nuôi gia súc gia cầm.... Đánh giá hiện trạng công tác thu gom xử lý chất thải rắn, các công trình đầu mối hạ tầng, nghĩa trang. Khu vực nghiên cứu cần kết nối với hệ thống thu gom chất thải rắn chung của khu vực.

- Đánh giá hiện trạng môi trường: Xác định thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội. Những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

#### **4.1.5. Các dự án, chương trình đang triển khai:**

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc thành phố Cam Ranh, nằm trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh – Khu 3, nằm sát ranh giới Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh – Khu 3 đang được đề xuất;

#### **4.2. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:**

- Công tác điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng cần được thu thập tại thời điểm lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- 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 1/500 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 dự án lân cận khu vực lập quy hoạch chi tiết cần được cập nhật thường xuyên tình hình triển khai để đảm bảo khớp nối đồng bộ, kịp thời.

### **V. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ. DỰ KIẾN CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH CẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH CÁC YÊU CẦU ĐỐI VỚI VIỆC NGHIÊN CỨU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN, SỬ DỤNG ĐẤT, KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CÁC YÊU CẦU KHÁC:**

#### **5.1. Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch chi tiết đô thị:**

- Đồ án Quy hoạch chi tiết đô thị cần đảm bảo phù hợp với các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội tại địa phương; tuân thủ các quy định hiện hành;

- Trên cơ sở đánh giá hiện trạng đồ án quy hoạch chi tiết triển khai các giải pháp về quy hoạch sử dụng đất, xác định các chỉ tiêu quy hoạch, kinh tế kỹ thuật; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo hiện đại và đồng bộ; nhằm khai thác triệt để lợi thế cảnh quan thiên nhiên của khu vực; đảm bảo tính hài hòa với các khu vực lân cận;

## **5.2. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch**

### **5.2.1. Phân kỳ đầu tư:**

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng hạ tầng kết nối với tuyến đường Quốc lộ 1 và hạ tầng đối với các khu ở mới.

- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình công cộng, trường học, công viên cây xanh và đầu tư xây dựng khu ở mới.

### **5.2.1. Dự án ưu tiên:**

- Đầu tư san lấp mặt bằng, lắp đặt hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm có: Hệ thống cống thoát nước, thi công kết cấu nền đường, lắp đặt hệ thống hào kỹ thuật, xây dựng bó vỉa, vỉa hè và các hố trồng cây bóng mát...

- Đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, trường học và khu nhà ở mới.

## **5.3. Các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất:**

### **5.3.1. Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

- Đảm bảo tuân thủ định hướng phát triển theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) đã được phê duyệt.

- Khai thác tối đa tiềm năng và lợi thế về yếu tố cảnh quan tự nhiên khu vực, định hướng phát triển thành một khu nhà ở xã hội kiểu mẫu,... Phân chia không gian các khu chức năng một cách rõ ràng.

- Nghiên cứu đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với các không gian ở, không gian khác tại khu vực dự án.

### **5.3.2. Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức quy hoạch sử dụng đất**

- Đảm bảo tuân thủ định hướng phát triển theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) đã được phê duyệt.

- Quy hoạch sử dụng đất cần xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong khu vực lập quy hoạch theo quy định hiện hành; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ; vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có). Xác định các nhóm nhà ở; vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở (nếu có) trong khu vực và thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

## **5.4. Các yêu cầu đối với việc kết nối hạ tầng kỹ thuật:**

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (bao gồm hệ thống giao thông, cấp điện, san nền, cấp thoát nước, cấp nước, thoát nước bản và vệ sinh môi trường..) cần được quy hoạch phù hợp quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực lân cận.

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật được xác định phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó:

### **5.4.1. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống giao thông:**

+ Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng giao thông.

+ Dự báo nhu cầu giao thông, lưu lượng và phương tiện trên các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch.

+ Xác lập mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đối nội, giao thông tỉnh, bãi đỗ xe cho khu vực lập quy hoạch.

+ Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cốt không chế xây dựng cho các trục giao thông chính.

+ Cần nghiên cứu, đề xuất, luận chứng xác định các tuyến đường kết nối liên khu vực.

+ Nghiên cứu, đề xuất các phương án khớp nối tại các nút giao thông giữa các tuyến đường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng và các tuyến đường ngoài quy hoạch.

#### **5.4.2. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống cấp điện:**

+ Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng cấp điện.

+ Dự báo nhu cầu điện năng cho toàn khu theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng.

+ Xác định nguồn điện và quy mô, vị trí, công suất các nguồn cấp điện.

+ Xác định mạng lưới truyền tải điện cho các công trình trong khu vực nghiên cứu.

+ Điện chiếu sáng cho các hạng mục.

#### **5.4.3. Yêu cầu về quy hoạch san nền, thoát nước mưa:**

+ Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng đất xây dựng, thoát nước trong khu vực.

+ Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng, đồng thời, xác định cốt xây dựng không chế của từng khu vực và toàn khu.

+ San nền để tạo mặt bằng xây dựng cần tôn trọng địa hình tự nhiên và được thực hiện cho từng cụm độc lập. Hướng thoát nước tùy theo địa hình cụ thể để có giải pháp phù hợp với từng khu vực.

#### **5.4.4. Yêu cầu về quy hoạch cấp nước:**

+ Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng cấp nước.

+ Dự báo nhu cầu tiêu thụ nước cho sinh hoạt theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng.

+ Xác định nguồn nước đạt tiêu chuẩn, giải pháp, quy mô, vị trí, công suất các công trình đầu mối.

+ Xác định mạng lưới cấp nước.

+ Xác định các biện pháp bảo vệ nguồn nước và sử dụng tài nguyên nước hợp lý, hiệu quả.

#### **5.4.5. Yêu cầu về quy hoạch thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:**

+ Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường.

+ Dự báo lượng nước thải, chất thải rắn sinh hoạt theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng.

+ Xác định biện pháp thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.



+ Xác định các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn.

## **5.5. Các yêu cầu khác:**

### **5.5.1. Yêu cầu về thiết kế đô thị**

**a) Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tâm nhìn:**

- Cụ thể hóa các công trình điểm nhấn được xác định từ quy hoạch phân khu, định hình thiết kế kiến trúc công trình phù hợp với tính chất sử dụng và tạo thụ cảm tốt.

- Trong trường hợp điểm nhấn không phải là công trình kiến trúc, có sử dụng không gian cảnh quan là điểm nhấn thì cần cụ thể hóa về cây xanh, mặt nước, địa hình tự nhiên, nhân tạo.

**b) Xác định chiều cao xây dựng công trình:**

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất.

- Xác định chiều cao công trình trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị đã được quy định trong quy hoạch phân khu.

**c) Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:**

- Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông; đề xuất các giải pháp khả thi để sửa chữa những khiếm khuyết trong đô thị hiện hữu bằng các giải pháp: trồng cây xanh bổ sung, làm mái hiên dọc hè phố, hoặc bằng các biện pháp kỹ thuật khác.

- Đề xuất khoảng lùi tạo không gian đóng/mở bằng phương án thiết kế trên cơ sở thực trạng và giải pháp nhằm làm phong phú không gian kiến trúc cảnh quan, đảm bảo tiện lợi trong khai thác sử dụng.

- Việc xác định khoảng lùi tối thiểu của công trình phải tuân thủ quy hoạch phân khu, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

**d) Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:**

- Đối với hình khối kiến trúc:

+ Cụ thể hóa quy hoạch phân khu: thiết kế về tổ chức không gian cảnh quan, tạo lập hình ảnh kiến trúc khu vực.

+ Xác định khối tích các công trình bằng giải pháp: hợp khối hoặc phân tán.

+ Đề xuất giải pháp cho các kiến trúc mang tính biểu tượng, điều khác.

- Đối với hình thức kiến trúc chủ đạo:

+ Đề xuất hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại hoặc kiến trúc kết hợp với truyền thống; kiến trúc mái dốc hoặc mái bằng, cốt cao độ của các tầng, hình thức cửa, ban công, lô gia.

+ Đề xuất các quy định bắt buộc đối với các kiến trúc nhỏ khác về: kích cỡ, hình thức các biển quảng cáo gắn với công trình.

- Màu sắc chủ đạo của công trình kiến trúc phải phù hợp với tính chất và lịch sử khu đô thị, cảnh quan thiên nhiên khu vực, tập quán và sự thụ cảm của người bản địa

về vật liệu, màu sắc.

**e) Hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường:**

- Đối với hệ thống cây xanh

+ Thiết kế hệ thống cây xanh phải sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

+ Xác định hệ thống cây xanh đường phố, vườn hoa, công viên.

- Đối với mặt nước (sông, hồ): phải đề xuất phương án thiết kế trên cơ sở kết hợp giữa mặt nước và hệ thống cây xanh.

- Đối với quảng trường: cụ thể hóa trên cơ sở quy hoạch phân khu. Đề xuất phương án kiến trúc khu vực bao quanh quảng trường, với việc sử dụng vật liệu, màu sắc, ánh sáng, cây xanh.

**f) Yêu cầu thể hiện Thiết kế đô thị trong đồ án Quy hoạch chi tiết:**

- Phần thuyết minh diễn đạt đầy đủ các nội dung yêu cầu nêu ở Mục a, b, c, d, e, f phù hợp với các bản vẽ.

- Hồ sơ gồm bản vẽ và mô hình (nếu có)

+ Phần bản vẽ: thể hiện được các nội dung yêu cầu ở Mục a, b, c, d, e, f theo tỷ lệ 1/500 – 1/200. Các bản vẽ phối cảnh các góc, thể hiện được ý tưởng về không gian kiến trúc và kiến trúc nhỏ mang tính biểu tượng; điêu khắc trong đô thị cần làm rõ ý tưởng nghiên cứu. Không gian kiến trúc phải thể hiện được nét đặc trưng của đô thị.

+ Phần mô hình: trường hợp cần làm rõ một số không gian chính, mô hình thực hiện với tỷ lệ 1/200. Mô hình tổng thể thực hiện với tỷ lệ 1/1000-1/500. Vật liệu làm mô hình phù hợp ý tưởng thiết kế.

**VI. 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 QUY HOẠCH**

**6.1. Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo:**

Nội dung, thành phần hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ; Thông tư số 06/2013/TT-BXD, ngày 13/05/2013, số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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.

*Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ:*

Tt	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
A	<b>PHẦN BẢN VẼ</b>	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000 hoặc 1/5.000
2	Bản đồ hiện trạng SĐĐ, KTCQ và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500

5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	Tỷ lệ thích hợp
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp
<b>B</b>	<b>PHẦN THUYẾT MINH VÀ CÁC QUY ĐỊNH KHÁC</b>	
1	Thuyết minh tổng hợp A4 (kèm theo phụ lục tính toán, các văn bản pháp lý, các bản vẽ thu nhỏ khổ A3 tỷ lệ thích hợp).	
2	Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch, dự thảo; Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.	
3	Đĩa CD ghi lại toàn bộ file hồ sơ đồ án Quy hoạch bao gồm: Thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.	

## 6.2. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án:

- Phần hồ sơ văn bản: Báo cáo thuyết minh tổng hợp; dự thảo quyết định phê duyệt quy hoạch; 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: 03 bộ hồ sơ in và file mềm lưu toàn bộ nội dung quy hoạch.

## 6.3. Kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch

### 6.3.1. Kế hoạch tổ chức thực hiện:

- Đồ án Quy hoạch chi tiết 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 tổ chức lập quy hoạch: **Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh.**
- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: **Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa.**
- Cơ quan phê duyệt: **Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa.**

### 6.3.2. Tiến độ thực hiện:

- Thực hiện đồ án từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý như: nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, đầy đủ các văn bản giấy tờ có liên quan.
- Thời gian hoàn thành hồ sơ: Không quá 06 tháng, kể từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

*(Quy 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).*

#### **6.4. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch**

- Nội dung lấy ý kiến nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết theo thành phần hồ sơ được Quy định tại 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;

- Việc lấy ý kiến về đồ án nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được thực hiện theo Điều 21, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009.

+ Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

+ Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

+ Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

+ Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Công ty Cổ phần muối Cam Ranh tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư được lấy ý kiến để hoàn thiện đồ án.

### **VII. DỰ TOÁN KINH PHÍ**

#### **7.1. Cơ sở xác định kinh phí:**

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

#### **7.2. Dự toán kinh phí lập quy hoạch chi tiết:**

- Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị và được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

*Bảng tổng hợp chi phí lập quy hoạch*

*Đơn vị tính: Đồng;*

<b>Tt</b>	<b>Khoản mục chi phí</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diễn giải</b>	<b>Giá trị</b>
<b>A</b>	<b>Công tác lập quy hoạch</b>	<b>A</b>	<b>= A1</b>	<b>1.418.879.000</b>
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch (sau thuế)	A1	Xem chi tiết Phụ lục I	1.318.604.000
2	Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch (sau thuế)	A2	Xem chi tiết Phụ lục II	100.275.000
<b>B</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>B=1+2+3+4+5</b>	<b>=1+2+3+4+5</b>	<b>246.791.000</b>

<b>Tt</b>	<b>Khoản mục chi phí</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diễn giải</b>	<b>Giá trị</b>
1	Chi phí thẩm định đề án quy hoạch	1	Xem chi tiết Phụ lục III	86.198.000
2	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	2	Xem chi tiết Phụ lục III	18.232.000
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch	3	Xem chi tiết Phụ lục IV	81.314.000
4	Tổ chức lấy ý kiến cộng đồng do cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện	4	Xem chi tiết Phụ lục V	24.419.000
5	Chi phí công bố đề án quy hoạch	5	Xem chi tiết Phụ lục VI	36.628.000
	<b>Tổng các chi phí</b>	<b>= A+B</b>	<b>= A+B</b>	<b>1.665.670.000</b>

*Bảng chữ: Một tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng.*

## Phụ lục I: Chi phí lập quy hoạch chi tiết đô thị

### 1. Căn cứ xác định chi phí:

- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

### 2. Chi phí lập đồ án quy hoạch:

Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng **87,64 ha**

Áp dụng Bảng 4: Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, tỷ lệ 1/500 của Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng, chi phí lập quy hoạch được xác định theo định mức chi phí trên quy mô (ha) lập quy hoạch.

Quy mô lập quy hoạch  $Q_t = 87,64$  (ha)

Quy mô cận trên quy mô cần tính  $Q_a = 100$  (ha)

Quy mô cận dưới quy mô cần tính  $Q_b = 75$  (ha)

Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng với  $Q_a$   $G_a = 1.314,00$  (Trđ)

Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng với  $Q_b$   $G_b = 1.125,75$  (Trđ)

Định mức lập đồ án quy hoạch được nội suy theo công thức

$$G_t = G_b - \frac{G_b - G_a}{Q_a - Q_b} \times (Q_t - Q_b) = 1.220,93 \text{ (Trđ)}$$

\* Giá trị lập đồ án Quy hoạch chi tiết:

Các khoản mục chi phí	Cách tính toán	Chi phí (đồng)
Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết (trước thuế)	$C_{qh} = G_t$	1.220.929.200
Thuế VAT	$C_{qh} \times 8\%$	97.674.336
Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết (sau thuế)	CPQH	1.318.603.536
<b>Làm tròn</b>		<b>1.318.604.000</b>

Bằng chữ: Một tỷ ba trăm mười tám triệu sáu trăm linh tư nghìn đồng.

## Phụ lục II: Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị

### 1. Căn cứ xác định chi phí:

- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

### 2. Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:

Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng **87,64 ha**

Áp dụng Bảng 4: Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, tỷ lệ 1/500 của Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng, chi phí lập quy hoạch được xác định theo định mức chi phí trên quy mô (ha) lập quy hoạch.

Quy mô lập quy hoạch Qt = 87,64 (ha)

Quy mô cận trên quy mô cần tính Qa = 100 (ha)

Quy mô cận dưới quy mô cần tính Qb = 75 (ha)

Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch tương ứng với Qa Ga = 95,97 (Trđ)

Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch tương ứng với Qb Gb = 86,24 (Trđ)

Định mức lập nhiệm vụ quy hoạch được nội suy theo công thức

$$Gt = Gb - \frac{Gb - Ga}{Qa - Qb} \times (Qt - Qb) = 91,16 \text{ (Trđ)}$$

\* Giá trị lập nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết:

Các khoản mục chi phí	Cách tính toán	Chi phí (đồng)
Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (trước thuế)	$C_{nv} = Gt$	91.159.488
Thuế VAT	$C_{nv} \times 10\%$	9.115.949
Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (sau thuế)	CPNV	100.275.437
<b>Làm tròn</b>		<b>100.275.000</b>

*Bảng chữ: Một trăm triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng.*

### Phụ lục III: Chi phí thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết đô thị

#### 1. Căn cứ xác định chi phí:

- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

#### 2. Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:

Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng **87,64 ha**

Áp dụng Bảng 11 Định mức chi phí cho một số công việc xác định tỷ lệ phần trăm của chi phí lập đồ án quy hoạch của Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng, chi phí lập quy hoạch được xác định theo định mức chi phí trên quy mô (ha) lập quy hoạch.

Quy mô Giá trị lập đồ án quy hoạch  $Ct = 1.220,93$  (Trđ)

Quy mô cận trên giá trị cần tính  $Ca = 2.000$  (Trđ)

Quy mô cận dưới giá trị cần tính  $Cb = 1.000$  (Trđ)

Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ tương ứng với  $Qa$   $Na = 5,50$  (%)

Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ tương ứng với  $Qb$   $Nb = 7,50$  (%)

Định mức lập nhiệm vụ quy hoạch được nội suy theo công thức

$$Gt = Gb - \frac{Gb - Ga}{Qa - Qb} \times (Qt - Qb) = 7,06 \text{ (%)}$$

\* Giá trị thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết:

Các khoản mục chi phí	Cách tính toán	Chi phí (đồng)
Chi phí thẩm định đồ án	$Ct_{\text{đđđ}} = Gt * Ct$	86.197.602
<b>Làm tròn</b>		<b>86.198.000</b>

Bảng chữ: Tám mươi sáu triệu một trăm chín mươi tám nghìn đồng.

#### 3. Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:

Căn cứ Khoản 3, Điều 6 tại Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng.

Chi phí thẩm định nhiệm vụ được tính theo tỷ lệ 20% so với chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:

Chi phí lập nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết (trước thuế) là:  $C_{nvqh} = 91.159.488$  đồng

Các khoản mục chi phí	Cách tính toán	Chi phí (đồng)
Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	$C_{\text{đđnv}} = C_{\text{nvqh}} \times 20\%$	18.231.898
<b>Làm tròn</b>		<b>18.232.000</b>

Bảng chữ: Mười tám triệu hai trăm ba mươi hai nghìn đồng.



#### **Phụ lục IV: Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch chi tiết đô thị**

*1. Căn cứ xác định chi phí:*

- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

*2. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch:*

Áp dụng Bảng số 11, Phần I tại Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng.

Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch được tính theo tỷ lệ % so với chi phí lập đề án quy hoạch:

Quy mô Giá trị lập đề án quy hoạch  $C_t = 1.220,93$  (Trđ)

Quy mô cận trên giá trị cần tính  $C_a = 2.000$  (Trđ)

Quy mô cận dưới giá trị cần tính  $C_b = 1.000$  (Trđ)

Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ tương ứng với  $Q_a$   $N_a = 5,10$  (%)

Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ tương ứng với  $Q_b$   $N_b = 7,10$  (%)

Định mức quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch được nội suy theo công thức

$$N_{ql} = N_b - \frac{N_b - N_a}{C_a - C_b} \times (C_t - C_b) = 6,66$$
 (%)

Chi phí lập đề án quy hoạch chi tiết (trước thuế) là:  $C_{qh} = 1.220.929.200$  đồng.

*\* Giá trị quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch:*

<b>Các khoản mục chi phí</b>	<b>Cách tính toán</b>	<b>Chi phí (đồng)</b>
Chi phí quản lý nghiệp vụ	$C_{ql} = C_{qh} \times N_{ql}$	81.313.885
<b>Làm tròn</b>		<b>81.314.000</b>

*Bằng chữ: Tám mươi một triệu ba trăm mười bốn nghìn đồng.*

## Phụ lục V: Chi phí lấy ý kiến cộng đồng

### 1. Căn cứ xác định chi phí:

- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

### 2. Chi phí lấy ý kiến cộng đồng:

Căn cứ Khoản 4, Điều 7 tại Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng.

Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư được tính theo tỷ lệ 2% so với chi phí lập đề án quy hoạch:

Chi phí lập đề án quy hoạch chi tiết (trước thuế) là:  $C_{qh} = 1.220.929.200$  đồng.

Các khoản mục chi phí	Cách tính toán	Chi phí (đồng)
Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	$C_{yk} = C_{qh} \times 2\%$	24.418.584
<b>Làm tròn</b>		<b>24.419.000</b>

*Bằng chữ: Hai mươi tư triệu bốn trăm mười chín nghìn đồng.*

## Phụ lục VI: Chi phí công bố đồ án quy hoạch chi tiết

### 1. Căn cứ xác định chi phí:

- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

### 2. Chi phí công bố đồ án quy hoạch:

Căn cứ Khoản 5, Điều 7 tại Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng.

Chi phí công bố đồ án quy hoạch được tính theo tỷ lệ 3% so với chi phí lập đồ án quy hoạch:

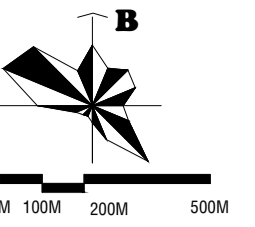
Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết (trước thuế) là:  $C_{qh} = 1.220.929.200$  đồng.

Các khoản mục chi phí	Cách tính toán	Chi phí (đồng)
Chi phí công bố đồ án	$C_{cb} = C_{qh} \times 3\%$	36.627.876
<b>Làm tròn</b>		<b>36.628.000</b>

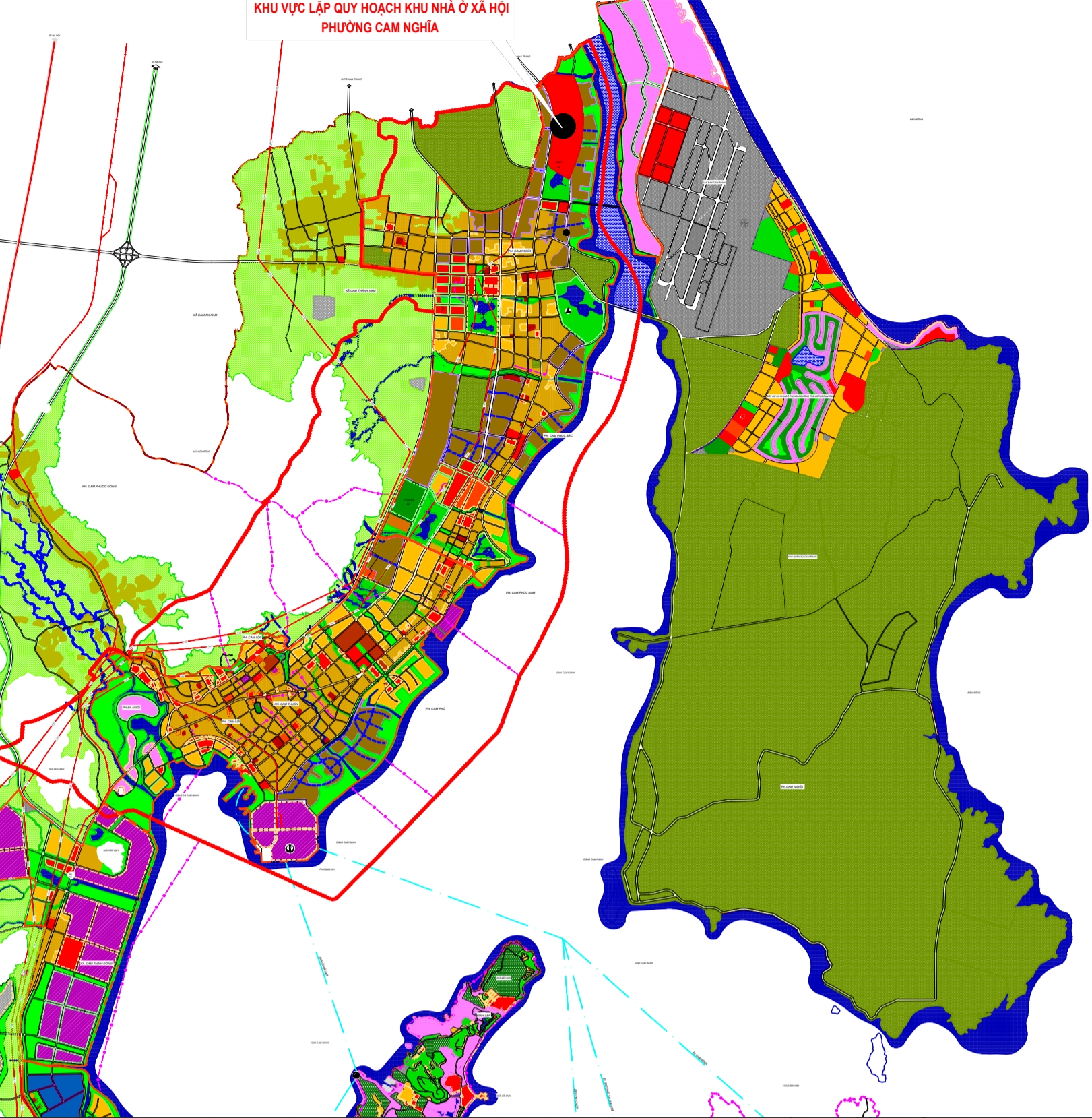
*Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng.*



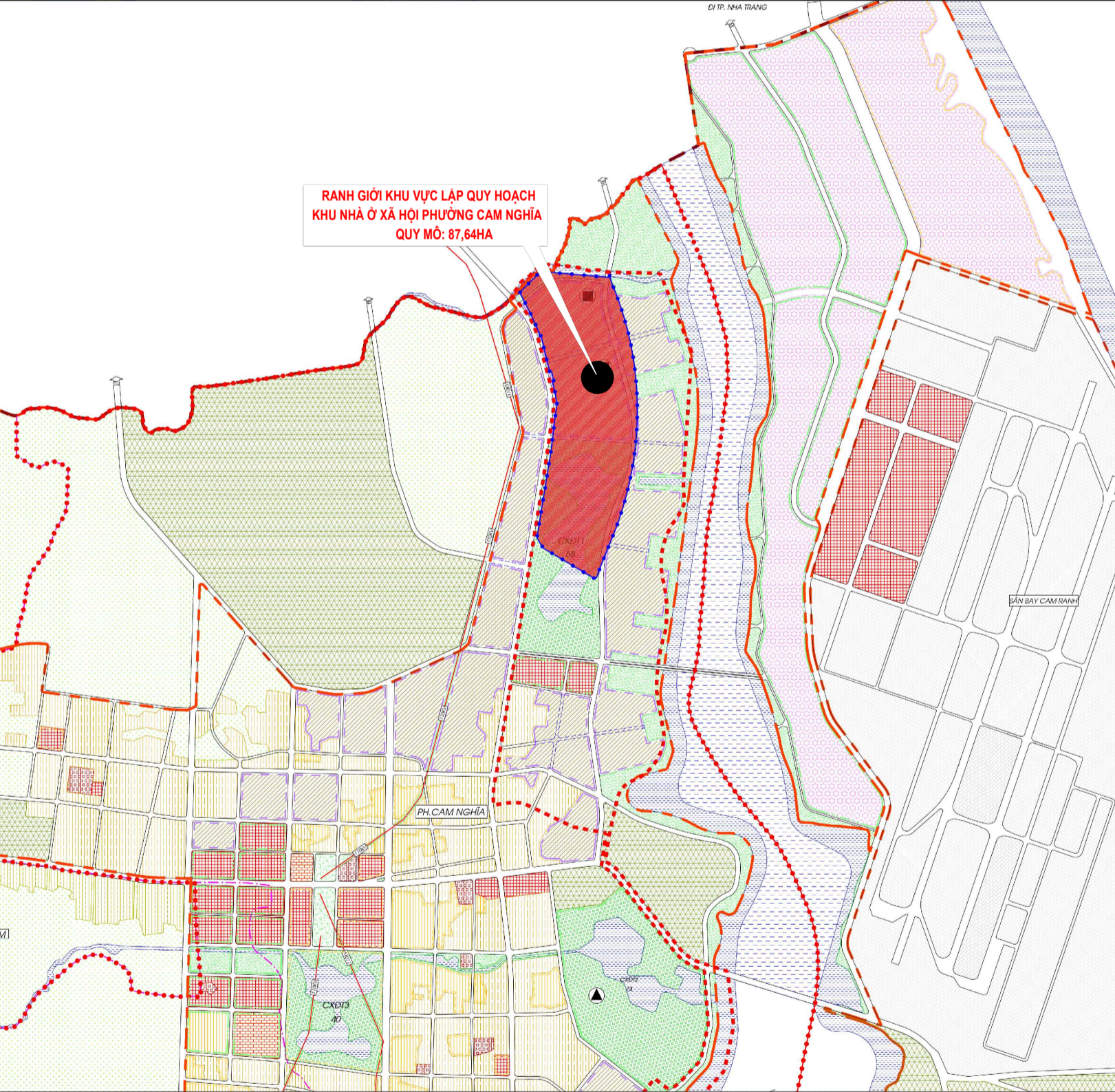
# SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC QUY HOẠCH



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



VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRONG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHẦN 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, TỈNH KHÁNH HÒA.



**PHẠM VI, RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**

- Vị trí:**
- Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.
- Ranh giới khu đất nghiên cứu:**
- Phía Bắc giáp suối Cầu Nam;
  - Phía Tây giáp Quốc lộ 1A và khu dân cư hiện trạng ven Quốc lộ;
  - Phía Đông và phía Nam giáp khu vực nuôi trồng thủy sản phường Cam Nghĩa.
- Quy mô nghiên cứu:**
- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 876.415,87 m<sup>2</sup> (87,64 ha).

**CHÚ THÍCH:**

- 01 KHU NHÀ Ở MỚI
- 02 KHU Ở HIỆN TRẠNG CẢI TẠO
- 03 KHU NHÀ Ở XÃ HỘI
- 04 KHU NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ
- 05 CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, DỊCH VỤ ĐƠN VỊ Ở
- 06 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG HỌC (NHÀ TRẺ, TIỂU HỌC, THCS)
- 07 KHU CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở (Đất cây xanh - TĐTT)
- 08 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- 09 CÔNG TRÌNH TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
- 10 CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, DỊCH VỤ ĐÔ THỊ
- 11 KHU CÂY XANH ĐÔ THỊ (Cây xanh - vườn hoa, mặt nước)
- 12 CÔNG TRÌNH HỖN HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- 13 CÔNG TRÌNH DI TÍCH - TÔN GIÁO
- 14 MẶT NƯỚC
- 15 BÃI ĐÓ XE

- KÝ HIỆU:**
- RANH GIỚI LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
  - MĂNG CỎ
  - MẶT NƯỚC
  - SÂN, ĐƯỜNG ĐẠO
  - CÔNG TRÌNH
  - KÝ HIỆU TĂNG CAO CÔNG TRÌNH
  - CÂY VĨA HÈ
  - CÂY CẢNH QUAN
  - CẢNG HÀNH KHÁCH
  - TRƯỜNG MẦM NON, NHÀ TRẺ
  - TRƯỜNG TIỂU HỌC
  - TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
  - TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:  
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:  
SỞ XÂY DỰNG TỈNH KHÁNH HÒA

KÈM THEO VẤN BẢN SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2023

CHỦ ĐẦU TƯ:  
CÔNG TY CỔ PHẦN MƯỜI CAM RANH

KÈM THEO VẤN BẢN SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2023

TÊN CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:  
NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU NHÀ Ở XÃ HỘI  
PHƯỜNG CAM NGHĨA - THÀNH PHỐ CAM RANH  
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG CAM NGHĨA, THÀNH PHỐ CAM RANH, TỈNH KHÁNH HÒA

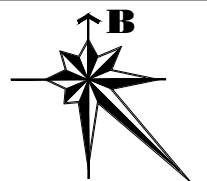
TÊN BẢN VẼ:  
**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC QUY HOẠCH**

BẢN VẼ: MVQH-01	GHÉP: 01 A0	TỶ LỆ: FIT	NGÀY: 20/03/2023
THỂ HIỆN	KTS. CAO ĐĂNG HUÂN		
THIẾT KẾ	THS. KTS. NGHIỆM HỒNG NHUNG		
CHỦ TRÌ	THS. KTS. NGUYỄN MẠNH CƯỜNG		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. NGUYỄN MAI PHƯƠNG		
QL KỸ THUẬT	THS. KTS. NGUYỄN MAI PHƯƠNG		
VIỆN TRƯỞNG	GS. TS. KTS. ĐOÀN MINH KHÔI		

**VIỆN QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ ĐHXHVN**  
TRỤ SỞ: P. 101A1, 55 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG - HAI BÀ TRUNG - HÀ NỘI  
TEL: 04.36.284230 FAX: 04.36.284231



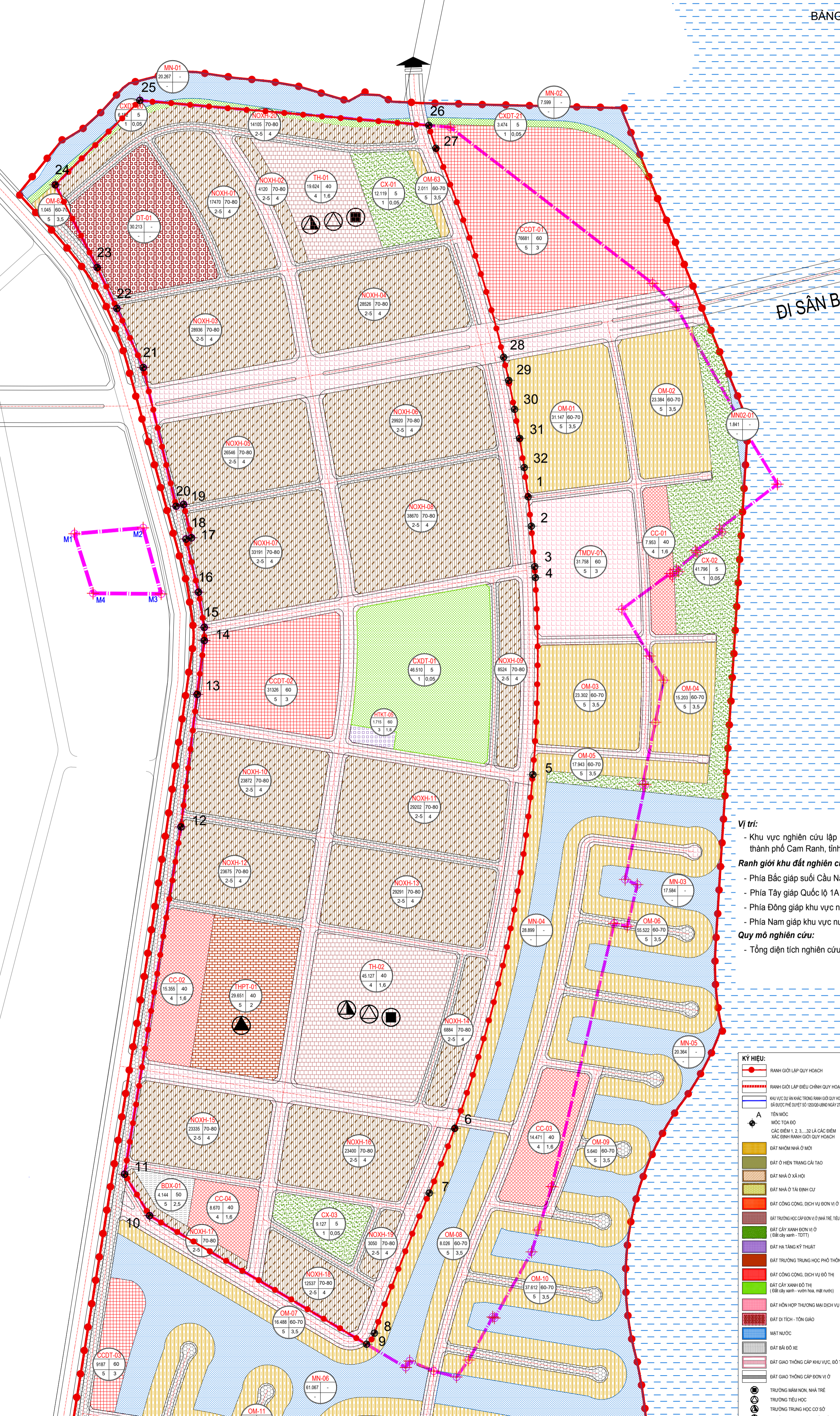
**BẢN ĐỒ RANH GIỚI, PHẠM VI NGHIÊN CỨU, QUY MÔ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**



0 50 100 250 M

**BẢNG THÔNG KÊ TỌA ĐỘ MỐC RANH GIỚI**  
(THEO HỆ TỌA ĐỘ QUỐC GIA VN.2000)

Mốc	Tọa Độ X (m)	Tọa Độ Y (m)
1	1328855.881	603231.999
2	1328812.417	603236.792
3	1328752.648	603241.806
4	1328736.487	603242.849
5	1328445.116	603239.045
6	1327921.890	603123.497
7	1327826.312	603085.865
8	1327619.122	603004.588
9	1327602.679	602992.962
10	1327792.770	602671.940
11	1327854.100	602634.890
12	1328367.750	602718.340
13	1328563.720	602742.290
14	1328643.320	602752.820
15	1328662.850	602752.700
16	1328714.850	602744.220
17	1328793.330	602725.790
18	1328795.240	602733.860
19	1328844.590	602722.160
20	1328841.970	602711.120
21	1329047.040	602662.480
22	1329134.310	602623.520
23	1329194.910	602594.400
24	1329317.150	602532.330
25	1329441.980	602657.510
26	1329405.131	603085.109
27	1329371.300	603095.551
28	1329062.241	603195.793
29	1329028.001	603203.366
30	1328985.230	603211.940
31	1328942.287	603219.570
32	1328899.170	603226.257



- Vị trí:**
- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.
- Ranh giới khu đất nghiên cứu:**
- Phía Bắc giáp suối Cầu Nam;
  - Phía Tây giáp Quốc lộ 1A và khu dân cư hiện trạng ven Quốc lộ;
  - Phía Đông giáp khu vực nuôi trồng thủy sản phường Cam Nghĩa.
  - Phía Nam giáp khu vực nuôi trồng thủy sản phường Cam Nghĩa.
- Quy mô nghiên cứu:**
- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 876.415,87 m<sup>2</sup> (87,64 ha).

**KÝ HIỆU:**

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- RANH GIỚI LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- KHU VỰC DỰ AN KHÁC TRONG RANH GIỚI QUY HOẠCH 1:2000 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT SỐ 1230/Đ-UBND NGÀY 27/03/2019
- A MỐC TỌA ĐỘ
- CÁC ĐIỂM 1, 2, 3... 32 LÀ CÁC ĐIỂM XÁC ĐỊNH RANH GIỚI QUY HOẠCH
- BÁT NHÒM NHÀ Ở MỚI
- BÁT Ồ HIỆN TRẠNG CÁI TẠO
- BÁT NHÀ Ở XÃ HỘI
- BÁT NHÀ Ở TÀI CHÍNH CỤ
- BÁT CÔNG CÔNG, DỊCH VỤ ĐƠN VỊ Ơ
- BÁT TRƯỜNG HỌC CẤP ĐƠN VỊ (NHÀ TRẺ, TIỂU HỌC, THCS)
- BÁT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ơ (BỂ CÂY XANH - TĐTT)
- BÁT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- BÁT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
- BÁT CÔNG CÔNG, DỊCH VỤ ĐÓ TH
- BÁT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ơ (BỂ CÂY XANH - VƯỜN HOA, MẶT NƯỚC)
- BÁT HỒN HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- BÁT DI TÍCH - TÔN GIÁO
- MẶT NƯỚC
- BÁT BÃI ĐÓ XE
- BÁT GIAO THÔNG CẤP KHU VỰC ĐÓ TH
- BÁT GIAO THÔNG CẤP ĐƠN VỊ Ơ
- TRƯỜNG MẦM NON, NHÀ TRẺ
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
- TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:  
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:  
SỞ XÂY DỰNG TỈNH KHÁNH HÒA

KÈM THEO VẤN BẢN SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2023

CHỦ ĐẦU TƯ:  
CÔNG TY CỔ PHẦN MƯỜI CAM RANH

KÈM THEO VẤN BẢN SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2023

TÊN CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:  
NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG CAM NGHĨA - THÀNH PHỐ CAM RANH

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG CAM NGHĨA, THÀNH PHỐ CAM RANH, TỈNH KHÁNH HÒA

TÊN BẢN VẼ:  
**BẢN ĐỒ RANH GIỚI, PHẠM VI NGHIÊN CỨU, QUY MÔ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**

BẢN VẼ: NVQH-02	GHÉP: 01 A0	TỶ LỆ: FIT	NGÀY: 20/03/2023
THỂ HIỆN	KTS. CAO ĐĂNG HUÂN		
THIẾT KẾ	THS. KTS. NGHIỆM HỒNG NHUNG		
CHỦ TRÌ	THS. KTS. NGUYỄN MẠNH CƯỜNG		
CHỦ NHIỆM			
Q.L KỸ THUẬT	THS. KTS. NGUYỄN MAI PHƯƠNG		
VIỆN TRƯỞNG			

GS. TS. KTS. ĐOÀN MINH KHÔI

**UAI** VIỆN QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ ĐHQHN  
TRỤ SỞ: P. 101A1, 55 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG - HAI BÀ TRUNG - HÀ NỘI  
TEL: 04.36.284230 FAX: 04.36.284231

VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRONG 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, TỈNH KHÁNH HÒA.