

Số: /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)  
Khu vực 6 xã Nam Cam Ranh và phường Ba Ngòi, tỉnh Khánh Hòa**

Mã số thông tin quy hoạch: 562521018989

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân;

Căn cứ Nghị quyết số 1667/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Khánh Hòa năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 01-NQ/TU ngày 14/7/2025 của Tỉnh ủy Khánh Hòa về tăng trưởng kinh tế hai con số giai đoạn 2025 – 2030;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

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

*Căn cứ Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 19/07/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045;*

*Căn cứ Kế hoạch số 2452/KH-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh về việc thực hiện Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa trong năm 2025;*

*Căn cứ Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 05/9/2025 của UBND tỉnh về tăng cường quản lý và tổ chức thực hiện Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;*

*Căn cứ Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 01/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực 6 thành phố Cam Ranh;*

*Căn cứ Quyết định số 1374/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 01/4/2025 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực 6 thành phố Cam Ranh;*

*Báo cáo số 371/BC-SXD ngày 13/01/2026 của Sở Xây dựng về Kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực 6 xã Nam Cam Ranh và phường Ba Ngòi, tỉnh Khánh Hòa;*

*Các văn bản, quy phạm pháp luật khác có liên quan.*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh tại Tờ trình số 316/TTr-DANNGT ngày 27/01/2026; của Sở Xây dựng tại Văn bản số 371/BC-SXD ngày 13/01/2026, Văn bản số 1878/SXD-QLQHKT ngày 27/02/2026 và Văn bản số 2924/SXD-QLQHKT ngày 25/3/2026.*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực 6 xã Nam Cam Ranh và phường Ba Ngòi, tỉnh Khánh Hòa với những nội dung chủ yếu như sau:

### **1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch**

### **1.1. Phạm vi, quy mô**

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa bàn hành chính 02 xã, phường (sau sắp xếp) gồm xã Nam Cam Ranh, phường Ba Ngòi; có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- + Phía Bắc: Giáp khu vực 5 và khu vực 8;
  - + Phía Nam: Giáp khu vực 8 và xã Công Hải;
  - + Phía Đông: Giáp khu vực 7 và Vịnh Cam Ranh;
  - + Phía Tây: Giáp khu vực 8.
- Tổng diện tích lập quy hoạch: 2.642,14 ha.

### **1.2. Thời hạn quy hoạch**

- Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn: đến năm 2045.

## **2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch**

- Phù hợp với định hướng của Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023.

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 về: mục tiêu phát triển; chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; định hướng phát triển, tổ chức không gian và phân khu chức năng; định hướng phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và không gian ngầm.

- Quy hoạch, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các dự án liên quan trong khu vực lập quy hoạch và lân cận, đảm bảo đồng bộ và thống nhất.

- Xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển; đánh giá môi trường chiến lược.

- Phát triển kinh tế xã hội gắn với đảm bảo an ninh quốc phòng. Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa lịch sử, tự nhiên, đa dạng sinh học.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo Quy hoạch.

## **3. Tính chất**

- Là khu đô thị, công nghiệp, logistics;
- Là khu vực bố trí các công trình đầu mối hạ tầng quan trọng;
- Là khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ thuận tiện kết nối với các khu vực lân cận góp phần tạo động lực phát triển cho khu vực ven biển tỉnh Khánh Hòa.

#### **4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch**

##### **4.1. Căn cứ lựa chọn chỉ tiêu**

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

Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025, Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 19/07/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045;

Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 01/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực 6 thành phố Cam Ranh;

Quyết định số 1374/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 01/4/2025 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực 6 thành phố Cam Ranh.

##### **4.2. Dự báo quy mô dân số**

Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 65.360 người.

##### **4.3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của hồ sơ quy hoạch**

<b>Stt</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
<b>I</b>	<b>Dân số</b>		
1	Dân số hiện trạng	Người	13.081
2	Dân số quy hoạch	Người	65.360
<b>II</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
1	Giáo dục		

<b>Stt</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
-	Trường trung học cơ sở	m <sup>2</sup> /học sinh	26,07
-	Trường tiểu học	m <sup>2</sup> /học sinh	15,51
-	Trường mầm non	m <sup>2</sup> /cháu	25,24
2	Y tế	m <sup>2</sup> /công trình	4.775
3	Văn hóa - Thể dục thể thao		
-	Thể dục thể thao	m <sup>2</sup> /người	0,53
-	Trung tâm văn hóa	m <sup>2</sup> /công trình	5.257
4	Thương mại		
-	Chợ cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /công trình	6.100
5	Cây xanh sử dụng cộng đồng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	2,34
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	4,48
2	Chỉ tiêu cấp nước		
-	Sinh hoạt	lít/ng.ngđ	130
3	Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt	Chỉ tiêu cấp nước	90%
4	Chỉ tiêu cấp điện		
-	Sinh hoạt	W/người	500
-	Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ - thương mại	%Qsh	35
-	Chiếu sáng đường phố	W/m <sup>2</sup>	1,0
-	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m <sup>2</sup>	0,5
5	Chỉ tiêu hạ tầng viễn thông thụ động	line/người	1,0
6	Chỉ tiêu chất thải rắn		

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
-	Chất thải rắn sinh hoạt	Kg/ng.ngđ	1,0

*Ghi chú: Đối với các khu vực phát triển công nghiệp (cụm công nghiệp, khu công nghiệp, ...) tỷ lệ giao thông đảm bảo đạt theo QCVN 01:2021/BXD (tối thiểu 10%); Đối với khu vực phát triển đô thị, tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tính đến cấp đường phân khu vực đạt tối thiểu 18%.*

#### 4.4. Quy mô sử dụng đất

- Giai đoạn năm 2030: Tổng diện tích đất xây dựng khoảng 1.484,38 ha; đất chức năng khác khoảng 1.157,76 ha.

- Giai đoạn năm 2045: Tổng diện tích đất xây dựng khoảng 2.198,11 ha; đất chức năng khác khoảng 444,03 ha.

### 5. Các nội dung chính của quy hoạch

#### 5.1. Quy hoạch sử dụng đất

*5.1.1. Đất nhóm nhà ở (bao gồm: nhóm nhà ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang và xây mới) mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 30 tầng; hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý bàn hành kèm theo Quyết định phê duyệt này.*

Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, tái định cư trong các khu vực nhóm nhà ở mới đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan về nhà ở và phát triển đô thị; việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất được cụ thể hóa tại giai đoạn quy hoạch chi tiết.

*5.1.2. Đất y tế: Là khu chức năng xây dựng các công trình y tế và các công trình phụ trợ cho cơ sở y tế phục vụ nhu cầu thường xuyên của dân cư trong các nhóm nhà ở và khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.*

*5.1.3. Đất giáo dục: Là các công trình trường THPT, THCS, Tiểu học, mầm non, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng (riêng trường mầm non cao tối đa 03 tầng). Hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.*

*5.1.4. Đất văn hóa: Là khu chức năng xây dựng các công trình văn hóa phục vụ nhu cầu của dân cư trong các đơn vị ở, khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Bao gồm: trung tâm văn hóa, rạp chiếu phim, triển lãm, thư viện,..., mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử*

dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

*5.1.5. Đất thể dục thể thao:* Là khu chức năng xây dựng các công trình thể thao phục vụ nhu cầu của dân cư trong các đơn vị ở, khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Bao gồm: sân thể thao, sân tập,...mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

*5.1.6. Đất cây xanh sử dụng công cộng:* bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở, là các khu vực công viên, vườn hoa,... mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

*5.1.7. Đất cây xanh chuyên dụng:* Là loại đất cây xanh có chức năng công cộng, phục vụ mục đích chuyên ngành như cách ly công nghiệp, bảo vệ nguồn nước, hành lang hạ tầng kỹ thuật hoặc chức năng khác...được quản lý theo quy định riêng của ngành và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

*5.1.8. Đất cây xanh sử dụng hạn chế:* Là khu đất trồng cây xanh trong khuôn viên các loại đất xây dựng do tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, như trong khuôn viên công viên chuyên đề, khuôn viên khu chung cư, khuôn viên công trình công cộng hoặc công trình dân dụng khác...được quản lý theo quy định riêng của ngành và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

*5.1.9. Đất dịch vụ:* Là đất xây dựng các công trình dịch vụ cấp đô thị, cấp đơn vị ở và khu dịch vụ logistic, bao gồm các công trình phục vụ hoạt động thương mại, dịch vụ và hỗ trợ phát triển đô thị như: trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng dịch vụ, khách sạn, văn phòng, tài chính – ngân hàng và các công trình dịch vụ, công cộng phục vụ khu vực logistic,... mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 15 tầng, hệ số sử dụng đất thực hiện theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

*5.1.10. Đất trụ sở, cơ quan:* Là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở hoặc văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị – xã hội, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

*5.1.11. Đất di tích, tôn giáo:* Là khu chức năng xây dựng các công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng và cả hành lang bảo vệ các công trình di tích này theo quy định, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 07 tầng, đảm bảo tuân thủ theo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

*5.1.12. Đất an ninh:* Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan an ninh đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng

gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 07 tầng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

*5.1.13. Đất bãi đỗ xe:* Là các bãi đỗ xe công cộng phục vụ cấp đơn vị ở và đô thị, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 02 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

*5.1.14. Đất nghĩa trang:* Là đất để làm nơi mai táng tập trung, đất có công trình làm nhà tang lễ và công trình để hỏa táng. Đối với nhà tang lễ, nhà hỏa táng: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Quản lý nghĩa trang đảm bảo cảnh quan tự nhiên, vệ sinh môi trường và các quy định hiện hành.

*5.1.15. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:* Là các công trình phục vụ chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

*5.1.16. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi:* Là đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, xưởng sản xuất, kho bãi, trung tâm logistics, các công trình phụ trợ, các công trình hoạt động kinh doanh khác theo quy định như trạm xăng dầu,..., mật độ xây dựng gộp tối đa 70%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

*5.1.17. Đất lâm nghiệp:* Tuân thủ theo quy định của ngành lâm nghiệp và các quy định có liên quan nhằm bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, đảm bảo môi trường sinh thái.

*5.1.18. Khu vực đất chưa sử dụng:* Là các khu vực đồi núi, các khu vực đất bằng chưa sử dụng trong khu vực lập quy hoạch. Các khu vực này sẽ là quỹ đất dự trữ phát triển trong tương lai. Các hoạt động xây dựng trong khu vực này phải được các cơ quan quản lý quyết định theo thẩm quyền.

*5.1.19. Sông, suối, kênh, rạch và các hồ ao:* Phát triển, tôn tạo cảnh quan môi trường, tạo hành lang xanh đô thị và không gian xanh kết nối. Các khu vực này được quản lý theo quy định riêng của ngành.

## **5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội**

### *5.2.1. Hệ thống công trình văn hóa – thể thao:*

- Đối với công trình hiện hữu: thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng sử dụng, đảm bảo an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

- Đối với công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch; Quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

- Khuyến khích phát triển các công trình văn hóa mang tính đặc trưng địa phương, tăng khả năng kết nối cộng đồng và thu hút dân cư như các công trình nhà thi đấu, trung tâm thể dục thể thao có quy mô lớn.

#### 5.2.2. Hệ thống y tế – chăm sóc sức khỏe:

- Đối với các công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang, quản lý theo hiện trạng.

- Các công trình trạm y tế xây mới: Thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

#### 5.2.3. Hệ thống giáo dục, đào tạo:

- Đối với công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang, quản lý theo hiện trạng.

- Các công trình giáo dục, đào tạo xây dựng mới: Các trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

#### 5.2.4. Hệ thống thương mại, dịch vụ:

- Đối với công trình hiện hữu: thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng sử dụng, đảm bảo an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

- Đối với công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch; Quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

- Khuyến khích phát triển các trung tâm thương mại, siêu thị... theo các cấp phục vụ, chú trọng đáp ứng nhu cầu về diện tích bãi đậu xe để phục vụ chung.

#### 5.2.5. Hệ thống công viên, cây xanh:

Hình thành công viên, cây xanh công cộng tại các nhóm nhà ở theo quy hoạch. Khuyến khích phát triển các mảng xanh đô thị tại các vỉa hè, đảo giao thông, các công trình công cộng, dịch vụ...

### 5.3. Bố cục, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan toàn khu

- Tuân thủ điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045, Quy hoạch tỉnh, các quy hoạch chuyên ngành hoàn thiện và khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên kề 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 đáp ứng nhu cầu phát triển.

- Khu vực lập quy hoạch được bố trí 04 đơn vị ở nhằm đảm bảo bán kính phục vụ sinh hoạt hằng ngày thuận tiện nhất cho người dân, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định hiện hành. Các đơn vị ở được tổ chức đầy đủ

chức năng của khu dân cư bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế, nhà văn hóa, sân luyện tập, chợ; cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe.

- Đối với các khu dân cư hiện hữu tiếp tục duy trì mật độ và không chế tầng cao xây dựng đảm bảo phù hợp. Các khu dân cư mới, khuyến khích phát triển mô hình nhà vườn, mật độ thấp.

- Khớp nối đồng bộ với các dự án, quy hoạch đã được phê duyệt. Kết nối các khu vực dân cư hiện hữu đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong vùng quy hoạch.

- Đảm bảo các nhu cầu về hạ tầng xã hội: công trình công cộng, hạ tầng xã hội, các khu công viên, cây xanh, mặt nước... tạo nên một khu vực có chất lượng cao về môi trường, cảnh quan.

- Đảm bảo tính tổng thể và khả năng phát triển của cơ cấu quy hoạch thống nhất trong từng giai đoạn. Khai thác có hiệu quả các giá trị tiềm năng cảnh quan tự nhiên.

- 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.

- Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi cao đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực chức năng rõ ràng, mạch lạc, gắn kết với những giá trị cảnh quan tự nhiên phong phú của khu vực thiết kế.

#### **5.4. Định hướng phát triển về không gian ngầm**

- Xây dựng các công trình ngầm trong đô thị cần tiến hành một cách tổng thể và có quy hoạch đảm bảo sự khớp nối giữa công trình trên mặt đất và dưới mặt đất thành một thể thống nhất. Khuyến khích phát triển không gian ngầm cho các mục tiêu công cộng, bãi đỗ xe, dịch vụ và bố trí hạ tầng ngầm tại các khu vực trọng tâm, các tổ hợp công trình quan trọng, công trình cao tầng;

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị bao gồm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm và bộ phận của công trình nằm dưới mặt đất. Ranh giới xây dựng công trình ngầm sẽ được cụ thể hoá ở các bước sau nhưng

không vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất quy hoạch. Các không gian xây dựng ngầm phải tuân thủ các quy chuẩn hiện hành có liên quan.

- Vị trí công trình ngầm: Nhằm tiết kiệm quỹ đất, trong tương lai tại các khu vực xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, sẽ khuyến khích xây dựng các không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe khu vực.

## **5.5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **5.5.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật**

#### **a) Cao độ nền xây dựng**

- Giải pháp theo đặc thù địa hình:

+ Khu vực nền tự nhiên cao ráo: bám sát cao độ tự nhiên, hạn chế đào đắp, đảm bảo độ dốc dọc tối đa trong đô thị.

+ Khu dân cư hiện trạng: giữ nguyên cao độ ổn định, tôn nền từng giai đoạn đến khi đạt cao độ thiết kế; kết hợp trạm bơm để tránh ngập úng.

+ Khu vực đồi núi, ven mặt nước: ổn định mái ta luy, chống xói lở mùa mưa lũ.

+ Khu trung tâm xây dựng mới: san nền tạo độ dốc thoát nước về điểm tiếp nhận gần nhất.

+ Cao độ khống chế nền xây dựng (có tính đến biến đổi khí hậu và nước biển dâng, theo QCVN 01:2021/BXD):

+ Khu dân dụng:  $H_{xd} \geq +2,90m$ .

+ Khu vực phía Đông giáp vịnh Cam Ranh (đất thấp -0,50m đến +1,00m): tôn nền đạt  $H_{xd} \geq +2,90m$ .

+ Khu vực có cao độ  $> +2,90m$ : bám sát địa hình tự nhiên, cân bằng đào đắp, tạo hướng dốc thoát nước.

+ Khu vực hiện hữu có cao độ  $\leq +2,90m$ : nâng nền đạt  $H_{xd} \geq +2,90m$ .

+ Khu công nghiệp:  $H_{xd} \geq +3,00m$ .

- Hướng dốc nền xây dựng thấp dần ra phía đường giao thông để đảm bảo thoát nước tốt cho khu vực.

#### **b) Thoát nước mưa**

- Hướng thoát nước chính theo hướng Tây - Đông

- Giải pháp thoát nước mưa cho khu dự án là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về các tuyến cống bê tông thoát nước dọc theo các trục đường giao thông sau đó được thoát ra điểm tiếp nhận gần nhất bao gồm kênh; sông; suối; hồ cảnh quan trong khu vực.

- Tuyến thoát nước mưa bám sát theo định hướng của quy hoạch chung.

- Tiến hành chia toàn bộ khu vực thành nhiều lưu vực thoát nước nhỏ để nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước mưa từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực => Giảm khẩu độ đường kính.

- Độ dốc đặt công: Trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc công tối thiểu 1/D.

- Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được xây dựng là mạng hợp BTCT đối với các tuyến đường qua khu vực đông dân cư, và rãnh dạng hở thiết diện hình thang đối với các khu vực giáp chân taluy dương để thu nước.

### **5.5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông**

#### **a) Giao thông đối ngoại**

- Đường sắt: Tuân thủ theo định hướng phát triển của Quy hoạch chung

+ Tuyến đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh: Nâng cấp, từng bước hiện đại hóa Hà Nội – TP. Hồ Chí Minh hiện hữu đạt tốc độ chạy tàu bình quân từ 80 – 90km/h đối với tàu khách và 50 – 60km/h đối với tàu hàng. Thực hiện theo Quyết định số 1769/QĐ-TTg về việc phê duyệt “Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050”.

+ Tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam: Xây dựng mới đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc Nam, đoạn Nha Trang – TP. Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 – 2030 và đoạn Nha Trang – Đà Nẵng trong giai đoạn sau năm 2030. Tuyến cơ bản đi trong hành lang giữa QL1, đường sắt Bắc – Nam hiện hữu và đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông. Thực hiện theo Quyết định số 1769/QĐ-TTg về việc phê duyệt “Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050”.

- Đường bộ:

+ Đường cao tốc Bắc – Nam (CT.01): Quy mô hoàn chỉnh 06 làn xe cơ giới (nền đường rộng 32,25 m), giai đoạn đầu đầu tư xây dựng với quy mô 04 làn xe (nền đường rộng 17m).

+ Đường QL.1: Quy hoạch lộ giới 56 m bao gồm đường gom 2 bên, đạt tiêu chuẩn cấp III, quy mô quy mô 4 – 6 làn xe.

+ Đường QL.27B: Quy hoạch lộ giới 56 m bao gồm đường gom 2 bên, đạt tiêu chuẩn cấp III, quy mô quy mô 4 – 6 làn xe.

+ Đường Tránh QL1: Quy hoạch lộ giới 56 m bao gồm đường gom 2 bên, đạt tiêu chuẩn cấp III, quy mô quy mô 4 – 6 làn xe.

#### **b) Giao thông trong khu vực quy hoạch**

- Đường trục chính đô thị:

+ QL.1: Mặt cắt (1'-1') Lộ giới 56m bao gồm đường gom 56m (3,0 + 7,5 + 2,0 + 14,0 + 3,0 + 14,0 + 2,0 + 7,5 + 3,0)

- Đường khu vực:

+ Đường Xóm mới - Cam Thịnh Tây: Mặt cắt 4-4 lộ giới 30,0m (6+8+2+8+6);

+ Đường số 52: Mặt cắt 2-2 lộ giới 40,0m (5,0 + 30,0 + 5,0);

+ Đường số 51: Mặt cắt 5-5 lộ giới 30,0m (5+9,0+2,0+9,0+5);

+ Đường số 33: Mặt cắt 3-3 lộ giới 35,0m (5+10,5+4+10,5+5);

+ Đường số 19: Mặt cắt 6-6 lộ giới 20,0m (5+10+5);

- Đường phân khu vực và các tuyến khác có lộ giới từ 32,0m – 13,0m

c) Bến bãi

- Quy hoạch bến xe Phía Nam với diện tích khoảng 4,41ha

- Quy hoạch các bãi đậu xe trập trung, với tổng diện tích khoảng 19,10ha đồng thời nâng tầng cao bãi xe để đảm bảo 4m<sup>2</sup>/người theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Ngoài diện tích bãi đậu xe được bố trí trên mặt bằng thì tại các khu vực đất công trình công cộng, đất y tế, đất dịch vụ, ... sẽ được bố trí tại các tầng hầm của từng khu vực để đáp ứng phục vụ cho các công trình.

### **5.5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước**

a) Nhu cầu dùng nước:

Khoảng 25.673 m<sup>3</sup>/ngđ (bao gồm cấp nước chữa cháy )

b) Nguồn nước:

- Giai đoạn đầu: Khi dự án chưa hình thành đầy đủ các chức năng sử dụng đất:

+ Nguồn nước sạch: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước Cam Phước Tây làm nguồn nước chính. Hạn chế việc khai thác và sử dụng nước ngầm để làm nguồn dự trữ chiến lược trong tương lai;

+ Công trình đầu mối: tiếp tục sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Cam Phước Tây, công suất 25.000 (m<sup>3</sup>/ngđ), nguồn nước hồ Tà Rục

+ Nguồn nước tưới: Nước tưới được lấy từ nguồn nước thải sau khi được xử lý đạt chuẩn theo quy định.

- Giai đoạn sau: Khi đô thị đi vào hoạt động và đã có đầy đủ các chức năng về nhà ở, hạ tầng xã hội cũng như là các loại hình dịch vụ thì cần có phương án cải tạo và nâng cấp hệ thống đường ống truyền tải và đường ống phân phối trên địa bàn; Nguồn nước: Theo định hướng quy hoạch chung, sẽ sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Cam Thịnh Tây (công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm), được đề xuất xây dựng mới, lấy nước từ hồ Sông Cạn.

c) Mạng lưới đường ống:

- Hệ thống các tuyến ống truyền tải cung cấp cho khu vực gồm tuyến ống hiện hữu D300 trên đường QL1. Cũng như các tuyến chính theo quy hoạch chung có đường kính D200 – đến D300.

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối cho khu quy hoạch với đường kính  $\varnothing 110 \div \varnothing 200$  kết nối với các tuyến ống cấp nước truyền tải hiện hữu và đã định hướng theo quy hoạch chung, tạo thành mạng vòng khép kín đảm bảo an toàn cấp nước cho các khu chức năng của của khu vực.

#### d) Cấp nước chữa cháy

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy: Lưu lượng cấp nước chữa cháy 35 (l/s), số đám cháy 2, thời gian 3 giờ. Công suất chữa cháy 756 (m<sup>3</sup>).

- Hệ thống cấp nước chữa cháy là hệ thống kết hợp với cấp nước sinh hoạt áp lực thấp, Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí hòng lấy nước chữa cháy  $\varnothing 100$  đặt cách nhau khoảng 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của sông, suối, kênh gần nhất để chữa cháy.

### **5.5.4. Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang**

#### a) Thoát nước thải:

a1) Tổng lưu lượng thoát nước thải: khoảng 16.900 m<sup>3</sup>/ngđ.

#### a2) Hệ thống:

- Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải của khu vực.

- Nước thải công nghiệp: Nước thải phát sinh của các đơn vị thứ cấp được xử lý đạt tiêu chuẩn đầu nối của khu công nghiệp trước khi đưa về trạm xử lý nước thải tập trung. Nước thải sau xử lý tại Trạm xử lý đạt QCVN 40:2025/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp- cột A.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, tối đa là 5m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn >5m, đặt trạm bơm chuyển tiếp.

- Theo định hướng QHC Thành phố Cam Ranh thì khu vực quy hoạch nước thải sẽ thu gom về nhà máy xử lý nước thải 3, công suất 30.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN trước khi xả ra môi trường tự nhiên, đồng thời sử dụng cho việc tưới cây, dự phòng cho nguồn nước chữa cháy.

#### b) Quản lý chất thải rắn:

- Dự báo lượng chất thải của khu vực quy hoạch là khoảng 310 tấn/ngày.
- Rác thải được phân loại tại nguồn, tập trung trong các thùng sau đó được đưa đến khu xử lý chất thải rắn diện tích khoảng 9,5 ha tại xã Nam Cam Ranh để xử lý.
- Với các nơi công cộng như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 1m<sup>3</sup> khoảng cách 100m/thùng.
- Ưu tiên sử dụng các công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường, đảm bảo giảm dần tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được xử lý bằng phương pháp chôn lấp trực tiếp đáp ứng về mục tiêu quản lý tổng hợp chất thải rắn trong từng thời kỳ phát triển.

c) Nghĩa trang:

- Quy hoạch xây dựng nghĩa trang Cam Thịnh Đông, quy mô khoảng 38 ha; Quy hoạch mở rộng khu nghĩa trang nhân dân Dốc Sạn, nâng tổng diện tích đất nghĩa trang toàn khu vực khoảng 88,87ha. Khu nghĩa trang quy hoạch mới đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo QCVN 01:2021/BXD.
- Các khu vực nghĩa trang hiện hữu tại khu vực 6 được khoanh vùng, bố trí hành lang cây xanh cách ly.
- Các mô mã riêng lẻ trong khu vực từng bước được di dời về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch để tạo quỹ đất để phát triển đô thị và công nghiệp.

### **5.5.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng, chiếu sáng đô thị**

a) Nhu cầu sử dụng điện: khoản 227MVA.

b) Nguồn điện:

Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ TBA 110kV Nam Cam Ranh (2x63MVA) và TBA 110kV Cam Thịnh Đông (40MVA+63MVA).

c) Mạng lưới cấp điện

- Tuyến cao thế: 220kV đi nổi có hành lang bảo vệ lưới điện 28m (tính từ tim tuyến ra mỗi bên 14m) hoặc khoảng cách ngang từ mặt phẳng thẳng đứng của dây dẫn ngoài cùng của đường dây trên không 220kV là 6 mét.
- Tuyến cao thế: 110kV đi nổi có hành lang bảo vệ lưới điện 22m (tính từ tim tuyến ra mỗi bên 11m) hoặc khoảng cách ngang từ mặt phẳng thẳng đứng của dây dẫn ngoài cùng của đường dây trên không 110kV là 4 mét.
- Tuyến trung thế: Điện áp chuẩn: 22kV, 3 pha. Hầu hết các tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng khả năng truyền tải điện và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường. Tương lai cải tạo thành cáp đi ngầm. Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới tuyến và nhánh rẽ trung thế 22kV. Các tuyến trung thế dùng cáp

ngâm Cu/XLPE/PVC 22KV đặt ở hào kỹ thuật hoặc tuynen kỹ thuật và phải đảm bảo quy định tại QCVN 07-3:2023/BXD và Quy phạm trang bị điện.

- Trạm hạ thế: Các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện trong khu quy hoạch là loại trạm compact (hộp bộ) hoặc trạm trụ. Vị trí đặt trạm trong phạm vi đất hạ tầng kỹ thuật, khu công viên, cây xanh, khu đất công cộng. Đối với khu vực vỉa hè đặt sát tường rào cơ quan, doanh nghiệp hoặc giữa ranh giới 2 nhà liền kề. Đối với trạm biến áp cấp cho phụ tải riêng của công trình thì đặt trong ranh giới khu đất. Cung cấp cho khu dân cư quy hoạch sử dụng các máy biến áp 3 pha có công suất từ 250kVA đến 630kVA. Vị trí đặt các trạm biến áp 22/0,4kV được xem xét bố trí tại tâm phụ tải nhằm tối ưu mạng điện. Đối với các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại... có quy mô diện tích lớn, công suất trạm biến áp sẽ được xác định ở bước thiết kế tiếp theo. Các trạm biến áp chuyên dùng trong trường hợp này sẽ được thiết kế riêng biệt, phù hợp với quy mô và đặc điểm phụ tải của từng công trình.

- Tuyến hạ thế: Cấp điện áp chuẩn: 380/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất. Các tuyến cáp điện hạ thế quy hoạch xây dựng mới được đi ngầm. Các tuyến cáp hạ thế hiện hữu đang đi nổi được cải tạo, nâng cấp cáp chuyển thành cáp ngầm trong tương lai.

#### d) Chiếu sáng đô thị

Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ, đủ tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông cải tạo hoặc xây mới

### **5.5.6. Hạ tầng viễn thông thụ động**

a) Nhu cầu thuê bao: 101.308,0 thuê bao.

b) Nguồn cấp:

Nguồn cấp điện lấy từ điện lưới quốc gia và nguồn cấp tín hiệu từ trạm chuyển mạch lân cận khu vực quy hoạch, sau đó kết nối vào tổng đài nội hạt được quy hoạch mới trong khu vực quy hoạch (công suất dự kiến 100.000 thuê bao).

c) Mạng lưới:

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế. Các tuyến cáp quang sẽ được đi ngầm trong tuyến cống bê để đưa tới đến chân các công trình.

- Xây dựng hệ thống viễn thông đi ngầm trong hệ thống cống bê. Các tuyến cáp viễn thông đi dưới vỉa hè hoặc lòng đường và các đường cáp đi trong ống đều có phương án dự phòng phát triển. Hệ thống viễn thông trong trường hợp bố trí đi chung với các hệ thống hạ tầng khác như hệ thống điện, cấp thoát nước,... đi trong tuy nèn, hào kỹ thuật phải tuân thủ các quy định tại QCVN 07-3:2023/BXD.

- Đối với khu công nghiệp, cụm công nghiệp: quy hoạch hạ tầng trạm thu phát sóng thông tin di động (BTS) ứng dụng công nghệ mạng 5G, đồng thời tích hợp các giải pháp IoT (Internet of Things) phục vụ quản lý, sản xuất thông minh, đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số và phát triển khu công nghiệp hiện đại.

#### d) Hệ thống cột ăng-ten

- Các khu vực đô thị, khu dân cư xây dựng mới yêu cầu cao về mỹ quan sẽ ngưng cho phát triển cột ăng ten công kênh (A2).

- Từng bước triển khai cải tạo, chuyển đổi cột ăng ten công kênh (A2) sang cột ăng ten không công kênh (A1).

- Triển khai xây dựng, lắp đặt mới các cột ăng ten ở các khu dân cư mới, khu trung tâm đô thị nhưng phải đảm bảo theo hướng thân thiện môi trường, đảm bảo mỹ quan đô thị tại các khu vực (các cột ăng ten này được khảo sát và lắp đặt bởi các công ty dịch vụ viễn thông và được thiết kế ở bước sau).

### **5.6. Giải pháp bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu**

#### **5.6.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường**

- Giảm thiểu tác động do nước thải, chất thải rắn và ô nhiễm không khí

- Một số khu chức năng được bố trí thưa thoáng với mật độ xây dựng thấp, xen kẽ là các công viên cây xanh tạo lập được một môi trường sinh thái phong phú đa dạng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm do vấn đề đô thị hóa gây ra.

- Giám sát chặt chẽ tác động môi trường trong quá trình phát triển đô thị; đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

#### **5.6.2. Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu**

Thực hiện đúng các quan điểm quy hoạch dành nhiều diện tích cho cây xanh và mặt nước giúp tăng khả năng tiêu thoát nước vào mùa mưa, thoát lũ và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu vào mùa khô.

### **5.7. Phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện**

#### **5.7.1. Phân kỳ đầu tư**

- Đến năm 2030: thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu; hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông chính; triển khai các hạng mục chỉnh trang đô thị: cây xanh, công viên. Triển khai các công trình hạ tầng xã hội: trụ sở cơ quan, trường học, dịch vụ thương mại, đẩy mạnh kêu gọi, thu hút các nguồn lực đầu tư xây dựng các cụm công nghiệp, khu công nghiệp theo quy hoạch, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

- Đến năm 2045: Hoàn thiện phát triển đô thị theo quy hoạch.

#### **5.7.2. Nguồn lực thực hiện**

- Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, mạng lưới giao thông cấp đô thị, sửa dụng nguồn ngân sách từ địa phương và các nguồn khác.

- Đối với các khu vực phát triển mới, đề xuất lập dự án đầu tư và kêu gọi nhà đầu tư thực hiện.

### **5.8. Những quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch**

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Chương IV Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (đã được sửa đổi, bổ sung); Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; đồng thời tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và các quy định pháp luật khác có liên quan.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Nội dung quy hoạch phân khu sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 19/07/2024.

Hồ sơ quy hoạch này thay thế hoàn toàn các đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết 1/2000 khu trung tâm xã Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đã được UBND thành phố Cam Ranh phê duyệt tại Quyết định số 7030/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 và các quyết định điều chỉnh liên quan khác; Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm xã Cam Thịnh Tây, thành phố Cam Ranh đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1940/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 và các quyết định điều chỉnh liên quan khác; các đồ án quy hoạch phân khu khác (nếu có) trong phạm vi đồ án.

Trên cơ sở quy hoạch phân khu được duyệt, yêu cầu Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh và các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai thực hiện một số nội dung sau:

**1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh:**

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

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã tổ chức công bố công khai theo quy định pháp luật toàn bộ nội dung hồ sơ quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô

thị Việt Nam; Công thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh, UBND cấp xã.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng để lập quy hoạch; chịu trách nhiệm về nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch; đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung và phù hợp với quy hoạch chuyên ngành.

- Chịu trách nhiệm giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình thực hiện quy hoạch; đảm bảo trật tự xã hội, quốc phòng, an ninh, tính khả thi; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích của nhà nước, cộng đồng và cá nhân, doanh nghiệp, đúng quy định pháp luật.

## 2. Ủy ban nhân dân xã Nam Cam Ranh, UBND phường Ba Ngòi:

- Phối hợp Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch được duyệt; bàn giao và lưu trữ hồ sơ quy hoạch theo quy định.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư thực hiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; rà soát, điều chỉnh các quy hoạch cấp dưới trái với quy hoạch này (nếu có); rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan để đảm bảo tính đồng bộ (nếu có). Chủ động xem xét, điều chỉnh, quyết định tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch; việc phân kỳ đầu tư, chương trình và dự án ưu tiên đầu tư phát triển trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

- Đảm bảo nguồn lực thực hiện quy hoạch; ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai các công trình kết cấu hạ tầng, công trình hạ tầng giao thông và các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu; cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đối với hệ thống làng xóm dân cư, hệ thống hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo đồng bộ.

- Khi triển khai thực hiện quy hoạch được duyệt phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan: Luật Di sản văn hóa, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Kiến trúc, Luật Thủy lợi, Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo,...; đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng chống lũ, biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị.

- Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai bảo đảm tiến độ thực hiện quy hoạch; công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai; xử lý tài sản

công cần thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện quy hoạch. Quản lý về đất đai, trật tự xây dựng để đảm bảo triển khai đúng quy hoạch đã định hướng; không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội.

- Có trách nhiệm phối hợp Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình thực hiện quy hoạch; đảm bảo trật tự xã hội, quốc phòng, an ninh, tính khả thi; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích của nhà nước, cộng đồng, cá nhân và doanh nghiệp, đúng quy định pháp luật.

**3. Các Sở:** Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Công Thương; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Y tế; Giáo dục và Đào tạo; Khoa học và Công nghệ; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; UBND xã Nam Cam Ranh, UBND phường Ba Ngòi và các đơn vị liên quan phối hợp cùng Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh quản lý khu quy hoạch theo chức năng của ngành và theo quy định hiện hành.

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Công Thương; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giáo dục và Đào tạo; Y tế; Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND xã Nam Cam Ranh; Chủ tịch UBND phường Ba Ngòi; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng: TH, KGVX, KT, XDND;
- Lưu: VT, SV, TV.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Hòa Nam**