

Số: /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Phân khu sinh thái phía Tây Nam, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa**
Mã số thông tin quy hoạch: 562521024087

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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

Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-CP ngày 21/3/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị;

Căn cứ Nghị quyết số 55/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về thi điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa;

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 định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 về 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 ban hành 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 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/2/2024 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1286/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 được điều chỉnh bởi Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 27/10/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu sinh thái phía Tây Nam, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Kế hoạch số 2452/KH-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa 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 Khánh Hòa 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 Thông báo số 6062/TB-HĐTĐ ngày 24/12/2025 của Hội đồng thẩm định Kết luận về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu sinh thái phía Tây Nam, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Báo cáo số 6376/BC-SXD ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu sinh thái phía Tây Nam, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh Khánh Hòa tại Tờ trình số 154/TTr-DANNGT ngày 15/01/2026; của Sở Xây dựng tại Văn bản số 556/SXD-QLQHKT ngày 16/01/2026 và số 2262/SXD-QLQHKT ngày 10/3/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu sinh thái phía Tây Nam, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa với những nội dung chủ yếu như sau:

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

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu thuộc địa bàn hành chính 02 xã (sau sắp xếp) gồm xã Cam An và xã Cam Hiệp; có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- + Phía Bắc: Giáp Phân khu sinh thái phía Tây Bắc;
- + Phía Nam: Giáp phường Ba Ngòi;
- + Phía Đông: Giáp phân khu phức hợp phía Tây;

- + Phía Tây: Giáp xã Đông Khánh Sơn.
- Tổng diện tích lập quy hoạch: khoảng 11.879 ha.
- Thời hạn quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2045.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

2.1. Quan điểm:

- Phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024 và phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương khi thực hiện chính quyền 02 cấp.

- Kết hợp chặt chẽ giữa phát triển kinh tế, xã hội, môi trường với đảm bảo quốc phòng an ninh.

- Đảm bảo các yêu cầu định hướng và phát triển không gian với mục tiêu phát triển bền vững.

2.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Bảo vệ và phát triển rừng đầu nguồn, bảo vệ nguồn nước hồ và suối Tà Rục, tôn tạo cảnh quan và môi trường sinh thái tự nhiên, phát triển du lịch sinh thái.

- Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng khu dân cư truyền thống.

- Xây dựng tuyến du lịch trải nghiệm thiên nhiên dọc theo các suối và núi giữa các hồ trữ nước.

- Làm cơ sở để triển khai lập các quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn theo quy định và là công cụ pháp lý để quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất

Là khu vực bảo vệ và phát triển rừng đầu nguồn; phát triển khu dân cư kết hợp sản xuất công nghiệp, sản xuất nông nghiệp, khai thác – phát triển rừng, và phát triển du lịch cộng đồng.

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

Quy mô dân số: khoảng 17.000 người.

- Quy mô sử dụng đất:

+ Đến năm 2030, diện tích đất xây dựng các khu chức năng khoảng 335 ha; diện tích đất nông nghiệp và các chức năng khác khoảng 11.544 ha.

+ Đến năm 2045, diện tích đất xây dựng các khu chức năng khoảng 600 ha; diện tích đất nông nghiệp và các chức năng khác khoảng 11.279 ha.

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được của quy hoạch:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dân số		
1	Dân số hiện trạng	Người	6.610
2	Dân số quy hoạch (Theo Quy hoạch chung 205)	Người	17.000
II	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
1.1	Trường mầm non	m ² /cháu	24
1.2	Trường tiểu học	m ² /học sinh	22
1.3	Trường trung học cơ sở	m ² /học sinh	20
1.4	Trường trung học phổ thông	m ² /học sinh	40
2	Y tế		
2.1	Trạm y tế	m ²	6.800
3	Văn hóa - Thể dục thể thao		
3.1	Sân chơi	m ² /người	0,5
3.2	Sân luyện tập	m ² /người	0,5
3.3	Trung tâm Văn hóa – Thể thao	m ²	28.700
4	Thương mại		
4.1	Chợ cấp đơn vị ở	m ²	9.200
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	m ² /người	4
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Đất bãi đỗ xe	m ² /người	2,7
2	Chỉ tiêu cấp nước		
2.1	Sinh hoạt	lít/ng.ngđ	150
2.2	Công cộng, thương mại, dịch vụ, du lịch	%Qsh	20
2.3	Tưới cây, rửa đường	%Qsh	10
3	Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt	% chỉ tiêu cấp nước	100
4	Chỉ tiêu cấp điện		
4.1	Sinh hoạt	W/người	700
4.2	Cấp điện công trình công cộng và dịch vụ	kW/ha	120
4.3	Công nghiệp	kW/ha	120
5	Chỉ tiêu hạ tầng viễn thông thụ động		
5.1	Cáp quang và di động	Thuê bao/người	0,25

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
6	Chỉ tiêu chất thải rắn		
6.1	<i>Sinh hoạt</i>	kg/người-ng.đêm	1,0
6.2	<i>Công cộng, thương mại, dịch vụ</i>	%Qsh	20

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

- *Đất nhóm nhà ở* bao gồm: nhà ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang và xây mới: mật độ xây dựng gộp tối đa 70%, tầng cao xây dựng tối đa 06 tầng; MĐXD và HSSDD từng thửa đất tuân thủ QCVN 01:2021/BXD. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể hơn tại các bước triển khai quy hoạch tiếp theo.

- *Đất y tế*: Là công trình trạm y tế phục vụ đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- *Đất văn hóa*: Dự kiến xây dựng công trình Văn hóa – Thể thao xã với mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- *Đất dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)*: Là công trình thương mại - chợ phục vụ đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,8 lần.

- *Đất thể dục thể thao*: Là các sân chơi, sân luyện tập phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,75 lần.

- *Đất giáo dục* (bao gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông): Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng (trường mầm non tầng cao tối đa 03 tầng), hệ số sử dụng đất tối đa 02 lần.

- *Đất cây xanh sử dụng công cộng*: Là các khu vực công viên, vườn hoa phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

- *Đất cây xanh chuyên dụng*: Là các khu vực cây xanh cách ly hành lang an toàn giao thông, đường điện,...

- *Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi*: Là các khu vực bố trí chức năng sản xuất công nghiệp và kho bãi, năng lượng, phục vụ hoạt động logistics theo hướng đa phương thức, đáp ứng nhu cầu lưu trữ, trung chuyển hàng hóa trong khu vực; với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 04 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,8 lần.

- *Đất cơ quan, trụ sở*: mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,8 lần.

- *Đất di tích, tôn giáo*: Gồm các công trình chùa, nhà thờ, đình, miếu....; các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: mật độ xây dựng gộp tối đa 60%;

tầng cao xây dựng tối đa 07 tầng; đối với các công trình di tích, tôn giáo hiện hữu được phép tồn tại theo hiện trạng.

- *Đất quốc phòng*: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan quốc phòng; các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng như sau: mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 07 tầng; đối với các công trình phòng thủ, chiến đấu, công trình bí mật quân sự: thực hiện theo quy định riêng của ngành.

- *Đất bãi đỗ xe*: Là các bãi đỗ xe công cộng phục vụ cấp đơn vị ở mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

- *Đất hạ tầng kỹ thuật khác*: là đất xây dựng các công trình để cung cấp các dịch vụ cơ bản như điện, nước, viễn thông, giao thông vận tải và xử lý chất thải; với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

- *Đất sản xuất nông nghiệp*: là khu vực đất canh tác, trồng trọt; cho phép các khu vực nhà ở hiện hữu xen kẽ phục vụ canh tác.

- *Đất lâm nghiệp*: được quản lý, bảo vệ, phát triển và sử dụng tuân thủ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

- *Mặt nước*: hệ thống sông, suối, kênh rạch; hồ chứa nước, ao, đầm, hồ điều hòa cho khu vực.

5.2. Bố cục, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

5.2.1. Bố cục không gian, kiến trúc toàn khu:

- Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan của phân khu được định hướng theo mô hình đô thị sinh thái, khai thác hài hòa giữa không gian ở, không gian du lịch – dịch vụ.

- Tổ chức hệ thống giao thông phân cấp rõ ràng, trong đó trục động lực chính là cao tốc Cam Lâm- Nha Trang, đường tỉnh ĐT656. Các tuyến này đóng vai trò kết nối nhanh giữa trung tâm đô thị mới Cam Lâm – các khu dân cư – các cụm dịch vụ và khu du lịch sinh thái. Cải tạo các tuyến hiện hữu nhằm hình thành giao thông công cộng trung chuyển, kết nối các khu trung tâm xã.

- Đối với khu vực ven hồ Tà Rục và các khu vực đồi núi phía Bắc tổ chức cảnh quan mở ven hồ, tạo tầm nhìn bao quát mặt nước, kết hợp công viên cây xanh, đường dạo và các điểm ngắm cảnh.

- Khu vực được chia thành 04 tiểu khu gắn theo chức năng riêng:

+ Tiểu khu A(1) định hướng trở thành hạt nhân phát triển, đô thị hóa của xã Cam An. Không gian kiến trúc, cảnh quan được tổ chức theo mô hình đô thị sinh thái gắn kết hài hòa giữa khu dân cư mới, khu vực dân cư làng xóm hiện hữu, các công trình công cộng và cảnh quan mặt nước tự nhiên. Phát triển hệ thống thương mại đa dạng phục vụ cho các khu vực dân cư; theo tuyến đường

29m, các công trình giáo dục như cụm trường học, kết hợp với khu dân cư nhằm hình thành một trung tâm dân cư hoàn chỉnh, tiện ích và dễ tiếp cận.

+ Tiểu khu B(2) giữ vai trò là vùng đệm sinh thái, phát triển nông nghiệp công nghệ cao, dự trữ phát triển quan trọng giữa không gian đồi núi phía Bắc và khu vực phát triển mới của xã Cam An.

+ Tiểu khu C(3) định hướng là khu vực phát triển sản xuất nông nghiệp truyền thống, hữu cơ; có vai trò như vành đai xanh, bảo vệ và phát triển rừng đầu nguồn, bảo vệ nguồn nước hồ và suối Tà Rục; tôn tạo cảnh quan và môi trường sinh thái tự nhiên, phát triển một số tuyến du lịch trải nghiệm thiên nhiên sinh thái cộng đồng xung quanh chùa Tuyền Lâm và hồ Tà Rục.

+ Tiểu khu D(4) định hướng là không gian phát triển du lịch sinh thái cộng đồng dưới tán rừng, phát triển các khu du lịch sinh thái núi rừng có kiểm soát khu vực hồ Tà Rục, khu du lịch suối Đá, suối Mơ, khai thác và bảo tồn cảnh quan thiên nhiên đồng thời là vùng đệm sinh quyển cho đô thị mới Cam Lâm.

5.2.2. Thiết kế đô thị:

Thiết kế đô thị bám sát mục tiêu và tính chất của đô thị đề ra:

- Khu vực nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang: Định hướng cải tạo, chỉnh trang không gian kiến trúc theo hướng nâng cao chất lượng môi trường sống, từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Hình thức kiến trúc công trình được khuyến khích cải tạo theo hướng hài hòa, thống nhất về quy mô, tầng cao và cảnh quan, đảm bảo phù hợp với điều kiện hiện trạng và không làm xáo trộn lớn đời sống dân cư.

- Khu vực nhóm nhà ở xây dựng mới: Tổ chức không gian kiến trúc theo hướng đô thị hóa đồng bộ, hiện đại, đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đã xác định. Các khu nhà ở xây mới được bố trí gắn kết với hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đồng thời chú trọng tổ chức không gian xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng nhằm nâng cao chất lượng sống cho người dân.

- Bảo tồn và phát huy các không gian tự nhiên hiện có như suối, hồ, hệ thống cây xanh; tổ chức các không gian mở trong khu dân cư nhằm tạo sự thông thoáng, cải thiện vi khí hậu và tăng cường kết nối sinh thái. Các không gian này được định hướng là nơi sinh hoạt cộng đồng, nghỉ ngơi, vui chơi, góp phần tạo bản sắc cảnh quan cho khu vực.

- Các trục chính:

+ Trục giao thông đối ngoại chính (Đường Tỉnh 656 và tuyến cao tốc Cam Lâm- Nha Trang) là tuyến kết nối chính của khu vực nghiên cứu với trung tâm đô thị mới Cam Lâm và các vùng phụ cận.

+ Đường trục chính khu vực là trục giao thông quan trọng tổ chức kết nối giữa khu dân cư hiện hữu, khu đô thị mới, các công trình hành chính – dịch vụ và các không gian sinh thái phía Bắc.

+ Trục cảnh quan ven mặt nước (Hồ Tà Rục – Suối Tà Rục – Suối Đá – Suối Tà Nia).

5.3. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm:

- 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. 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, tại các khu vực xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, khuyến khích xây dựng các không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe khu vực.

5.4. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

5.4.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Cao độ nền xây dựng

- Khu vực dân cư hiện có chỉnh trang: Không san lấp, nâng cốt cao độ theo cốt chung khu vực kết hợp xây dựng cải tạo mạng lưới thoát nước hoàn chỉnh.

- Khu công nghiệp hiện trạng giữ nguyên cao độ nền hiện có, hạn chế tối đa san gạt nâng hạ nền. Nếu cao độ không đảm bảo có thể bổ sung các giải pháp mềm như: bơm tiêu cục bộ, chứa nước tạm trong hồ điều hòa, công viên thể dục thể thao... nhằm giảm thiểu úng ngập.

- Đối với khu vực không gian mở (các hành lang xanh cách ly hạ tầng kỹ thuật, khu vực cây xanh công viên, mặt nước...) khuyến cáo giữ nguyên hiện trạng hoặc hạn chế tôn đắp nền và cao độ thiết kế nền có thể thấp hơn cao độ xây dựng từ 0,5m ÷ 1,5m để tạo đảm bảo tầng không gian thấm và trữ nước dự phòng trong tương lai.

b. Thoát nước mưa

- Định hướng khu vực lập quy hoạch được chia thành 4 lưu vực thoát nước mưa như sau :

+ Lưu vực 1: Có diện tích khoảng 9.697,1ha, nước mưa chảy theo địa hình tự nhiên và thoát về hạ lưu khu vực hồ Tà Rục

+ Lưu vực 2: Có diện tích khoảng 2.340,4ha, nước mưa chảy theo địa hình tự nhiên và thoát về các kênh, rạch, ngòi hiện trạng trên địa bàn

+ Lưu vực 3: Có diện tích khoảng 586ha, nước mưa được thu gom bởi hệ thống cống, rãnh thoát nước dọc 2 bên đường và thoát về khu vực suối Tà Rục và suối Cầu Trắng.

+ Lưu vực 4: Có diện tích khoảng 255,5 ha, nước mưa được thu gom bởi hệ thống cống, rãnh thoát nước dọc 2 bên đường và thoát về khu vực suối Tà Rục.

5.4.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường cao tốc Nha Trang – Cam Lâm (Mặt cắt A-A): Quy mô hoàn chỉnh: Đường cao tốc: Giai đoạn hoàn chỉnh thiết kế là đường cao tốc với vận tốc thiết kế 120Km/h (theo Tiêu chuẩn đường ô tô cao tốc TCVN 5729 - 2012); dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Nha Trang – Cam Lâm có tốc độ tính toán 120Km/h, bề rộng đường (không bao gồm hành lang bảo vệ đường bộ): 32,25m.

- Đường tỉnh 656 : Đoạn đi qua đô thị hoàn thiện tuyến theo quy hoạch đô thị, đoạn ngoài đô thị quy hoạch tối thiểu đường cấp III quy mô 2 làn xe.

b) Giao thông đối nội :

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 29m, phần đường xe chạy 2x10m, hè đường 2x4,5m.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 26m, phần đường xe chạy 2x7,5m, hè đường 2x5m, dải phân cách 1m.

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 20,5m, phần đường xe chạy 2x5,25m, hè đường 2x5m.

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 16m, phần đường xe chạy 2x3,5m, hè đường 2x4,5m.

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 15m, phần đường xe chạy 2x3,5m, hè đường 2x4m.

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13m, phần đường xe chạy 2x3,5m, hè đường 2x3m.

(Mặt cắt ngang và hướng tuyến chính xác của các tuyến đường sẽ được cụ thể hoá trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với giải pháp quy hoạch giao thông trong hồ sơ quy hoạch phân khu và đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn dài hạn. Mặt cắt ngang và hướng tuyến trong quy hoạch mang tính định hướng, đảm bảo kết nối; tìm đường và chỉ giới đường đỏ chính xác sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau trên cơ sở tính toán nhu cầu, tình trạng triển khai thực tế của dự án, đảm bảo phục vụ lợi ích cộng đồng dân cư và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương).

c) Các công trình phục vụ giao thông

- Các công trình cầu vượt đường sắt, cầu vượt đường bộ, vượt sông, suối cần đảm bảo tuân thủ quy định về tĩnh không, hành lang an toàn. Các bước tiếp theo sẽ thực hiện triển khai theo đúng quy trình, quy phạm hiện hành.

- Hàm chui dân sinh cập nhật theo dự án tuyến đường Cao tốc Bắc – Nam đã có và phương án hoàn thiện tuyến.

- Nút giao thông: Phương án thiết kế sẽ được cụ thể hóa và nghiên cứu điều chỉnh trong các bước quy hoạch chi tiết và triển khai dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tính khả thi, phù hợp với điều kiện thực tế, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế công trình.

- Hệ thống bến bãi đỗ xe, có 3 dạng chính là:

+ Bãi đỗ xe công cộng, là khu vực được tổ chức riêng như một khu vực chức năng đô thị; phục vụ nhu cầu dừng đỗ để tiếp cận các khu vực chức năng đô thị như công trình trụ sở cơ quan, dịch vụ du lịch, công viên.

+ Bãi đỗ xe dọc theo đường: miễn phí hoặc có thu phí tùy theo điều kiện khu vực quy hoạch, thường dùng để dừng đỗ trong thời gian ngắn.

+ Bãi xe trong phạm vi công trình công cộng: chủ yếu phục vụ nhu cầu dừng đỗ để tiếp cận vào công trình.

5.4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu: Dự báo nhu cầu dùng nước khoảng 5.082 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Theo định hướng đồ án quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045, nguồn nước cấp chính cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ nhà máy nước Cam Ranh với công suất đạt 16.000 m³/ng.đ.

- Mạng lưới đường ống: Thiết kế mạng lưới đường ống dạng vòng đảm bảo an toàn cấp nước sinh hoạt và phục vụ chữa cháy.

- Cấp nước chữa cháy: Lắp đặt các họng cứu hỏa dọc theo các tuyến đường giao thông, chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống DN110mm trở lên và bố trí tại các vị trí đảm bảo khoảng cách phục vụ là 150m. Vị trí lắp đặt đảm bảo thuận tiện cho xe cứu hỏa đến lấy nước. Đối với từng công trình cụ thể tùy theo tính chất và đặc điểm riêng, cần có hệ thống chữa cháy bên trong công trình sao cho phù hợp quy định hiện hành.

5.4.4. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu vực làm tròn: 23 MVA.

- Nguồn điện: Trong phạm vi lập quy hoạch, nguồn điện cấp cho nhu cầu sử dụng điện sinh hoạt, dịch vụ, công cộng,.. được lấy chủ yếu từ trạm 110KV Cam Ranh với công suất dự kiến sau nâng cấp, cải tạo đạt 2x63MVA và các nguồn hiện có (*vị trí, quy mô, công suất các trạm nguồn sẽ được cụ thể hóa trong các dự án chuyên ngành*).

- Mạng lưới cấp điện:

+ Lưới điện cao thế: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cho đường dây 500KV và 220kV, 110KV đi qua địa bàn.

+ Cấp trung thế 22kV: Lưới điện 22kV hiện trạng được cải tạo đi dọc các tuyến đường giao thông. Mạng lưới điện trung thế hoạt động ở cấp điện áp 22kV về dài hạn khuyến khích hạ ngầm. Lưới điện trực chính đi ngầm theo đường giao thông cấp điện cho các khu vực và các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: Bố trí các trạm biến áp tập trung 22/0,4kV (đôi với công trình nhà ở cao tầng, ở hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ tập trung... sẽ được tính toán và bố trí theo dự án); các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế tối đa 300 - 400m. Tương lai tùy thuộc vào nhu cầu phát triển phụ tải sẽ lắp đặt các trạm phân phối phù hợp (cụ thể được xác định trong quy hoạch cấp dưới).

+ Điện hạ thế và chiếu sáng: Giai đoạn trước mắt đi nổi, dài hạn khuyến khích đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu sân chơi, công viên, vườn hoa và hồ nước cảnh quan... bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

- Hạ tầng cấp năng lượng khác:

+ Bố trí quỹ đất cửa hàng xăng dầu cố định theo nhu cầu của đô thị. Cửa hàng xăng dầu quy hoạch mới phải đảm bảo thuận tiện và an toàn với hệ thống giao thông. Cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải tuân thủ QCVN 07-6:2023/BXD, QCVN 01:2020/BCT và đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

+ Bố trí các trạm sạc điện thông minh cho xe máy điện và ô tô điện theo nhu cầu của đô thị. Các trạm sạc điện có thể đặt kết hợp trong cửa hàng xăng dầu, bãi đỗ xe ngoài trời, trạm dừng nghỉ, bãi đỗ xe của các trung tâm thương mại, công cộng,... Trạm sạc điện nên thiết kế và lắp đặt để sử dụng chung cho các hãng xe, phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về an toàn điện và các quy định về phòng cháy chữa cháy. Ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo để sạc xe điện.

5.4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc với quy mô khoảng 6.163 thuê bao.
- Nguồn cấp: Từ mạng viễn thông Quốc gia thông qua các tuyến cáp quang chính cho khu vực.
- Các tủ cáp viễn thông đặt trên hè đường hoặc các ô cây xanh.
- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê; các cống bê cáp và nắp bê được chuẩn hóa về kích thước, quy chuẩn của ngành.

5.4.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh khoảng: 3.427,20m³/ngđ.

- Trong khu vực lập quy hoạch, nước thải được xử lý phân tán. Nước thải sinh hoạt, công nghiệp,.. được xử lý cục bộ tại từng công trình và phải đạt tiêu chuẩn cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT và QCVN 40:2025/BTNMT rồi mới được xả thải vào nguồn tiếp nhận như ao, hồ, kênh, suối.

- Nước thải sinh hoạt yêu cầu xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại 3 ngăn đúng tiêu chuẩn trước khi thoát ra đường ống thu gom nước thải đưa về trạm xử lý nước thải. Tối ưu hóa việc tái sử dụng nước thải sinh hoạt sau xử lý đối với nước thải đạt tiêu chuẩn loại B hoặc A để sử dụng cho mục đích tưới cây, rửa đường hoặc làm mát nước cảnh quan,...

b) Quản lý chất thải rắn

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 20,4 tấn/ngày.

- Chất thải rắn sinh hoạt phân loại thành 3 loại: Chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế, chất thải thực phẩm và Chất thải rắn sinh hoạt khác.

- Chất thải rắn được thu gom 100% và đưa đến khu xử lý chất thải rắn Đốc Đỏ để xử lý.

c) Nghĩa trang

- Giai đoạn trước mắt vẫn tiếp tục sử dụng nghĩa trang hiện có cho đến khi lấp đầy thì tiến hành đóng cửa nghĩa trang.

- Khuyến khích loại hình táng văn minh là hỏa táng, góp phần tiết kiệm quỹ đất và vệ sinh môi trường.

5.5. Giải pháp bảo vệ môi trường

5.5.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường

- Xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng, khu ở cần xử lý triệt để đạt quy chuẩn quy định trước khi xả ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt và rác thải y tế được thu gom và xử lý riêng. Việc thu gom rác thải phải được thực hiện trong ngày và đưa đến khu xử lý chất thải rắn tập trung. Sử dụng các sản phẩm, vật dụng có chất liệu từ thiên nhiên... Hạn chế dùng các sản phẩm khó phân hủy như: túi nilon, chai nhựa, cốc nhựa, ống hút nhựa ... dùng một lần. Tuyên truyền hướng dẫn cộng đồng dân cư và giám sát, xử lý vi phạm trong lĩnh vực môi trường.

- Bảo vệ môi trường không khí: Ưu tiên sử dụng các phương tiện di chuyển công cộng. Khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông chạy bằng điện. Tăng cường trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng - dịch vụ và khu nhà ở góp phần giảm khí thải CO₂, điều hòa vi khí hậu. Các dự án cần bổ sung đánh giá tác động, biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí từ các hoạt động có phát sinh khí thải.

5.5.2. Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu

- Quản lý và phát triển hệ thực vật đa tầng đối với khu vực rừng thuộc phía Bắc của phân khu. Với đa dạng chủng loài, đa dạng tầng cao của cây và lớp

thảm thực vật bề mặt, để gia tăng khả năng thấm thấu, bổ cập nguồn nước ngầm và giảm nước chảy bề mặt (nguyên nhân chính gây sạt lở, lũ quét và ngập lụt cho vùng dân cư tập trung ở hạ lưu các suối này).

- Xây dựng hành lang vùng đệm xanh tiếp giáp mặt nước của các trục tiêu chính để làm mái taluy mềm hoặc kè kiên cố giúp ổn định mái dốc, phòng chống sạt lở đất.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có tính thấm hút nước tốt trong việc xây dựng đường giao thông, sân vườn, không gian vui chơi... để hạn chế nước mặt chảy tràn và tăng nguồn bổ sung nước ngầm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Trên cơ sở quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt, yêu cầu các cơ quan, đơn vị liên quan:

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

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

- Phối hợp chính quyền địa phương cấp xã tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch được duyệt; bàn giao và lưu trữ hồ sơ quy hoạch theo quy định.

- 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.

2. Ủy ban nhân dân xã Cam An và Ủy ban nhân dân xã Cam Hiệp:

- 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.

- Thực hiện tốt công tác đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi, chuyển đổi mục đích sử dụng đất (đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất,...) đúng quy định pháp luật; đảm bảo an ninh xã hội, đáp ứng yêu cầu, nguyện vọng của người dân trên cơ sở hài hòa lợi ích của người dân – Nhà nước – Doanh nghiệp (đặc biệt liên quan đến yếu tố tôn giáo, an ninh, quốc phòng). Chịu trách nhiệm triển khai bố trí tái định cư đảm bảo mục tiêu *“người dân ở nơi ở mới có cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”*; có giải pháp, kế hoạch và cam kết hỗ trợ tái định canh, định cư; đào tạo, sử dụng lao động phù hợp đối với người dân bị ảnh hưởng; quá trình triển khai bố trí tái định cư phải minh bạch, rõ ràng, công khai, đồng thuận, không để xảy ra tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

- 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, cá nhân và doanh nghiệp, đúng quy định pháp luật.

3. Sở Xây dựng: Kiểm tra, đóng dấu thẩm định hồ sơ quy hoạch (thuyết minh, bản đồ, quy định quản lý theo quy hoạch) đảm bảo đúng Quyết định phê duyệt của UBND tỉnh; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch phân khu; hướng dẫn, kiểm tra UBND xã Cam An, UBND xã Cam Hiệp trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch phân khu được duyệt.

4. Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, 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 Cam An; UBND xã Cam Hiệp 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 Khánh Hòa 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, Dân tộc và Tôn giáo; Chủ tịch UBND xã Cam An, Chủ tịch UBND xã Cam Hiệp; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh Khánh Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

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

Trần Hòa Nam