

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN:

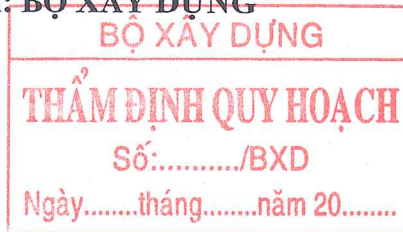
**QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI CAM LÂM,
TỈNH KHÁNH HÒA ĐẾN NĂM 2045**

*(Kèm theo Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày ngày 28 tháng 2 năm 2024
của Thủ Tướng Chính Phủ về việc phê duyệt đồ án
Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045)*

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI CAM LÂM, TỈNH
KHÁNH HÒA ĐẾN NĂM 2045

Cấp phê duyệt : THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Cơ quan thẩm định: BỘ XÂY DỰNG



Cơ quan trình phê duyệt

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA



CHỦ TỊCH

Nguyễn Tấn Tuân

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
SỞ XÂY DỰNG KHÁNH HÒA

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Văn Châu

Cơ quan tư vấn lập quy hoạch
VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ
NÔNG THÔN QUỐC GIA

Phó viện trưởng



Phạm Thị Nhâm

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI CAM LÂM,
TỈNH KHÁNH HÒA ĐẾN NĂM 2045

| | |
|--|--|
| Phó Viện trưởng: | KTS. Phạm Thị Nhâm |
| Giám đốc Trung tâm QHXD 2: | Ths. KTS. Nguyễn Chí Hùng |
| Chủ nhiệm đồ án: | Ths. KTS. Nguyễn Chí Hùng |
| Chủ trì Quy hoạch - Kiến trúc: | KTS. Chủ Đức Trung |
| Chủ trì Thiết kế đô thị: | Ths. KTS. Nguyễn Thị Linh |
| Chủ trì Kinh tế đô thị: | KS. Chu Thị Phương Lan |
| Chủ trì Giao thông: | KS. Nông Ngọc Quý |
| Chủ trì Cao độ nền và thoát nước mặt: | ThS. KS. Trần Thị Thụy |
| Chủ trì Cấp nước: | KS. Nguyễn Kim Thoa |
| Chủ trì Cấp điện, TTLL: | KS. Nguyễn Tiên Chung |
| Chủ trì TNT, QLCTR, Nghĩa trang | KS. Trần Thanh Tùng |
| Chủ trì Môi trường: | KS. Bùi Thị Thư |
| Quản lý kỹ thuật: | ThS. KTS. Nguyễn Xuân Anh TS. KS. Vũ Tuấn Vinh KS. Lê Thanh Bình TS. Nguyễn Thị Thúy Hằng Ths. KS. Đoàn Trọng Tuấn |

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI CAM LÂM,
TỈNH KHÁNH HÒA ĐẾN NĂM 2045

Bao gồm:

A. Văn bản pháp lý

B. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045

A. VĂN BẢN PHÁP LÝ

Quyết định số 205/QĐ - TTg ngày 28 tháng 2 năm 2024 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045

Số: 205/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm,
tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 – 2030;

Căn cứ Quyết định số 1052/QĐ-TTg ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại Tờ trình số 1415/TTr-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024 và của Bộ Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 36/BC-BXD ngày 21 tháng 02 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 với những nội dung sau:

1. Phạm vi, ranh giới, thời hạn quy hoạch

Khu vực quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính huyện Cam Lâm, với tổng diện tích tự nhiên khoảng 54.719,4 ha; không bao gồm diện tích đầm Thuỷ Triều, có ranh giới địa lý giới hạn bởi:

- Phía Bắc giáp huyện Diên Khánh và thành phố Nha Trang;
- Phía Nam giáp thành phố Cam Ranh;
- Phía Đông giáp biển Đông, huyện đảo Trường Sa;
- Phía Tây giáp các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa.

Thời hạn quy hoạch: đến năm 2045.

2. Mục tiêu phát triển

- Xây dựng và phát triển Cam Lâm trở thành cực tăng trưởng phía Nam tỉnh Khánh Hoà và vùng Nam Trung Bộ; góp phần sớm đưa Khánh Hoà lên thành phố trực thuộc trung ương.

- Phát triển đô thị sân bay hiện đại, sinh thái đẳng cấp quốc tế; trọng điểm dịch vụ du lịch biển, logistics; dịch vụ tài chính - trí tuệ và đổi mới sáng tạo toàn cầu; trung tâm quốc tế về giáo dục, y tế, nghiên cứu và ứng dụng công nghệ mới; đô thị có môi trường sống chất lượng cao; có hạ tầng đồng bộ và hiện đại.

- Đô thị có ý nghĩa quan trọng về quốc phòng, an ninh; giữ vững chủ quyền biển, đảo quốc gia; đảm bảo an ninh chính trị, trật tự, an toàn xã hội cho quốc gia.

3. Tính chất đô thị

- Là đô thị sân bay tầm quốc tế, phát triển theo mô hình đô thị thông minh, sáng tạo mang tầm quốc gia và tương tác tiệm cận quốc tế.

- Là trung tâm đổi mới sáng tạo dựa trên nền tảng kinh tế tri thức, khoa học - công nghệ và hợp tác phát triển tầm khu vực; tập trung phát triển các lĩnh vực tài chính và thương mại - dịch vụ, giáo dục đào tạo, các viện nghiên cứu

ché tạo ứng dụng công nghệ cao; có vai trò là hạt nhân trong đổi mới sáng tạo, phát triển nền kinh tế số của tỉnh Khánh Hoà nói riêng và cả nước nói chung.

- Là trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cấp quốc gia, hạt nhân phát triển du lịch của khu vực và thế giới.

- Là đô thị phát triển bền vững tiên đề phát triển công nghệ xanh - sinh thái thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

4. Dự báo dân số

- Quy mô dân số đến năm 2030: khoảng 320.000 người; trong đó dân số đô thị khoảng 224.000 người, tỷ lệ đô thị hoá khoảng 70%.

- Quy mô dân số đến năm 2045: khoảng 770.000 người; trong đó dân số đô thị khoảng 639.780 người, tỷ lệ đô thị hoá khoảng 83%.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Phát triển đô thị mới Cam Lâm theo hướng trở thành đô thị sân bay, hiện đại, sinh thái, đẳng cấp quốc tế, trên cơ sở áp dụng một số chỉ tiêu đặc thù sau: (1) bình quân đất đơn vị ở toàn đô thị khoảng 74 m²/người; (2) bình quân đất dân dụng toàn đô thị khoảng 100 m²/người. Trong đó ưu tiên tăng chỉ tiêu cho đất cây xanh, công cộng và giao thông.

- Đến năm 2030: Đất xây dựng khoảng 10.148 ha, mật độ khoảng 32 người/ha; đất dân dụng khoảng 2.235 ha, bình quân khoảng 99,8 m²/người.

- Đến năm 2045: Đất xây dựng khoảng 17.646 ha, mật độ khoảng 44 người/ha; đất dân dụng khoảng 6.384 ha, bình quân khoảng 99,8 m²/người.

(Chi tiết tại Phụ lục đính kèm).

6. Định hướng phát triển không gian

a) Mô hình phát triển đô thị

Đô thị mới Cam Lâm phát triển theo mô hình đô thị tập trung tại khu vực đồng bằng; phát triển du lịch tại dải ven biển phía Đông gắn với bảo tồn cảnh quan đặc hữu của đầm Thuỷ Triều - vịnh Cam Ranh, bờ biển Bãi Dài và các giá trị sinh thái núi rừng phía Bắc và phía Tây.

b) Định hướng cấu trúc không gian toàn đô thị

Cấu trúc không gian đô thị mới Cam Lâm gồm:

- Các vùng cảnh quan

Khu vực quy hoạch được chia thành 04 vùng cảnh quan, với ưu tiên chính tại mỗi vùng như sau:

+ Vùng đồi núi phía Bắc: ưu tiên bảo vệ rừng, bảo vệ nguồn nước, tôn tạo cảnh quan tự nhiên núi Cù Hin, phát triển các khu du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí sinh thái.

+ Vùng đồi núi phía Tây: ưu tiên bảo tồn, khai thác và phát triển bền vững Khu bảo tồn thiên nhiên Hòn Bà; bảo vệ nguồn nước, bảo tồn, tôn tạo cảnh quan tự nhiên, phát triển nông nghiệp sinh thái, du lịch sinh thái; sản xuất năng lượng tái tạo.

+ Vùng ven biển phía Đông: từ đầm Thủy Triều đến bờ biển Bãi Dài, ưu tiên bảo vệ hành lang bờ biển, phát triển dịch vụ nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí biển, đảo.

+ Vùng đồng bằng trung tâm: ưu tiên bảo tồn, tôn tạo cảnh quan đầm Thủy Triều và hoạt động tự nhiên của hệ thống thủy văn; phát triển không gian định cư đô thị, nông thôn và các cụm trung tâm.

- Các trục động lực

Phát triển đô thị mới Cam Lâm theo 04 trục động lực:

+ Trục hành lang cao tốc Bắc - Nam: liên kết cảng Cam Ranh, sân bay Cam Ranh với hệ thống giao thông - hạ tầng quốc gia; trọng tâm phát triển các đầu mối trung chuyển, dịch vụ kho bãi, dịch vụ vận tải thông minh đa phương tiện.

+ Trục ven biển Bãi Dài: liên kết từ sân bay Cam Ranh đến thành phố Nha Trang; trọng tâm phát triển dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí biển - đảo.

+ Trục cảnh quan nước: liên kết không gian nước từ vịnh Cam Ranh, qua Đầm Thủy Triều đến sông Trường, suối Cầu, suối Cát...; trọng tâm bảo vệ nguồn nước, duy trì bền vững cấu trúc hệ thống thủy văn, phát triển đa dạng sinh học, xây dựng cảnh quan xanh hấp dẫn mang đặc trưng bản địa, gìn giữ vệ sinh môi trường, phát triển mô hình “đô thị du thuyền”.

+ Trục trung tâm đô thị: từ cửa ngõ đô thị đến trung tâm khu vực Bãi Dài, trọng tâm phát triển tập trung các chức năng mũi nhọn cấp vùng và cấp đô thị.

- Các khu trung tâm đô thị

Phát triển đô thị mới Cam Lâm theo hướng tập trung, hình thành 04 khu trung tâm mới, gồm:

+ Khu trung tâm tổng hợp cấp vùng: tại thị trấn Cam Đức, gắn với Trục trung tâm đô thị, phát triển mới trung tâm hành chính - chính trị cấp đô thị; trung tâm tài chính - thương mại - dịch vụ, không gian giao lưu văn hóa quốc tế; trung tâm đào tạo, nghiên cứu, đổi mới sáng tạo cấp vùng, phối hợp với khu đô thị hỗn hợp mật độ cao.

+ Khu trung tâm du lịch phía Đông: tại xã Cam Hải Đông, gắn với kênh Thủy Triều, phát triển mới các chức năng cung cấp dịch vụ du thuyền, vui chơi giải trí nước và các dịch vụ hàng ngày phục vụ du khách nghỉ dưỡng biển, hướng tới đạt đẳng cấp quốc tế.

+ Khu trung tâm đô thị phía Bắc: tại xã Cam Hòa, phát triển mới trung tâm văn hóa - thể thao, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ, không gian giao lưu văn hóa cấp đô thị, phối hợp với khu đô thị hỗn hợp mật độ cao.

+ Khu trung tâm đô thị phía Nam: tại xã Cam Thành Bắc, phát triển mới trung tâm văn hóa - thể thao, y tế, thương mại - dịch vụ, không gian giao lưu văn hóa cấp đô thị, phối hợp với khu đô thị hỗn hợp mật độ cao.

c) Định hướng phát triển các phân khu

Khu vực huyện Cam Lâm và đầm Thủy Triều được chia thành 07 phân khu như sau:

- Phân khu đô thị trung tâm

+ Thuộc thị trấn Cam Đức, xã Cam Thành Bắc, một phần xã Cam Hiệp Bắc, Cam Hiệp Nam, Cam An Nam, Cam An Bắc, Cam Hải Đông. Diện tích tự nhiên khoảng 5.652 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 4.400 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 295 - 325 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 67 - 74 người/ha.

+ Tính chất: Là trung tâm hành chính - chính trị của toàn đô thị; trung tâm tài chính - thương mại - dịch vụ, giao lưu văn hóa quốc tế; trung tâm đào tạo, nghiên cứu, đổi mới sáng tạo cấp vùng; là khu vực tập trung dân cư và các hoạt động chính của toàn đô thị; là cửa ngõ phía Tây - cửa ngõ chính của đô thị mới Cam Lâm.

+ Định hướng chính:

. Phát triển mới trung tâm hành chính - chính trị đô thị Cam Lâm, tái sử dụng khu đất trung tâm hành chính - chính trị huyện Cam Lâm hiện hữu cho các mục đích phục vụ cộng đồng.

. Phát triển mới tuyến trung tâm tài chính - thương mại - dịch vụ, phối hợp với khu hỗn hợp mật độ cao; với điểm nhấn các cụm công trình hỗn hợp cao tầng mang tính biểu tượng đương đại.

. Phát triển mới các không gian giao lưu văn hóa quốc tế; trung tâm đào tạo, nghiên cứu, đổi mới sáng tạo đẳng cấp quốc tế tại đảo Trí Tuệ, với điểm nhấn là khu triển lãm quốc tế, quảng trường biển, các toà nhà hỗn hợp cao tầng, in bóng trên mặt nước đầm Thủy Triều.

. Phát triển mới Khu trung tâm đô thị phía Nam có chức năng là trung tâm tổng hợp cấp đô thị; gắn với cụm công nghiệp công nghệ cao, phục vụ nhu cầu du lịch, đô thị và đổi mới sáng tạo.

. Cải tạo và chỉnh trang khu dân cư thị trấn Cam Đức hiện hữu kết hợp với tái định cư các khu vực dân cư nằm rải rác không tập trung. Từng bước nâng cao mật độ dân cư tại các khu vực làng xóm đô thị hóa thông qua tái phát triển quỹ đất nông nghiệp gắn với nhà ở. Phát triển mới các khu dân cư đô thị, tuân thủ theo các quy định phân vùng mật độ.

. Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các điểm dân cư nông thôn ven đô hiện hữu theo hướng từng bước nâng cao mật độ dân cư, bảo tồn - phát huy giá trị truyền thống, tiết kiệm đất đai, nâng cao chất lượng hạ tầng và môi trường nông thôn.

- Phân khu đô thị phía Bắc

+ Thuộc một phần xã Cam Tân, Cam Hoà, Cam Hải Tây, Suối Tân, Cam Hải Đông, Cam Hiệp Bắc, thị trấn Cam Đức. Diện tích tự nhiên khoảng 7.057 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 5.600 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 240 - 264 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 43 - 47 người/ha.

+ Tính chất: Là trung tâm văn hóa - thể thao, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ cấp đô thị, công nghiệp; là khu vực phát triển đô thị - nông thôn tập trung.

+ Định hướng chính:

. Phát triển mới Khu trung tâm đô thị phía Bắc có chức năng là trung tâm tổng hợp cấp đô thị.

. Hình thành chuỗi sân golf, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề ven chân núi Cù Hin.

. Tiếp tục hoàn thiện khu công nghiệp Suối Dầu hiện hữu theo hướng thân thiện môi trường, gắn với thế mạnh địa phương.

. Từng bước nâng cao mật độ đô thị tại các khu vực làng xóm đô thị hóa thông qua khai thác các khu đất nông nghiệp gắn với nhà ở. Phát triển mới các khu dân cư đô thị, tuân thủ theo các quy định phân vùng mật độ. Phát triển mới khu dân cư mật độ thấp ven đầm Thủy Triều theo mô hình “đô thị du thuyền”.

. Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các điểm dân cư nông thôn hiện hữu ven đô theo hướng từng bước nâng cao mật độ dân cư, bảo tồn - phát huy giá trị truyền thống, tiết kiệm đất đai, nâng cao chất lượng hạ tầng và môi trường nông thôn.

- Phân khu đô thị ven biển

+ Thuộc xã Cam Hải Đông (bao gồm quần đảo Hòn Nội, Hòn Ngoại). Diện tích tự nhiên khoảng 3.604 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 2.000 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 86 - 95 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 43 - 48 người/ha.

+ Tính chất: Là khu du lịch - dịch vụ - đô thị ven biển; cửa ngõ đường thủy của đô thị mới Cam Lâm.

+ Định hướng chính:

. Bảo vệ và tôn tạo cảnh quan bờ biển Bãi Dài, cảnh quan ven đầm Thủy Triều, cảnh quan phía Đông núi Cù Hin. Hình thành tuyến du lịch leo núi, tuyến xe đạp ngoạn cảnh ven chân núi; kết hợp với phát triển du lịch sinh thái núi, du lịch tâm linh, điểm dừng chân ngoạn cảnh; đảm bảo sự hài hoà giữa hoạt động du lịch với công tác bảo vệ và phát triển rừng, bảo tồn cảnh quan, sinh thái.

. Tăng cường các tuyến đường tiếp cận ra bờ biển; đảm bảo quyền tiếp cận công cộng đến không gian ven biển; phát triển đa dạng các quảng trường, công viên, không gian mở ven biển cho các dịch vụ vui chơi giải trí và hoạt động cộng đồng; xây dựng dải công viên cảnh quan ven đầm; bố trí các bến du thuyền, khu vui chơi giải trí nước.

. Hoàn thiện tuyến công trình dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng biển phía Đông đường Nguyễn Tất Thành theo định hướng đẳng cấp quốc tế, tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tiêu biểu; phát triển tuyến đô thị phía Tây đường Nguyễn Tất Thành theo định hướng đa dạng hoá dịch vụ du lịch; phối hợp hài hoà giữa hoạt động dân cư và du lịch; hình thành các tuyến phố hướng biển tập trung hoạt động công cộng và dịch vụ và có cảnh quan hấp dẫn, gồm tuyến hai bên kênh Thủy Triều, cầu Thủy Triều 1 và cầu Thủy Triều 2.

- Phân khu sinh thái núi Cù Hin

+ Thuộc một phần xã Suối Cát, xã Suối Tân, xã Cam Hòa và xã Cam Tân. Diện tích tự nhiên khoảng 5.379 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 1.200 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 29 - 32 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 24 - 27 người/ha.

+ Tính chất: Là khu vực cửa ngõ phía Bắc đô thị mới Cam Lâm, phát triển công nghiệp ven đô, các dịch vụ du lịch sinh thái, vui chơi giải trí núi rừng và bảo tồn cảnh quan núi Cù Hin.

+ Định hướng chính:

. Bảo vệ và tôn tạo cảnh quan môi trường, phát triển du lịch sinh thái núi Cù Hin trong mối quan hệ với hệ sinh thái đầm Thủy Triều và không gian ven biển; bảo vệ rừng đầu nguồn, các suối, trục tiêu thoát lũ, đa dạng sinh học, bảo tồn giá trị cảnh quan đặc trưng, có biện pháp bền vững chống xói mòn, sạt lở...

. Cải tạo, chỉnh trang và phát triển dịch vụ du lịch sinh thái hai bên ĐT.657K, từ cửa ngõ phía Bắc đô thị Cam Lâm hướng ra vịnh Nha Trang. Duy trì, hoàn thiện và mở rộng các cụm công nghiệp theo hướng công nghiệp sạch, phù hợp với thể mạnh địa phương.

. Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các điểm dân cư nông thôn hiện hữu theo hướng từng bước nâng cao mật độ dân cư, bảo tồn - phát huy giá trị truyền thống, tiết kiệm đất đai, nâng cao chất lượng hạ tầng và môi trường nông thôn.

- Phân khu phức hợp phía Tây

+ Thuộc một phần xã Cam Hiệp Bắc, Cam Hiệp Nam, Cam An Nam, Cam An Bắc, Sơn Tân, Suối Tân. Diện tích tự nhiên khoảng 9.929 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 3.500 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 63 - 69 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 18 - 20 người/ha.

+ Tính chất: Là vùng đệm giữa khu vực phát triển đô thị và khu vực phát triển sinh thái; là một phần của hành lang cao tốc Bắc Nam, phát triển dịch vụ logistics thông minh đa phương tiện kết nối sân bay, cảng biển Cam Ranh với hệ thống giao thông đường bộ quốc gia; là khu vực phát triển dân cư ven đô gắn với sản xuất nông nghiệp chất lượng cao, sản xuất công nghiệp địa phương và dịch vụ du lịch sinh thái.

+ Định hướng chính:

. Bảo vệ môi trường và cảnh quan hồ trữ nước Cam Thượng và kênh nối đến đầm Thủy Triều, đảm bảo lưu thông nước tự nhiên qua các trục giao thông lớn như trục cao tốc Bắc Nam, đường sắt Bắc Nam, đường tránh quốc lộ 1. Tạo

lập cảnh quan vùng đệm chuyển tiếp giữa không gian đồi núi phía Tây và khu vực phát triển đô thị.

. Phát triển dịch vụ du lịch, sân golf, du lịch cộng đồng, du lịch dã ngoại.

. Mở rộng ga Suối Cát theo hướng trở thành một điểm trung chuyển hành khách và hàng hoá. Dự trữ quỹ đất bố trí ga đường sắt cao tốc Bắc Nam, điểm dừng nghỉ cao tốc Bắc Nam. Xây dựng mới nút giao cửa ngõ vào đô thị Cam Lâm từ đường cao tốc Bắc Nam. Phát triển mới chuỗi logistics thông minh đa phương tiện, tại không gian giữa trục cao tốc Bắc Nam và đường tránh quốc lộ 1.

- Phân khu sinh thái phía Tây Nam

+ Thuộc xã Cam Phước Tây và một phần xã Sơn Tân. Diện tích tự nhiên khoảng 11.879 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 600 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 15 - 17 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 25 - 28 người/ha.

+ Tính chất chức năng: 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.

+ Định hướng chính:

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

. Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng khu dân cư nông thôn hiện hữu.

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

- Phân khu sinh thái phía Tây Bắc

+ Thuộc một phần xã Suối Cát và xã Suối Tân. Diện tích tự nhiên khoảng 12.536 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 350 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 5 - 7 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 14 - 20 người/ha.

+ Tính chất chức năng: Là khu vực bảo vệ và phát triển rừng đầu nguồn, rừng đặc dụng, khu bảo tồn thiên nhiên Hòn Bà; phát triển khu dân cư kết hợp sản xuất nông nghiệp, khai thác - phát triển rừng và phát triển du lịch cộng đồng.

+ Định hướng chính:

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

. Cải tạo, chỉnh trang và mở rộng khu dân cư làng xóm hiện hữu.

. Phát triển các hoạt động du lịch, dịch vụ khai thác yếu tố cảnh quan sông suối núi rừng phía Tây Cam Lâm.

d) Định hướng phát triển hệ thống cây xanh - mặt nước

- Hệ thống cây xanh - mặt nước đô thị

Không gian cây xanh, mặt nước tự nhiên và nông, lâm nghiệp được bảo tồn, duy trì và khai thác bền vững, nằm ngoài khu vực phát triển đô thị.

Hệ thống cây xanh - mặt nước đô thị được quản lý theo 03 loại hình sau:

+ Cây xanh sử dụng công cộng: khoảng 512 ha, phân bố đều trong khu vực phát triển đô thị theo 02 dạng: (1) Các công viên tập trung, cấp đô thị, quy mô từ 5 - 30 ha, bán kính phục vụ khoảng 1 km; (2) Các công viên dạng tuyến, cấp phân khu, quy mô từ 5 - 20 ha, bán kính phục vụ khoảng 0,5 km. Xây dựng hành lang xanh cảnh quan kết hợp mặt nước nhân tạo xuyên qua các khu vực đô thị tập trung. Đảm bảo không gian bảo vệ đầm Thủy Triều rộng tối thiểu 30,0 m tính từ mép bờ, là không gian xanh công cộng.

+ Cây xanh chuyên dụng: gồm các không gian xanh ven đầm, ven biển, ven sông suối, dải cây xanh cách ly... được tôn tạo, mở rộng, liên kết thành các mạng lưới hành lang xanh liên hoàn, thuận theo cấu trúc tự nhiên. Đảm bảo duy trì bền vững và tăng cường chức năng của hệ sinh thái tự nhiên hiện hữu. Khai thác bền vững cảnh quan xanh để phát triển dịch vụ trong công viên như tuyến đường dạo, điểm tham quan thắng cảnh, điểm vui chơi giải trí. Khuyến khích khai thác mặt tiền xanh để phát triển các khu đô thị chất lượng cao... trên nguyên tắc phát triển hài hòa với tự nhiên, tôn vinh vẻ đẹp và các giá trị sinh thái bản địa. Quản lý hành lang thoát lũ các trục Suối Dầu, suối Thượng, sông Trường và suối Tà Rục, đảm bảo không gian bảo vệ tối thiểu mỗi bên 5,0 m tính từ mép bờ. Áp dụng tương tự đối với mạng lưới sông, suối, kênh đào qua khu vực dân cư tập trung.

+ Cây xanh sử dụng hạn chế: các khu vui chơi giải trí, khu thể thao ngoài trời bao gồm: sân golf, công viên bán hoang dã, công viên thám hiểm tự nhiên, công viên nước... đảm bảo nguyên tắc hài hòa với môi trường sinh thái và hoạt động đô thị.

- Không gian ven biển

Hành lang bảo vệ bờ biển Bãi Dài được bảo tồn theo quy định. Không gian bãi biển ưu tiên khai thác phục vụ mục đích công cộng, đảm bảo quyền tiếp cận của cộng đồng. Xây dựng tuyến đường dạo ven biển kết hợp hành lang kỹ thuật. Phát triển dải ven biển trên nguyên tắc đảm bảo chỉ giới xây dựng, đường giới hạn chiều cao xây dựng hài hoà với cảnh quan tự nhiên được xác định tại quy hoạch phân khu.

- Đầm Thủy Triều

+ Bảo tồn mạng lưới sông suối dẫn nước đến đầm. Nghiên cứu triển khai giải pháp tổng thể nhằm nâng cao chất lượng môi trường nước toàn lưu vực.

+ Cải tạo chu vi đầm Thủy Triều, bố trí dải công viên đường dạo công cộng xung quanh mặt nước. Phát triển đô thị ven đầm theo mô hình “đô thị du thuyền”, dịch vụ giải trí kết hợp cải thiện mặt nước tự nhiên và nhân tạo.

+ Xây dựng Kênh Thủy Triều gắn với bến du thuyền quốc tế tại bờ biển Bãi Dài, với chức năng kết nối giao thông thủy giữa đầm Thủy Triều và biển Đông, tạo hình ảnh mang tính thương hiệu cho đô thị du lịch. Công trình cần được lập dự án riêng, nghiên cứu, thiết kế, kiểm soát đặc biệt cẩn trọng, nhằm đảm bảo các điều kiện sau:

. Không tạo ra sự trao đổi nước giữa đầm và biển, gây ra xáo trộn quy luật của hệ sinh thái hiện hữu.

. Thiết kế bến du thuyền tại bờ biển Bãi Dài, đảm bảo giảm thiểu tác động xói lở, biến dạng bờ biển tự nhiên hoặc tạo ra các xoáy nước mất an toàn cho các hoạt động vui chơi giải trí bãi biển.

. Cải tạo các đoạn đường đi qua kênh Thủy Triều thành dạng cầu, đảm bảo nhu cầu hoạt động du lịch. Thiết kế nút giao đầu cầu và cải tạo tuyến đường gom hai bên, đảm bảo khả năng tiếp cận đến các công trình hiện hữu.

. Đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về biển, đảo, môi trường, đa dạng sinh học cũng như các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định khác liên quan.

đ) Định hướng thiết kế đô thị

- Các khu vực cửa ngõ đô thị

Cửa ngõ phía Bắc: Từ nút giao cao tốc, theo ĐT.657K, hướng về phía Nam đến trung tâm đô thị; là cửa ngõ ngoại thành; bố trí tuyến công trình thương mại, dịch vụ hoặc sản xuất, kinh doanh có nhu cầu phô diễn mặt tiền

lớn; tuyến đường được thiết kế dạng đại lộ với dải phân cách xanh giữa, mang tính chào đón và dẫn hướng.

Cửa ngõ phía Nam: Là cửa ngõ đường thủy trên đầm Thủy Triều, lấy cụm công trình cao tầng trên đảo Trí tuệ làm điểm nhấn; lấy đường viền chân trời của ốc đảo làm hình ảnh biểu tượng của đô thị mới Cam Lâm.

Cửa ngõ phía Tây: Từ nút cao tốc Bắc - Nam vào trục trung tâm đô thị. Phát triển theo dạng một đại lộ lớn với công trình cao tầng, hiện đại hai bên, nơi tọa lạc của các văn phòng đại diện doanh nghiệp toàn cầu. Khu vực song song đại lộ phát triển thành khu phố đi bộ ngày - đêm. Khuyến khích công trình cung cấp không gian mở, hoà lẫn với không gian công cộng của phố.

Cửa ngõ phía Đông: Là cửa ngõ trên biển - Bến du thuyền quốc tế đầu kênh Thủy Triều, đón du khách từ các hải trình viễn dương đến với Cam Lâm. Phát triển dạng một bến du thuyền nhỏ, hiện đại, mang phong cách chào đón, có tính biểu tượng, tạo sự thuận tiện tối đa để du khách tiếp cận các dịch vụ đô thị, dễ dàng chuyển đổi phương tiện giao thông vào đô thị.

- Các trục chính đô thị

+ Đối với hành lang cao tốc Bắc - Nam: Đảm bảo cách ly khói bụi và tiếng ồn đối với đô thị, bằng cách phối hợp các giải pháp cảnh quan (đồi chắn, hàng cây) và tường chắn âm thanh. Tổ chức không gian chuyển tiếp giao thông vận tải tại các đầu mối giao thông như nút giao cao tốc, ga đường sắt, đảm bảo lưu thông thuận tiện cho hành khách và hàng hóa quy mô lớn.

+ Đối với các tuyến cảnh quan mặt nước: Kết hợp giải pháp phát triển đô thị với các giải pháp bảo tồn, khai thác cảnh quan nước. Đảm bảo giữ được các tuyến thoát nước từ núi, đồng bằng xuống đầm Thủy Triều như vốn có. Các tuyến suối nhỏ khi đi qua khu vực phát triển đô thị phải được tôn tạo thành hành lang xanh đô thị, hạn chế công hóa. Các cầu bắc qua đầm Thủy Triều cần được tuyển chọn thiết kế để tạo hình ảnh đẹp, đặc trưng và thuận tiện tổ chức các hoạt động công cộng ở quảng trường hai đầu cầu.

+ Đối với đường tránh quốc lộ 1: Khuyến khích phát triển phối hợp đa chức năng, công trình điển hình có quy mô trung bình, tạo điểm nhấn chiều cao và không gian mở ở các góc phố lớn.

+ Đối với đường Nguyễn Tất Thành: Phát triển dạng đại lộ ven đô thị; tạo dựng điểm nhấn kiến trúc đô thị tại các nút giao; xây dựng cầu vượt qua kênh Thủy Triều đảm bảo hài hòa với nhu cầu giao thông thủy; xây dựng tuyến đường sắt liên đô thị tại dải phân cách giữa; bố trí các bến chuyển tiếp phương tiện giao thông tại các vị trí phù hợp.

+ Đối với quốc lộ 1 đoạn đi qua phân khu đô thị phía Bắc: Phát triển dạng đại lộ trung tâm đô thị; khuyến khích phát triển trung tâm công cộng quanh các không gian mở; khuyến khích phát triển công trình mặt phố có quy mô trung bình và lớn, cao tầng, khuyến khích hình thái kiến trúc cảnh quan hiện đại.

+ Trục trung tâm đô thị Cam Lâm: Phát triển theo dạng một đại lộ trung tâm đô thị với công trình cao tầng, hiện đại hai bên, nơi tọa lạc của các văn phòng đại diện doanh nghiệp toàn cầu. Khu vực song song đại lộ phát triển thành khu phố đi bộ ngày - đêm. Khuyến khích công trình cung cấp không gian mở, hoà lẫn với không gian công cộng của phố phường.

- Các quảng trường chính đô thị

+ Xây dựng quảng trường trung tâm đô thị Cam Lâm: Bố trí tại khu vực trung tâm thị trấn Cam Đức, đồng thời là khu vực gần các cơ quan, trụ sở hành chính tập trung mới. Quảng trường có dạng hình tròn, diện tích khoảng 29 ha, là nơi tổ chức các sự kiện hành chính - chính trị, vừa là không gian công cộng cấp vùng. Tại không gian xung quanh quảng trường, khuyến khích bố trí các công trình hỗn hợp cao tầng, tập trung các hoạt động dịch vụ đô thị đa dạng như cửa hàng, nhà hàng, văn phòng... phối hợp hài hòa với các công trình hành chính và không gian mở. Tăng cường các liên kết giao thông chậm (đi bộ, xe đạp) đến quảng trường. Bố trí bên giao thông công cộng trung tâm đô thị tại một cạnh của quảng trường.

+ Hoàn thiện quảng trường biển Bãi Dài: Bố trí ở phía cuối trục trung tâm đô thị (cầu Thủy Triều 1); phát triển dạng quảng trường trên tuyến phố dịch vụ, kết nối đầu mối giao thông đường bộ đô thị, tuyến giao thông công cộng từ sân bay đến Bãi Dài, tới bến du thuyền hoặc quảng trường biển; với các công trình dịch vụ hỗn hợp như khách sạn, nhà hàng, cửa hàng, nhà ở có cửa hàng... Khuyến khích phát triển phối hợp đa chức năng, cao tầng, với hình thái kiến trúc - cảnh quan xanh, thân thiện, đặc trưng văn hoá biển Khánh Hòa.

e) Định hướng phát triển không gian ngầm đô thị

Xây dựng các công trình ngầm trong đô thị cần phải 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.

Tổ chức phân khu chức năng chính cần phải kết hợp xác định các khu vực dự kiến bố trí công trình ngầm vùng chức năng không gian ngầm và hướng sử dụng không gian ngầm theo các nguyên tắc ưu tiên tại trung tâm chính đô thị và của các khu vực, các vùng dân cư tập trung và dọc các trục đường phố chính đô thị.

Phần ngầm của các công trình xây dựng cần được khuyến khích tích hợp vào các công trình xây dựng. Trong quá trình phát triển, căn cứ nhu cầu thực tế, phương án phát triển không gian ngầm cụ thể được nghiên cứu đề xuất tại các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.

7. Định hướng phát triển mạng lưới cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội

a) Hạ tầng kinh tế

- Mạng dịch vụ, du lịch: Tổng diện tích khoảng 2.222 ha.

+ Hệ thống cơ sở du lịch: Tổng diện tích khoảng 1.500 - 1.600 ha. Đến năm 2030 đáp ứng khoảng 3,5 triệu lượt khách, tương ứng với khoảng 10 - 11 nghìn phòng; đến năm 2045 khoảng 13 triệu lượt khách, tương ứng với khoảng 120 - 130 nghìn phòng. Phát triển Khu du lịch - dịch vụ bán đảo Cam Ranh: trung tâm du lịch quốc tế với các khu nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế; thể thao vui chơi giải trí và các lễ hội biển. Phát triển mới các khu công viên chuyên đề, sân golf tại khu vực các xã Cam Tân, Suối Tân.

+ Hệ thống cơ sở thương mại - dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 600 - 700 ha. Tập trung phát triển các cơ sở thương mại, tài chính lớn tại các khu trung tâm đô thị. Phát triển cơ sở dịch vụ dân dụng quy mô trung bình theo các tuyến đường chính đô thị. Phát triển các cơ sở dịch vụ nhỏ phân bố trong khu dân cư.

- Mạng lưới kho tàng, bến bãi: Phát triển mới chuỗi cơ sở dịch vụ kho vận tại khu trung tâm logistics phía Tây của đô thị.

- Sản xuất công nghiệp: hoàn thiện và mở rộng các khu cụm công nghiệp tại các xã Cam An Bắc, Cam An Nam, Cam Phước Tây, Suối Tân, Suối Cát.

b) Hạ tầng xã hội

- Trụ sở hành chính: Xây dựng mới trụ sở hành chính - chính trị đô thị Cam Lâm tại Khu trung tâm tổng hợp cấp vùng. Các trụ sở hành chính, cơ quan cấp xã, phường được cải tạo, chỉnh trang tại vị trí hiện hữu, hoặc mở rộng, xây mới theo điều kiện cụ thể xác định bởi quy hoạch phân khu.

- Trung tâm văn hoá - thể thao: Xây mới các công trình văn hóa, thể thao, trung tâm tổ chức sự kiện lớn tại Khu trung tâm tổng hợp cấp vùng. Thành lập trung tâm triển lãm, hội nghị, hội thảo quốc tế tại khu vực phía Bắc đảo Trí Tuệ. Xây mới các trung tâm văn hóa thể thao cấp đô thị.

- Trung tâm y tế - chăm sóc sức khỏe: Xây mới 02 trung tâm y tế cấp vùng tại khu vực xã Cam Hoà, tại xã Cam An Bắc. Các trung tâm y tế, dịch vụ

y tế, chăm sóc sức khỏe, điều dưỡng cấp đô thị phân bố tại Khu trung tâm đô thị phía Bắc và phía Nam.

- Trung tâm giáo dục, đào tạo: Xây mới 02 trường đại học đạt chuẩn quốc tế kết hợp trung tâm nghiên cứu công nghệ cao tại đảo Trí Tuệ và phân khu đô thị phía Bắc. Cải tạo chỉnh trang khu giáo dục chuyên nghiệp, dạy nghề hiện hữu.

- Hệ thống trung tâm phòng cháy chữa cháy (PCCC): Hiện đại hoá 01 trung tâm PCCC hiện hữu tại thị trấn Cam Đức, bố trí các trung tâm PCCC mới tại các phân khu, theo quy định và quy chuẩn chuyên ngành.

c) Nhà ở

Nhà ở được gắn với mô hình đơn vị ở khoảng 4.743 ha đảm bảo cung cấp hạ tầng đồng bộ; đất dịch vụ công cộng khoảng 320 - 325 ha, chỉ tiêu khoảng 5 m²/người, được chia thành các loại hình sau:

- Trong đơn vị ở hiện hữu: khoảng 101 ha, ưu tiên cải tạo, chỉnh trang khu dân cư trung tâm thị trấn Cam Đức hiện hữu.

- Trong đơn vị ở làng xóm đô thị hoá: khoảng 540 ha, ưu tiên cải tạo chỉnh trang khu dân cư nông thôn nhập vào nội thị, bổ sung không gian công cộng, cơ sở hạ tầng, đảm bảo tiêu chuẩn đô thị.

- Trong đơn vị ở (mới) mật độ cao: quy mô khoảng 200 ha, phát triển nhà ở mới, cao tầng, hỗn hợp đa chức năng.

- Trong đơn vị ở (mới) mật độ trung bình: khoảng 2.592 ha, phát triển nhà ở mới, thấp và trung tầng, hình thành không gian phố thị.

- Trong đơn vị ở (mới) mật độ thấp: Khoảng 1.310 ha, phát triển nhà ở mới, thấp tầng, hình thành không gian đô thị sinh thái, áp dụng các mô hình đô thị nước, đô thị du thuyền tại các khu vực ven mặt nước.

- Trong điểm dân cư nông thôn: Ưu tiên chỉnh trang, cải tạo, mở rộng điểm dân cư theo quy hoạch, hoàn thành các mục tiêu xây dựng nông thôn mới nâng cao, nông thôn kiểu mẫu, bảo tồn và kế thừa các giá trị cảnh quan truyền thống; phát triển nhà ở gắn với sản xuất nông nghiệp, thủ công nghiệp, phát triển các mô hình du lịch cộng đồng tại khu vực có tiềm năng như suối Tà Rục, Khu bảo tồn thiên nhiên Hòn Bà.

- Nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội: Trong phạm vi quy hoạch huyện Cam Lâm, quy hoạch 02 khu tái định cư tập trung, đáp ứng nhu cầu tái điều chỉnh đất đai của đô thị (quy mô khoảng 19.000 người) và cung cấp nhà ở cho

người thu nhập thấp tại đô thị. Các khu nhà ở xã hội tuân thủ theo quy định hiện hành.

8. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường

a) Giao thông

- Đường bộ đối ngoại

Thực hiện theo định hướng Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29 tháng 3 năm 2023.

+ Đường cao tốc: Xây dựng mới tuyến cao tốc Bắc - Nam đoạn Cam Lâm - Nha Trang, quy mô 4 - 6 làn xe.

+ Quốc lộ 1: Hoàn thiện lộ giới theo quy hoạch đường bộ, xây dựng các tuyến đường tránh đô thị, hình thành tuyến kết nối khu đô thị ven biển với đô thị mới Cam Lâm. Đoạn đi qua đô thị quy hoạch theo tiêu chuẩn đường đô thị, lộ giới từ 30 - 51 m. Đoạn ngoài đô thị, hoàn thiện theo quy hoạch đường bộ quốc gia đã phê duyệt.

+ Đường tỉnh: Quy mô hệ thống đường tỉnh tối thiểu đạt cấp III, 2 làn xe, riêng các đoạn qua khu vực đô thị, quy mô theo quy hoạch đô thị. Cụ thể: đường tỉnh 653C (Hương lộ 39C): nâng cấp toàn tuyến đạt cấp III; đường tỉnh 655 (Đường phía Tây bán đảo Cam Ranh): Xây mới một số đoạn và nâng cấp toàn tuyến đạt cấp II, quy mô tối thiểu 4 làn xe, lộ giới 30 m; đường tỉnh 655B (Trục Đông Tây): Xây dựng mới tuyến kết nối từ đường tránh quốc lộ 1 đến đường Nguyễn Tất Thành, đạt cấp III trở lên; đường tỉnh 655B (Trục Đông Tây): Xây dựng mới tuyến kết nối từ đường tránh quốc lộ 1 đến đường Nguyễn Tất Thành, đoạn đi qua đô thị định hướng thành đường trục chính đô thị, lộ giới 47 m; đường tỉnh 655D (Trục Đông Tây): Xây dựng mới tuyến kết nối từ đường tránh quốc lộ 1 đến đường Nguyễn Tất Thành và tuyến đường phía Tây bán đảo, lộ giới 47 m; đường tỉnh 656 (Tỉnh lộ 9): Đoạn đi qua đô thị theo quy hoạch đô thị, đoạn ngoài đô thị đạt tối thiểu đường cấp III quy mô 2 làn xe; đường tỉnh 657: Đoạn qua địa phận huyện Cam Lâm đi qua hầm xuyên núi, tuân thủ theo định hướng quy hoạch tỉnh; đường tỉnh 657K (Đường tỉnh 3 và đường Hòn Bà) đoạn đi qua đô thị lộ giới 42 m, đoạn ngoài đô thị đạt tiêu chuẩn đường cấp III, quy mô 2 làn xe; đường tỉnh 657I (Đường ven biển Nguyễn Tất Thành): Đoạn đi qua đô thị có lộ giới 100 m, đoạn ngoài đô thị đạt tiêu chuẩn đường cấp III đến cấp II, quy mô 4 làn xe, đoạn đi qua xã Cam An Nam lộ giới 47 m.

Đường tránh quốc lộ 1: Theo định hướng quy hoạch tỉnh, chiều dài đoạn qua Cam Lâm khoảng 21 km, tiêu chuẩn đường đô thị, lộ giới 56 m.

Công trình giao thông đối ngoại:

+ Xây dựng 02 nút giao thông khác mức kết nối với tuyến đường cao tốc:

. Nút giao cao tốc kết nối quốc lộ 1, ĐT.657K đi thành phố Nha Trang và tăng cường tiếp cận cho đô thị tại phía Bắc.

. Nút giao cao tốc tại xã Cam Hiệp Bắc, kết nối vào tuyến trục chính đô thị hướng biển và kết nối với trung tâm thị trấn Cam Đức.

+ Xây dựng mới 02 bến xe liên tỉnh Cam Lâm, quy mô mỗi bến từ 3 - 5 ha, đáp ứng nhu cầu kết nối liên vùng cho toàn đô thị.

- Đường sắt

Thực hiện theo định hướng Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt tại Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19 tháng 10 năm 2021.

+ Bảo vệ hành lang tuyến đường sắt Hà Nội - Thành phố Hồ Chí Minh hiện hữu, đảm bảo an toàn đường sắt với khổ 1000 mm.

+ Xây mới đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam hướng tuyến song song với đường bộ cao tốc Bắc - Nam.

+ Xây dựng mới tuyến đường sắt đô thị từ sân bay Cam Ranh đi thành phố Nha Trang, đoạn đi chung đường Nguyễn Tất Thành đi theo giữa giải phân cách, đảm bảo hành lang an toàn cho đường sắt đô thị.

- Đường thủy: Thực hiện theo định hướng Quy hoạch các tuyến đường thủy nội địa của tỉnh Khánh Hòa.

- Giao thông đô thị

+ Hoàn thiện các tuyến hiện có gồm: đường quốc lộ 1 đoạn đi qua huyện Cam Lâm, chuyển đổi tính chất thành tuyến trục chính đô thị, lộ giới từ 30 m. Các tuyến Bắc - Nam đã được hình thành ổn định như: Đường Nguyễn Tất Thành, lộ giới khoảng từ 100 m, kết nối trực tiếp đến sân bay Cam Ranh; các tuyến trục chính theo hướng Bắc Nam đảm bảo lưu thông nội bộ thuận tiện không ảnh hưởng tới các kết nối với tuyến đường bộ quốc gia, lộ giới 29 - 47 m.

+ Xây mới mạng lưới đường chính đô thị với 01 trục trung tâm; 02 tuyến vành đai và 06 trục Đông - Tây hướng biển:

. 01 trục trung tâm: Quốc lộ 1 hiện hữu, kết nối về phía Nam với trung tâm thành phố Cam Ranh, lộ giới từ 30 m - 51 m.

. 02 tuyến vành đai: Vành đai phía Tây phát triển từ đường tránh quốc lộ 1 quy mô 56 m; vành đai phía Đông ven biển (Đường Nguyễn Tất Thành) kết nối sân bay với đô thị ven biển và thành phố Nha Trang, lộ giới 100 m, đoạn ngoài đô thị đạt tiêu chuẩn đường cấp II.

. 06 trục Đông - Tây lộ giới từ 29 - 60 m.

+ Các tuyến đường cấp khu vực hỗ trợ kết nối khu chức năng tuân thủ lộ giới theo QCVN 01:2021/BXD.

Công trình giao thông đô thị:

+ Cải tạo cầu Thủy Triều 1, xây mới cầu Thủy Triều 2 qua đầm Thủy Triều, theo hướng trở thành biểu tượng đô thị.

+ Xây mới hệ thống cầu qua sông đảm bảo cấp hạng phù hợp với cấp hạng tuyến đường và đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Giao thông công cộng: Phát triển mạng lưới giao thông công cộng phục vụ cư dân và du khách, đặc biệt ưu tiên tuyến kết nối Cảng hàng không quốc tế Cam Ranh và trung tâm thành phố Nha Trang, qua đường Nguyễn Tất Thành.

+ Giao thông tĩnh: Bố trí các bãi đỗ xe tập trung đảm bảo theo Quy chuẩn hiện hành. Quy mô và vị trí cụ thể sẽ được nghiên cứu tại các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết. Phát triển hệ thống điểm đỗ xe đảm bảo về sức chứa, bán kính phục vụ phù hợp nhu cầu thực tế và tuân thủ theo quy định, tạo điều kiện thuận lợi cho hành khách, đảm bảo an toàn giao thông.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền xây dựng

+ Vùng đồi núi phía Tây và phía Bắc: Giảm thiểu san gạt, bảo tồn địa hình tự nhiên, bảo tồn các tuyến tiêu thoát lũ, đảm bảo thoát nước tự chảy.

+ Vùng đồng bằng trung tâm và ven biển phía Đông: Cao độ xây dựng thuận theo hướng dốc địa hình và không bị úng ngập, cao độ thiết kế dao động từ 2,9 m ÷ 40,0 m.

+ Khu vực hành lang xanh, mặt nước phía Đông quốc lộ 1 và ven đầm Thủy Triều: cao độ thiết kế đảm bảo an toàn không bị ngập bởi mực nước triều cao trung bình hàng năm vùng đầm Thủy Triều và có xét đến yếu tố biến đổi khí hậu nước biển dâng.

+ Khu vực hành lang xanh, mặt nước phía Tây quốc lộ 1, bám sát cao độ nền tự nhiên và thiết kế cốt nền thấp hơn cao độ xây dựng xung quanh từ 0,5 - 3,0 m.

- Thoát nước mưa

Trục tiêu: Bảo tồn và phát huy các trục sông suối chính gồm: suối Dầu, suối Thượng, suối Tà Rục; sông Trường, suối Cầu, suối Cát; tăng không gian cây xanh, mặt nước và phát triển thành mạng lưới hành lang xanh liên hoàn, nước mưa thuận theo hướng dốc tự nhiên đổ về đầm Thủy Triều và vịnh Cam Ranh.

Hệ thống thoát nước mặt: Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt nước thải. Riêng đối với khu vực dân cư hiện hữu, giai đoạn trước mắt sử dụng thoát nước nửa riêng, sau năm 2030 sẽ phát triển lên hệ thống thoát nước riêng.

Hướng thoát nước mặt: Chảy theo địa hình tự nhiên hoặc mạng lưới đường công, về các trục sông suối chính gần nhất. Riêng khu vực bãi tắm, bờ biển, cần hạn chế việc xả nước mưa trực tiếp ra biển. Nước mưa từ các khu vực này được tập trung vào hệ thống cống ngầm, dẫn về đầm Thủy Triều.

Toàn khu vực chia làm 03 lưu vực thoát nước chính như sau:

+ Lưu vực 1: gồm các xã Suối Cát và Suối Tân, thoát về hồ và suối Dầu, sau đó dẫn ra sông Cái Nha Trang.

+ Lưu vực 2: gồm các xã Sơn Tân, Cam Hiệp Bắc, Cam Hiệp Nam, Cam Hoà, Cam Hải Tây, Cam Thành Bắc, Cam Hải Đông, thị trấn Cam Đức; thoát về hồ Cam Ranh, sông Trường, suối Cầu, suối Cát... ra đầm Thủy Triều và thoát ra biển Đông.

+ Lưu vực 3: gồm các xã Cam Phước Tây và Cam An Bắc, thoát về suối Tà Rục.

- Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác:

Quản lý và bảo vệ quỹ đất rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng sản xuất nhằm đảm bảo độ che phủ trồng, phát triển hệ thực vật đa tầng để giữ đất, phòng chống rửa trôi, lũ quét và sạt lở đất.

Cắm mốc hành lang thoát lũ cho các trục suối Dầu, suối Thượng - sông Trường, suối Cầu, suối Cát, suối Tà Rục... theo quy định với hành lang xanh, mỗi bên không nhỏ hơn 5,0 m. Hành lang bảo vệ mặt nước dự kiến khu vực nội thành không nhỏ hơn 10 m tính từ mực nước trung bình, khu vực ngoại thành không nhỏ hơn 30 m tính từ mực nước trung bình.

Gia cố bờ biển và trồng rừng phòng hộ ven biển tại những khu vực xung yếu (trừ khu vực khai thác du lịch ven bờ) nhằm phòng chống tác động từ biển và dòng chảy như: nước lũ, gió bão, sóng thần, sạt lở, cát bay...

Gia cố mái dốc vùng bờ sông, bờ suối, mặt nước cảnh quan và đầm Thủy Triều đoạn qua đô thị bằng taluy mềm, kè hoặc thảm đá nhằm ổn định bờ, phòng chống xâm thực và sạt lở.

Thường xuyên nạo vét, khơi thông dòng chảy tại các trục sông suối, mặt nước cảnh quan đô thị đảm bảo thông thoáng lòng dẫn, góp phần truyền tải và tiêu thoát nước mặt nhanh chóng từ phía thượng nguồn về trung và hạ nguồn.

Khuyến khích tăng cường không gian cây xanh, mặt nước, không gian trữ nước dự phòng và các bể chứa nước thải sau xử lý; góp phần tái sử dụng nước ngọt tại chỗ.

c) Cấp nước

Nhu cầu dùng nước đến năm 2030 khoảng 80.000 m³/ngày đêm, đến năm 2045 khoảng 215.000 m³/ngày đêm.

Nguồn cấp nước: Khai thác nguồn nước thô các hồ Suối Dầu, hồ Cam Ranh, hồ Tà Rục, hồ Sông Chò 1 (Khánh Vĩnh) và kết hợp các nguồn nước khác.

Công trình đầu mối: Tiếp tục sử dụng nhà máy nước Cam Ranh, cải tạo nâng công suất nhà máy nước Suối Dầu. Do nhu cầu cho quỹ đất phát triển đô thị, nhà máy nước COPAC di chuyển vị trí, xây mới tại vị trí gần hồ Cam Ranh.

Dự kiến phân vùng cấp nước: Phương án dự kiến phân vùng cấp nước theo hướng mở. Các nhà máy nước liên kết hỗ trợ nhau cấp nước trong toàn đô thị.

- Phân khu đô thị ven biển, sinh thái núi Cù Hin, đô thị phía Bắc, sinh thái phía Tây Bắc sử dụng nhà máy nước Suối Dầu.

- Phân khu đô thị trung tâm và một phần phân khu phức hợp phía Tây và sinh thái phía Tây Nam sử dụng nhà máy nước COPAC.

- Phân khu phức hợp phía Tây và sinh thái phía Tây Nam tiếp tục sử dụng nguồn từ nhà máy nước Cam Ranh và có bổ sung từ nhà máy nước COPAC.

Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2011, và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2013; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình.

Khoảng cách ly bảo vệ nguồn nước: Đảm bảo khoảng cách ly theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; đảm bảo tuân thủ Luật Thủy lợi năm 2017.

d) Cấp điện và chiếu sáng đô thị

Tổng nhu cầu cấp điện toàn đô thị đến năm 2030 khoảng 407.000 kVA; đến năm 2045 khoảng 1.016.000 kVA.

Nguồn điện cấp từ hệ thống lưới điện quốc gia thông qua trạm nguồn 220kV Cam Ranh, công suất dự kiến 3x250MVA, trạm 220kV Cam Thịnh công suất 2x250MVA và hệ thống nhà máy điện mặt trời trên địa bàn. Các trạm 110kV bán đảo Cam Ranh; 110kV Cam Ranh; 110kV Suối Dầu; 110kV Bắc Cam Ranh; 110kV Trung tâm Cam Lâm, 110kV Nổi cấp Cam Ranh đóng vai trò là các trạm nguồn cấp điện trực tiếp cho phụ tải trong khu vực.

Lưới điện cao thế:

- Cải tạo tuyến 110kV và 220kV hiện hữu đi sát hành lang đường cao tốc Bắc Nam, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện và quỹ đất phát triển đô thị.

- Xây mới nhánh rẽ cấp điện cho trạm 110kV Cam Lâm, sử dụng cáp ngầm đảm bảo mỹ quan cho đô thị.

- Xây mới tuyến 110kV ngầm cấp điện cho trạm 110kV Bắc Cam Ranh và 110kV Bắc bán đảo Cam Ranh.

Lưới điện trung thế:

- Cải tạo hạ ngầm tuyến 220kV hiện hữu, đảm bảo mỹ quan và an toàn cung cấp điện; khu vực đô thị hệ thống lưới điện trung thế sử dụng cáp ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị; đối với khu vực công nghiệp, khu vực đồi núi sử dụng cáp bọc nổi trên cột bê tông ly tâm.

- Trạm hạ thế sử dụng cấp điện áp 22/0,4kV, kết cấu trạm treo, trạm kios và một cột. Vị trí xây dựng: tại các khu vực cây xanh, đất công cộng, bán kính cấp điện không quá 300 m.

Lưới điện chiếu sáng: Cải tạo, nâng cấp hệ thống chiếu sáng hiện hữu, ưu tiên sử dụng mô hình chiếu sáng thông minh, hiệu quả, tiết kiệm; đối với khu vực ở mới, hạn chế chiếu sáng dàn trải, tập trung chiếu sáng dẫn hướng; khuyến khích chiếu sáng cảnh quan tại khu vực phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch; khu vực cửa ngõ, công trình điểm nhấn đô thị không hạn chế hình thức chiếu sáng, áp dụng công nghệ tiên tiến tăng giá trị công trình.

đ) Thông tin liên lạc

Thiết lập hệ thống dự phòng, nâng cấp hệ thống hiện trạng và tăng dung lượng quản lý, điều khiển, chuyển mạch viễn thông đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực.

Xây dựng và nâng cấp tuyến truyền dẫn quang liên tỉnh (bao gồm cả tuyến truyền dẫn dự phòng); xây dựng tuyến truyền dẫn quang nội tỉnh bảo đảm dung lượng cao, kết nối liên huyện, liên vùng, đặc biệt tới thành phố Nha Trang và Cam Ranh, ưu tiên xây dựng đô thị thông minh tại khu đô thị mới.

Phát triển cáp quang băng rộng đến 100% trung tâm phường, xã trên địa bàn; đảm bảo 100% khu vực dân cư có sóng thông tin di động chất lượng tốt nhất; nâng cấp và phát triển hạ tầng băng rộng cố định tốc độ và chất lượng cao đến các khu, cụm khu công nghiệp. Ngâm hóa đồng bộ đường đô thị trên địa bàn (ưu tiên các khu vực xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp, mở rộng).

Quy hoạch phát triển mạng viễn thông theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng giữa các doanh nghiệp (sử dụng chung hạ tầng công nghệ, hạ tầng cột phát sóng...) trên cơ sở tăng cường số lượng trạm thân thiện môi trường; nhằm giảm chi phí đầu tư và đảm bảo mỹ quan đô thị.

e) Thoát nước thải

Nhu cầu thu xử lý nước thải đến năm 2030 khoảng 64.000 m³/ngày đêm; đến năm 2045 khoảng 163.000 m³/ngày đêm.

Xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt riêng và nửa riêng cho từng khu vực đô thị: phân thành 12 lưu vực thu gom và xử lý tập trung nước thải, xây mới 10 trạm xử lý tập trung và cải tạo nâng cấp 1 trạm hiện có, 1 khu vực xử lý theo dự án riêng; tổng công suất các trạm tập trung (dài hạn) khoảng 117.000 m³/ngày đêm, các khu vực địa hình không thuận lợi và khu dân cư mật độ thấp, ngoại thị nước thải được xử lý phân tán trong điều kiện tự nhiên.

Đối với các khu vực sản xuất công nghiệp nước thải được xử lý theo dự án công nghiệp đạt tiêu chuẩn loại A trước khi xả ra môi trường.

g) Quản lý chất thải rắn

Dự báo khối lượng chất thải rắn phát sinh đến năm 2030 khoảng 534 tấn/ngày; đến năm 2045 khoảng 1.368 tấn/ngày.

Bố trí 5 trạm trung chuyển chất thải rắn chính thức, quy mô tối thiểu 1.000 m²/1 trạm tại các vị trí phù hợp và đảm bảo khoảng cách ly.

Giai đoạn đầu nâng cấp công nghệ và lắp đặt lò đốt rác tại khu xử lý Đốc Đồ (hiện có) quy mô 3,6 ha. Về dài hạn sẽ đóng cửa khu này khi khu xử lý cấp

vùng hình thành. Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý chất thải rắn không chôn lấp tại xã Cam Tân quy mô 4 ha, sử dụng công nghệ đốt rác phát điện và xử lý chất thải nguy hại. Đầu tư xây mới khu xử lý chất thải rắn Suối Cát, quy mô về dài hạn 50 ha (có bố trí khu vực xây dựng nhà máy điện rác quy mô 6 - 7 ha), với tính chất là khu xử lý cấp vùng (xử lý chất thải rắn cho đô thị Cam Lâm và vùng phụ cận).

h) Nghĩa trang

Dự báo nhu cầu sử dụng đất nghĩa trang đến năm 2045 tối thiểu khoảng 31 ha.

Xây dựng nghĩa trang Suối Cát quy mô diện tích khoảng 45 ha. Công viên nghĩa trang hiện có tại Suối Cát tiếp tục sử dụng. Các nghĩa trang hiện hữu không đủ khoảng cách an toàn cần đóng cửa ngừng chôn cất, sử dụng các biện pháp cải tạo môi trường. Có lộ trình di dời các khu vực nghĩa trang phân tán về nghĩa trang tập trung. Khu vực dân cư nông thôn, khu hẻo lánh giai đoạn đầu sử dụng các nghĩa trang phân tán.

i) Bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu

- Phân vùng môi trường

Đô thị mới Cam Lâm chia thành 03 phân vùng môi trường, tương đồng với các vùng cảnh quan, như sau:

+ Vùng đồi núi phía Tây và phía Bắc:

. Bảo vệ cảnh quan đồi núi, bảo tồn đa dạng sinh học rừng, chống xói mòn sạt lở đất, điều tiết nguồn nước khu vực các hồ chứa như hồ suối Dầu, hồ Cam Thượng, hồ Tà Rục. Kiểm soát hoạt động phát triển du lịch, các nguy cơ cháy rừng và xâm phạm rừng. Bảo vệ và phát triển các nguồn gen về động vật và thực vật rừng đặc hữu, quý hiếm; thực hiện nghiên cứu khoa học; phát huy thế mạnh về tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan, văn hóa, lịch sử.

. Kiểm soát chặt chẽ việc khai thác khoáng sản trong khu vực này phòng tránh sạt lở, xói mòn đất gây suy giảm thảm thực vật tác động đến cảnh quan và hình thái môi trường (ô nhiễm nguồn nước, không khí, đất, đa dạng sinh học, sự cố môi trường...)

+ Vùng đồng bằng trung tâm:

. Giám sát tác động môi trường trong phát triển đô thị mới; đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Xây dựng kế hoạch và kiểm soát sự cố ô nhiễm ven biển (tràn dầu, hóa chất) tại khu vực du lịch bán đảo, du lịch vùng đầm phá.

. Kiểm soát nguy cơ ô nhiễm môi trường từ các khu, cụm công nghiệp hướng tới phát triển công nghiệp sạch (khu công nghiệp suối Dầu, cụm công nghiệp Trảng É.); phòng ngừa, ứng phó sự cố ô nhiễm môi trường thông qua không gian xanh cách ly, hồ điều hòa tại khu công nghiệp, đảm bảo thiết lập không gian vùng đệm với các khu vực công nghiệp.

. Bảo vệ đa dạng hệ sinh thái nông nghiệp theo hướng phát triển sinh thái, (các xã: Cam An Nam, Cam An Bắc, Cam Hiệp Nam). Phát triển mô hình theo cụm dân cư tận dụng không gian nông nghiệp đảm bảo phát huy tốt chức năng sản xuất cũng như hỗ trợ tiêu thoát nước, giảm ngập úng cho đô thị.

+ Vùng ven biển phía Đông:

. Kiểm soát chặt chẽ kế hoạch xây dựng kênh Thủy Triều, đảm bảo duy trì sự ổn định hệ sinh thái đầm Thủy Triều hiện hữu.

. Bảo vệ hành lang sinh thái vùng bờ, chống sạt lở; xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu, bảo vệ nguồn nước ngọt chống xâm nhập mặn. Duy trì cảnh quan tự nhiên trong khu du lịch, giám sát ô nhiễm môi trường biển.

- Bảo vệ các khu vực môi trường trọng yếu

+ Xác lập các khu vực cấm phát triển gồm: rừng đặc dụng (Khu bảo tồn thiên nhiên Hòn Bà), rừng phòng hộ, hành lang bảo vệ bờ biển, các khu vực mặt nước tự nhiên (sông, suối, kênh, rạch) và hành lang bảo vệ mặt nước. Nguyên tắc quản lý: cấm mọi hoạt động xây dựng công trình dân dụng, ngoại trừ các công trình có chức năng bảo tồn, bảo vệ đối tượng hoặc các công trình đặc biệt, phục vụ lợi ích quốc gia.

+ Xác lập các khu vực hạn chế phát triển gồm: Khu vực bảo tồn giá trị công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh; khu vực bảo tồn giá trị cảnh quan tự nhiên như đầm Thủy Triều, núi Cù Hin, các hồ trữ nước...; các khu vực sử dụng đặc biệt cho mục đích an ninh, quốc phòng, được quản lý theo quy định riêng, mật; các hành lang hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình ngầm; các khu vực cây xanh, mặt nước chuyên dụng; các khu vực sản xuất nông lâm nghiệp. Nguyên tắc quản lý: hạn chế mọi hoạt động xây dựng công trình dân dụng. Các công trình có chức năng phù hợp với đối tượng được phát triển theo quy định riêng với từng loại chức năng. Không hạn chế đối với các công trình đặc biệt, phục vụ lợi ích quốc gia.

+ Đối với khu vực đầm Thủy Triều và kênh Thủy Triều:

. Nghiên cứu triển khai giải pháp tổng thể nhằm nâng cao chất lượng môi trường nước và hệ sinh thái toàn lưu vực; phát huy giá trị cảnh quan đầm Thủy Triều, xây dựng đô thị có hình thái kiến trúc, cảnh quan sinh thái đặc sắc.

. Trong quá trình cải tạo đầm Thủy Triều, thực hiện bồi hoàn diện tích môi trường nước đầm Thủy Triều theo nguyên tắc sử dụng diện tích mặt nước bồi hoàn để khai thông, mở rộng diện tích mặt nước các sông suối phụ cận. Nghiên cứu các giải pháp giữ nước cho mạng lưới sông suối nhân tạo, theo nguyên tắc sử dụng cơ chế tầng bậc giữ nước, trồng cây xanh để giữ nước... hạn chế không sử dụng giải pháp bơm nước từ đầm lên nhằm tránh xâm nhập mặn vào hệ thống sông suối huyện Cam Lâm.

. Xây dựng kênh Thủy Triều và bến du thuyền quốc tế phải ứng dụng công nghệ phù hợp, đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch, không tạo ra hậu quả môi trường đối với hệ sinh thái tự nhiên đầm Thủy Triều và dải cát ven biển Bãi Dài.

9. Phân kỳ và dự kiến nguồn lực thực hiện

- Phân kỳ thực hiện:

Đến năm 2030: hoàn thiện hệ thống công cụ quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị; triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng khung; xây dựng đề án phát triển đô thị xanh gắn với mô hình đô thị thông minh. Phát triển và nâng cao chất lượng không gian đô thị du lịch ven biển; xây dựng hoàn thiện các tuyến đường ven biển, không gian công cộng và dịch vụ công cộng ven biển; triển khai xây dựng các khu đô thị, vui chơi giải trí mới. Thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu, nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng các quỹ đất hiện có; phát triển hệ thống giao thông kết nối đô thị như tuyến giao thông công cộng và các loại hình giao thông thủy để tăng cường kết nối giao thông giữa các khu vực; phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, hướng tới tiêu chuẩn quốc tế, cơ sở hạ tầng được thiết kế lưỡng dụng để phục vụ đô thị và phục vụ hoạt động dịch vụ du lịch.

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

- Chương trình và dự án ưu tiên:

+ Hoàn thiện hệ thống công cụ quản lý phát triển đô thị gồm: quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc, quy định địa phương gắn với xây dựng đề án đô thị thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu. Lập chương trình phát triển đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, gắn với cải tạo cảnh quan đô thị, cải tạo môi trường đô thị, giao thông công cộng, giao thông thủy.

+ Tổ chức tuyến du lịch và tuyến giao thông công cộng nhanh Nha Trang - Cam Lâm - sân bay Cam Ranh.

- + Xây dựng mạng lưới đường giao thông cấp đô thị trở lên.
- + Quản lý hành lang thoát lũ cho các trục Suối Dầu, suối Thượng - sông Trường và suối Tà Dục; hành lang xanh cảnh quan kết hợp mặt nước nhân tạo xuyên qua các khu vực đô thị Cam Lâm; hành lang bảo vệ đầm Thủy Triều.
- + Xây dựng khu xử lý chất thải tập trung Suối Cát quy mô đợt đầu 6 - 7 ha và quỹ đất dự phòng giai đoạn dài hạn tổng khoảng 50 ha.
- + Xây dựng khu nghĩa trang nhân dân Suối Cát (nghĩa trang tập trung toàn đô thị Cam Lâm) diện tích đợt đầu khoảng 20 ha và dài hạn là 45 ha.
- + Mở rộng mạng lưới thu gom nước thải và hoàn thiện các tuyến thu gom đang triển khai, nâng công suất nhà máy xử lý khu vực Bãi Dài.
- Ước toán tổng nhu cầu vốn đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị khoảng 320 nghìn tỷ đồng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

- Hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch theo đúng quy định. Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định pháp luật.

- Tổ chức rà soát và lập các chương trình phát triển đô thị; các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị; các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật; Quy chế quản lý kiến trúc đô thị, phù hợp với Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045, làm cơ sở cho quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.

- 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 trong đô thị. Khi thực hiện đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Lâm nghiệp; 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, không để xảy ra các chông chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện; không gây thất thoát lãng phí, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật đô thị, bảo vệ cảnh quan môi trường và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư, phát triển hài hòa, giữ gìn cảnh quan môi trường.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ để lập Đồ án quy hoạch, bảo đảm đúng quy định pháp luật, không hợp thức các sai phạm.

- Việc triển khai bố trí tái định cư đảm bảo các nguyên tắc: thực hiện theo đúng phương án mà quy hoạch đã đề xuất; bố trí nơi tái định cư mới theo định hướng “khu đô thị - tái định cư” đáp ứng đầy đủ, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm mục tiêu “người dân ở nơi ở mới có cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”; quá trình bố trí tái định cư phải minh bạch, rõ ràng, công khai, có sự kiểm chứng, đồng thuận giữa bên bố trí tái định cư và bên cần tái định cư; xem xét sắp xếp bố trí tái định cư phù hợp với chuyên đổi nghề; xem xét ưu tiên bố trí nhà ở tại chỗ để phục vụ tái định cư đối với người có nhu cầu tái định cư tại chỗ.

- Đảm bảo nguồn lực thực hiện quy hoạch. Ưu tiên nguồn lực từ ngân sách trung ương cho công tác đầu tư phát triển các công trình kết cấu hạ tầng, các công trình hạ tầng giao thông, thủy lợi lớn và các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu; tập trung nguồn lực địa phương cho công tác cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp, phát triển đô thị, hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hạ tầng phục vụ đầu nối cho các khu, cụm công nghiệp, khu du lịch. Chủ động xem xét, điều chỉnh, quyết định tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch chung, việc phân kỳ đầu tư, chương trình và dự án ưu tiên đầu tư phát triển đô thị mới Cam Lâm trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

- Xây dựng chính sách đặc thù theo quy định pháp luật để thu hút các nguồn lực trong và ngoài nước cho đầu tư phát triển các khu đô thị mới, khu và điểm du lịch nghỉ dưỡng, khu và cụm công nghiệp theo quy định và đầu tư phát triển hạ tầng, công trình công cộng và dịch vụ đô thị.

- Việc quản lý, thực hiện theo quy hoạch thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu quy hoạch; đảm bảo tiến độ thực hiện; công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai, sử dụng các nguồn lực trong quá trình phát triển đô thị; 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.

- Chịu trách nhiệm xử lý, giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện, đảm bảo trật tự trị an xã hội, quốc phòng, an ninh, tính khả thi, lợi ích quốc gia, cộng đồng và doanh nghiệp, đúng pháp luật. Triển khai lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch sử dụng đất và các thủ tục pháp lý khác liên quan đến các dự án đã rà soát, đảm bảo khách quan, minh bạch, đồng bộ, phù hợp với chức năng, định hướng phát triển của từng khu vực được nghiên cứu trong Đồ án quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật liên quan. Xử lý các nội dung sai phạm của các dự án được rà soát (nếu có) theo các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, đấu thầu, đầu tư, đất đai, nhà ở, môi trường, lâm nghiệp, tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và các pháp luật khác có liên quan (theo các kết luận thanh tra, kiểm tra của cấp có thẩm quyền), đảm bảo không hợp thức hóa các sai phạm.

- Khu vực đầm và kênh Thủy Triều: Nghiên cứu các giải pháp cụ thể giữ nước cho mạng lưới sông suối nhân tạo, hạn chế không sử dụng giải pháp bơm nước từ đầm lên nhằm tránh xâm nhập mặn vào hệ thống sông suối huyện Cam Lâm. Tiếp tục nghiên cứu, tiếp thu và sử dụng các số liệu, ý kiến của các Báo cáo của Viện Hải dương học và Viện Khoa học thủy lợi về đầm và kênh Thủy Triều trong quá trình thực hiện quy hoạch, đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật về tài nguyên môi trường biển và hải đảo, môi trường và các pháp luật khác có liên quan. Xây dựng kênh Thủy Triều và bến du thuyền quốc tế phải ứng dụng công nghệ phù hợp, đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật đối với hệ sinh thái tự nhiên đầm Thủy Triều và dải cát ven biển Bãi Dài.

- Khi nghiên cứu triển khai các dự án đầu tư tại các khu vực bãi bồi, lấn biển phải tuân thủ các quy định về thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển theo Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo; phải đánh giá các tác động đến kinh tế - xã hội, cảnh quan môi trường tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu và phòng chống thiên tai, sạt lở; bảo đảm an ninh, quốc phòng.

2. Giao Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Giám sát chặt chẽ quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045.

3. Bộ Xây dựng: Chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo thẩm định đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 bảo đảm đúng quy định pháp luật. Rà soát, đóng dấu thẩm định hồ sơ quy hoạch chung (thuyết minh, bản đồ, quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch) bảo đảm đúng quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch chung được duyệt theo quy định pháp luật. Hướng dẫn và thường xuyên, định kỳ giám sát việc thực hiện triển khai thực hiện Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.

4. Giao các bộ, ngành trung ương: Phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa trong việc xây dựng cơ chế, chính sách theo Nghị quyết số 55/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa; triển khai thực hiện hệ thống cơ sở hạ tầng khung chính của đô thị mới và các công trình quan trọng, thiết yếu...; triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch đô thị tại địa phương, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

5. Giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao, khả năng cân đối vốn của ngân sách nhà nước xem xét việc tiếp tục cân đối bố trí vốn đầu tư phát triển các công trình hạ tầng quốc gia đi qua địa bàn đúng quy định của pháp luật đầu tư công.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Bộ trưởng các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch Hội đồng nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Nội vụ, Công Thương, Giao thông vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công an, Quốc phòng, Tài chính, Y tế, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Khánh Hòa;
- Huyện ủy, HĐND, UBND huyện Cam Lâm;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ: TH, NN, NC, KGVX, PL, KTTH, QHĐP, V.I;
- Lưu: VT, CN (2). Tuấn

**KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**



Trần Hồng Hà

B. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đề án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045

Một số chữ viết tắt trong Quy định quản lý theo đề án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045

Bảng hệ thống viết tắt sử dụng trong hồ sơ quy hoạch

| VIẾT ĐẦY ĐỦ | VIẾT TẮT |
|-------------------------------------|-----------------|
| Cụm công nghiệp | CCN |
| Chất thải rắn | CTR |
| Du lịch | DL |
| Đường tỉnh | ĐT. |
| Đô thị mới | ĐTM |
| Dịch vụ | DV |
| Giao thông vận tải | GTVT |
| Hệ số sử dụng đất | HSSDD |
| Hạ tầng kỹ thuật | HTKT |
| Hạ tầng xã hội | HTXH |
| Khu du lịch | KDL |
| Khu đô thị | KĐT |
| Kế hoạch và đầu tư | KH & ĐT |
| Kinh tế - xã hội | KT-XH |
| Mật độ | MĐ |
| Ngày đêm | ngđ |
| Nhà máy nước | NMN |
| Nông nghiệp và phát triển nông thôn | NN & PTNT |
| Phát triển | PT |
| Quy hoạch | QH |
| Quy hoạch chung | QHC |
| Quy hoạch tỉnh | QHT |
| Quy hoạch chi tiết | QHCT |
| Quản lý | QL |
| Quốc lộ | QL. |
| Trung bình | TB |
| Thương mại | TM |
| Thành phố | TP |
| Trung tâm | TT |
| Ủy ban nhân dân | UBND |
| Xây dựng | XD |
| Xử lý nước thải | XLNT |

MỤC LỤC

| | |
|---|-----------|
| 1. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG..... | 1 |
| 1.1. Đối tượng, phạm vi áp dụng | 1 |
| 1.1.1. Đối tượng..... | 1 |
| 1.1.2. Phạm vi áp dụng | 1 |
| 1.2. Quy định về ranh giới, tính chất..... | 1 |
| 1.2.1. Quy định về ranh giới..... | 1 |
| 1.2.2. Quy định về tính chất | 1 |
| 1.3. Quy định về quy mô & chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật | 2 |
| 1.3.1. Quy định về quy mô dân số:..... | 2 |
| 1.3.2. Quy mô diện tích đất xây dựng: | 2 |
| 1.3.3. Quy định về chỉ tiêu – kinh tế kỹ thuật chủ yếu:..... | 2 |
| 1.4. Quy định về kiểm soát phát triển không gian | 4 |
| 1.4.1. Quy định về phân vùng kiểm soát phát triển: | 4 |
| 1.4.2. Quy định các khu vực hạn chế phát triển; khu vực không được phép xây dựng..... | 6 |
| 1.4.3. Quy định về quy mô khu vực cân bảo tồn..... | 6 |
| 1.4.4. Quy định đối với các không gian phát triển trên khu vực đồi núi | 7 |
| 1.4.5. Quy định về không gian ngầm đô thị (bản vẽ QH04B)..... | 7 |
| 1.4.6. Quy định đối với Đàm Thủy Triều | 8 |
| 1.4.7. Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng..... | 9 |
| 1.5. Quy định về hệ thống hạ tầng xã hội: | 11 |
| 1.5.1. Đối với nhà ở..... | 11 |
| 1.5.2. Đối với hệ thống hạ tầng xã hội..... | 11 |
| 1.5.3. Đối với hệ thống công viên, cây xanh, quảng trường (xem bản vẽ QH05)..... | 13 |
| 1.5.4. Đối với hệ thống hạ tầng kinh tế (xem bản vẽ QH05)..... | 14 |
| 1.5.5. Đối với đảm bảo an ninh, quốc phòng..... | 14 |
| 1.6. Quy định về sử dụng đất (bản vẽ QH05) | 15 |
| 1.6.1. Nguyên tắc..... | 15 |
| 1.6.2. Các yêu cầu sử dụng..... | 15 |
| 1.6.3. Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất toàn khu | 17 |
| 1.6.4. Định hướng quy hoạch sử dụng đất..... | 19 |
| 1.7. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật..... | 19 |
| 1.7.1. Về giao thông (bản vẽ QH07)..... | 19 |
| 1.7.2. Về chuẩn bị kỹ thuật (xem bản vẽ QH06) | 20 |
| 1.7.3. Về cấp nước (xem bản vẽ QH08): | 22 |
| 1.7.4. Về cấp điện (xem bản vẽ QH09): | 23 |
| 1.7.5. Hệ thống thoát nước thải – Quản lý CTR và nghĩa trang (xem bản vẽ QH10) | 24 |
| 1.7.6. Quy định về hệ thống thông tin liên lạc (xem bản vẽ QH11)..... | 25 |
| 1.7.7. Các biện pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường..... | 26 |
| 2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ | 29 |
| 2.1. Quy định cụ thể từng phân khu..... | 29 |
| 2.1.1. Định hướng phân khu: | 29 |
| 2.1.2. Phân khu đô thị ven biển: | 30 |
| 2.1.3. Phân khu sinh thái núi Cù Hin..... | 33 |
| 2.1.4. Phân khu Đô thị phía Bắc | 37 |
| 2.1.5. Phân khu đô thị trung tâm..... | 40 |
| 2.1.6. Phân khu phức hợp phía Tây | 44 |
| 2.1.7. Phân khu sinh thái phía Tây Nam..... | 48 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 2.1.8. | Phân khu sinh thái phía Tây Bắc | 51 |
| 2.2. | Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc cảnh quan..... | 54 |
| 2.2.1. | Quy định về phân vùng kiến trúc cảnh quan | 54 |
| 2.2.2. | Quy định về không gian khu vực cửa ngõ đô thị..... | 55 |
| 2.2.3. | Quy định về không gian các trục, tuyến | 55 |
| 2.2.4. | Quy định về không gian quảng trường | 57 |
| 2.2.5. | Quy định về hệ thống các điểm nhấn trong đô thị..... | 57 |
| 2.2.6. | Quy định về các khu chức năng khác | 58 |
| 2.3. | Quy định thiết kế đô thị: | 61 |
| 2.3.1. | Đối với các tuyến phố:..... | 61 |
| 2.3.2. | Đối với cảnh quan xung quanh các công trình kiến trúc: | 61 |
| 2.3.3. | Đối với không gian quanh các quảng trường, đường phố: | 61 |
| 2.3.4. | Đối với khu vực xây dựng mới..... | 62 |
| 2.3.5. | Đối với khu vực cải tạo/ tái xây dựng: | 62 |
| 2.3.6. | Đối với di sản kiến trúc đô thị, vùng cảnh quan đặc biệt: | 62 |
| 2.4. | Quy định về chỉ giới, các khu vực bảo vệ..... | 63 |
| 2.4.1. | Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng..... | 63 |
| 2.4.2. | Quy định về khu vực cấm xây dựng | 63 |
| 2.4.3. | Quy định về hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình HTKT | 63 |
| 2.5. | Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình HTKT | 63 |
| 2.5.1. | Cấp nước..... | 63 |
| 2.5.2. | Cấp điện..... | 63 |
| 2.5.3. | Thoát nước thải, vệ sinh môi trường | 64 |
| 2.6. | Quy định về việc lập các đồ án QHPK trên địa bàn huyện Cam Lâm | 64 |
| 2.6.1. | Nguyên tắc chung | 64 |
| 2.6.2. | Quy định cụ thể | 65 |
| 3. | TỔ CHỨC THỰC HIỆN | 66 |
| 3.1. | Quy định về tính pháp lý..... | 66 |
| 3.2. | Tổ chức thực hiện..... | 66 |
| 3.3. | Phân công trách nhiệm..... | 66 |
| 3.4. | Quy định về lưu giữ, cung cấp thông tin, hồ sơ quy hoạch..... | 66 |
| 3.5. | Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành | 67 |

1. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

1.1. Đối tượng, phạm vi áp dụng

1.1.1. Đối tượng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc lập quy hoạch đô thị, quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn huyện Cam Lâm, đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện Cam Lâm đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

1.1.2. Phạm vi áp dụng

Toàn bộ phần diện tích tự nhiên của huyện Cam Lâm.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh Khánh Hòa. Xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch, lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tuân thủ định hướng Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045.

1.2. Quy định về ranh giới, tính chất

1.2.1. Quy định về ranh giới

Ranh giới lập quy hoạch theo Quyết định phê duyệt Đồ án Quyết định số 205/QĐ -TTg ngày 28/2/2024 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045; Khu vực lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính huyện Cam Lâm, với tổng diện tích tự nhiên khoảng 54.719,4 ha; không bao gồm diện tích đầm Thủy Triều, có ranh giới địa lý giới hạn bởi:

- + Phía Bắc giáp huyện Diên Khánh và thành phố Nha Trang;
- + Phía Nam giáp thành phố Cam Ranh;
- + Phía Đông giáp biển Đông, huyện đảo Trường Sa;
- + Phía Tây giáp các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa.

1.2.2. Quy định về tính chất

- Là đô thị sân bay tầm quốc tế, phát triển theo mô hình đô thị thông minh, sáng tạo mang tầm quốc gia và tương tác tiệm cận quốc tế.

- Là trung tâm đổi mới sáng tạo dựa trên nền tảng kinh tế trí thức, khoa học – công nghệ và hợp tác phát triển tầm khu vực; tập trung phát triển các lĩnh vực tài chính và thương mại – dịch vụ, giáo dục đào tạo, các viện nghiên cứu chế tạo ứng

dụng công nghệ cao; có vai trò là hạt nhân trong đổi mới sáng tạo, phát triển nền kinh tế số của tỉnh Khánh Hoà nói riêng và cả nước nói chung.

- Là trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cấp quốc gia, hạt nhân phát triển du lịch của khu vực và thế giới.

- Là đô thị phát triển bền vững tiên đề phát triển công nghệ xanh – sinh thái thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

1.3. Quy định về quy mô & chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

1.3.1. Quy định về quy mô dân số:

- Đến năm 2030: Quy mô dân số Đô thị mới Cam Lâm khoảng 320.000 người; trong đó dân số đô thị khoảng 224.000 người, tỷ lệ đô thị hoá khoảng 70%.

- Đến năm 2045: Quy mô dân số Đô thị mới Cam Lâm khoảng 770.000 người; trong đó dân số đô thị khoảng 639.780 người, tỷ lệ đô thị hoá khoảng 83%.

1.3.2. Quy mô diện tích đất xây dựng:

- Đến năm 2030: Đất xây dựng khoảng 10.148 ha, mật độ khoảng 32 người/ha; đất dân dụng khoảng 2.235 ha, bình quân khoảng 99,8m²/người.

- Đến năm 2045: Đất xây dựng khoảng 17.646 ha, mật độ khoảng 44 người/ha; đất dân dụng khoảng 6.384 ha, bình quân khoảng 99,8m²/người.

- Là cơ sở lập mới, rà soát điều chỉnh QHPK, QHCT trong phạm vi huyện Cam Lâm theo quy định.

1.3.3. Quy định về chỉ tiêu – kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

- Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật áp dụng các tiêu chuẩn đô thị loại I cho khu vực phát triển đô thị và quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành đối với các khu chức năng khác, có xét đến các yếu tố đặc thù theo hướng ứng dụng khoa học công nghệ, sử dụng tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên, khai thác hiệu quả quỹ đất và hạ tầng, phù hợp với đặc thù tỉnh Khánh Hoà và thích ứng với biến đổi khí hậu.

Cụ thể như sau:

Bảng 1: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của đồ án

| TT | Chỉ tiêu | Đơn vị | Dự báo/quy hoạch | Quy chuẩn XĐVN 2021 đối với đô thị loại I |
|-----|---------------------|-----------------------|------------------|---|
| | | | Năm 2045 | |
| I | Dân số | 1.000 người | 770 | |
| II | Đất xây dựng đô thị | người/ha | 44 | |
| 2.1 | Đất dân dụng | m ² /người | 99,8 | 45 – 100 (đô thị có tính chất đặc) |

| TT | Chỉ tiêu | Đơn vị | Dự báo/quy hoạch | Quy chuẩn XDVN 2021 đối với đô thị loại I |
|------------------------------------|--|------------------------|------------------|--|
| | | | Năm 2045 | thù: đô thị du lịch) |
| 2.2 | Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị (bao gồm diện tích đất xây dựng các công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục, thể thao, thương mại) | m ² /người | 5,2 | 4 – 5 |
| 2.3 | Đất cây xanh công cộng đô thị, quảng trường công cộng | m ² /người | 8 | 6 |
| III Hạ tầng kỹ thuật đô thị | | | | |
| 3.1 | Mật độ đường phố chính và khu vực | km/km ² | 4,7 | 4,0 – 6,5 |
| 3.2 | Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường khu vực) | % đất XD đô thị | 13 | 13 |
| 3.3 | Cấp nước sinh hoạt | l/ng.ngđ | 150-180 | ≥80 |
| - | Cấp nước công nghiệp | m ³ /ha.ngđ | 20-22 | ≥ 20 m ³ /ha cho ≥ 60% diện tích |
| - | Cấp nước dịch vụ, công cộng | % nước sinh hoạt | 10 | ≥8 |
| - | Nước tưới cây, rửa đường | % nước sinh hoạt | 10 | ≥8 |
| 3.4 | Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt | % chỉ tiêu cấp nước | 100 | ≥80 |
| | Tỷ lệ thu gom nước thải CN | % chỉ tiêu cấp nước | 100 | |
| | Thu gom CTR sinh hoạt | Kg/người.ngày | 1,3 | ≤1,3 |
| | Thu gom CTR công nghiệp | Tấn/ha | 3 | ≥ 0,3 tấn/ha |
| 3.5 | Cấp điện sinh hoạt | W/ng | 700 | 450-700 |
| | Cấp điện công nghiệp | KW/ha | 350 | 140-250 |

Ghi chú:

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của từng khu vực cụ thể sẽ được nghiên cứu trong quá trình lập QHPK, QHCT.

- Trong trường hợp khu vực quy hoạch có tính đặc thù, có thể lựa chọn các chỉ tiêu khác với quy định nêu trên, nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và thực hiện việc điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

1.4. Quy định về kiểm soát phát triển không gian

1.4.1. Quy định về phân vùng kiểm soát phát triển:

- Quản lý tổ chức không gian toàn đô thị

Đô thị mới Cam Lâm được tổ chức theo mô hình đô thị tập trung tại khu vực đồng bằng; phát triển du lịch tại dải ven biển phía Đông gắn với bảo tồn cảnh quan đặc hữu của đầm Thủy Triều - vịnh Cam Ranh, bờ biển Bãi Dài và các giá trị sinh thái núi rừng phía Bắc và phía Tây.

- Cấu trúc không gian đô thị mới Cam Lâm gồm:

a) Các vùng cảnh quan

Khu vực quy hoạch được chia thành 04 vùng cảnh quan, với ưu tiên chính tại mỗi vùng như sau:

- Vùng đồi núi phía Bắc: ưu tiên bảo vệ rừng, bảo vệ nguồn nước, tôn tạo cảnh quan tự nhiên núi Cù Hin, phát triển các khu du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí sinh thái.

- Vùng đồi núi phía Tây: ưu tiên bảo tồn, khai thác và phát triển bền vững Khu bảo tồn thiên nhiên Hòn Bà; bảo vệ nguồn nước, bảo tồn, tôn tạo cảnh quan tự nhiên, phát triển nông nghiệp sinh thái, du lịch sinh thái; sản xuất năng lượng tái tạo.

- Vùng ven biển phía Đông: từ đầm Thủy Triều đến bờ biển Bãi Dài, ưu tiên bảo vệ hành lang bờ biển, phát triển dịch vụ nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí biển, đảo.

- Vùng đồng bằng trung tâm: ưu tiên bảo tồn, tôn tạo cảnh quan đầm Thủy Triều và hoạt động tự nhiên của hệ thống thủy văn; phát triển không gian định cư đô thị, nông thôn và các cụm trung tâm.

b) Các trục động lực

Phát triển đô thị mới Cam Lâm theo 04 trục động lực:

- Trục hành lang cao tốc Bắc – Nam: liên kết cảng Cam Ranh, sân bay Cam Ranh với hệ thống giao thông - hạ tầng quốc gia; trọng tâm phát triển các đầu mối trung chuyển, dịch vụ kho bãi, dịch vụ vận tải thông minh đa phương tiện.

- Trục ven biển Bãi Dài: liên kết từ sân bay Cam Ranh đến thành phố Nha Trang; trọng tâm phát triển dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí biển – đảo.

- Trục cảnh quan nước: liên kết không gian nước từ vịnh Cam Ranh, qua Đầm Thủy Triều đến sông Trường, suối Cầu, suối Cát...; trọng tâm bảo vệ nguồn nước, duy trì bền vững cấu trúc hệ thống thủy văn, phát triển đa dạng sinh học, xây dựng cảnh quan xanh hấp dẫn mang đặc trưng bản địa, gìn giữ vệ sinh môi trường, phát triển mô hình “đô thị du thuyền”.

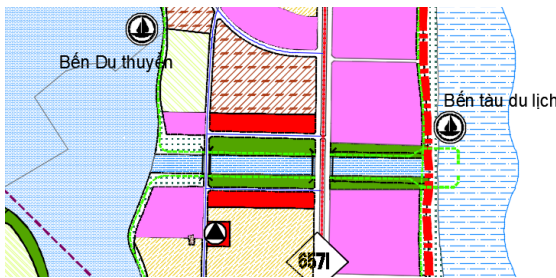
- Trục trung tâm đô thị: từ cửa ngõ đô thị đến trung tâm khu vực Bãi Dài, trọng tâm phát triển tập trung các chức năng mũi nhọn cấp vùng và cấp đô thị.

c) Các khu trung tâm đô thị

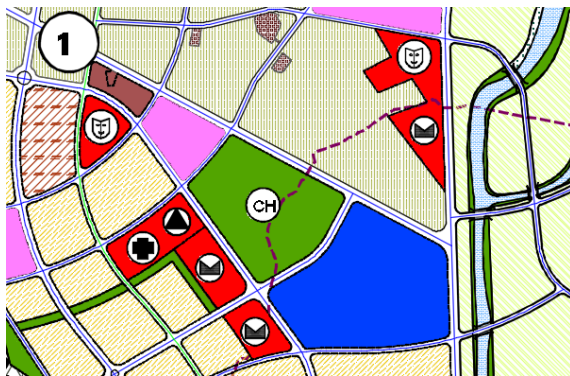
Phát triển đô thị mới Cam Lâm theo hướng tập trung, hình thành mạng lưới trung tâm đô thị gồm 04 khu trung tâm mới, bao gồm:



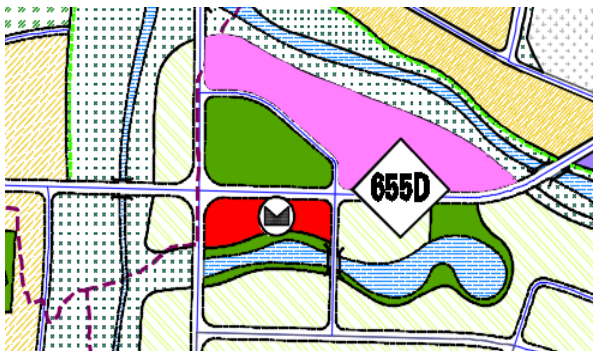
- Khu trung tâm tổng hợp cấp vùng: tại thị trấn Cam Đức, gắn với Trục trung tâm đô thị, phát triển mới trung tâm hành chính - chính trị cấp đô thị; trung tâm tài chính - thương mại - dịch vụ, không gian giao lưu văn hóa quốc tế; trung tâm đào tạo, nghiên cứu, đổi mới sáng tạo cấp vùng, phối hợp với khu đô thị hỗn hợp mật độ cao.



- Khu trung tâm du lịch phía Đông: tại xã Cam Hải Đông, gắn với kênh Thuỷ Triều, phát triển mới các chức năng cung cấp dịch vụ du thuyền, vui chơi giải trí nước và các dịch vụ hàng ngày phục vụ du khách nghỉ dưỡng biển, hướng tới đạt đẳng cấp quốc tế.



- Khu trung tâm đô thị phía Bắc: tại xã Cam Hòa, phát triển mới trung tâm văn hóa - thể thao, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ, không gian giao lưu văn hóa cấp đô thị, phối hợp với khu đô thị hỗn hợp mật độ cao.



- Khu trung tâm đô thị phía Nam: tại xã Cam Thành Bắc, phát triển mới trung tâm văn hóa - thể thao, y tế, thương mại - dịch vụ, không gian giao lưu văn hóa cấp đô thị, phối hợp với khu đô thị hỗn hợp mật độ cao.

1.4.2. Quy định các khu vực hạn chế phát triển; khu vực không được phép xây dựng

a) Khu vực cấm xây dựng

- Các khu vực cấm xây dựng gồm: Hành lang bảo vệ bờ biển, Rừng đặc dụng (Khu bảo tồn thiên nhiên Hòn Bà), Rừng phòng hộ, các khu vực mặt nước tự nhiên (đầm Thủy Triều, các sông, suối, kênh, rạch) và hành lang bảo vệ mặt nước tương ứng.

- Nguyên tắc quản lý: Nghiêm cấm mọi hoạt động xây dựng công trình dân dụng, ngoại trừ các công trình có chức năng bảo tồn, bảo vệ tài nguyên, môi trường; hoặc các công trình đặc biệt, phục vụ lợi ích quốc gia.

b) Khu vực hạn chế xây dựng

- Các khu vực hạn chế xây dựng gồm:

- + Các khu vực sản xuất nông lâm nghiệp;
- + Các khu vực cây xanh, mặt nước;
- + Các khu vực bảo vệ di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;
- + Các khu vực bảo vệ cảnh quan địa hình tự nhiên, di sản thiên nhiên, giá trị đa dạng sinh học;
- + Khu vực có nguy cơ thiên tai;
- + Các khu vực cách ly, khu vực hành lang an toàn đối với: đường cao tốc, đường sắt, khu vực có nguy cơ ô nhiễm môi trường, nghĩa trang, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, công trình thủy lợi, công trình năng lượng, công trình ngầm.

- Nguyên tắc quản lý: Hạn chế xây dựng công trình dân dụng. Các công trình có chức năng phù hợp với đối tượng quản lý được xây dựng theo quy định riêng đối với từng loại chức năng.

c) Khu vực sử dụng đặc biệt

- Các khu vực sử dụng đặc biệt gồm các khu chức năng an ninh, quốc phòng,
- Các khu vực sử dụng đặc biệt được quản lý theo quy định riêng.

1.4.3. Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn

- Những khu vực di tích, vùng bảo vệ di tích, khu vực bản tồn cần tuân thủ theo luật Di sản số: 28/2001/QH10 và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật di sản văn hóa 32/2009/QH12.

- Đối với di tích: Bảo tồn không gian kiến trúc trong và ngoài hàng rào công trình. Cho phép được tu tạo, sửa chữa khi công trình có dấu hiệu xuống cấp. Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình trong khu vực này cần tuân thủ các quy định pháp luật.

- Đối với khu vực xung quanh di tích: Khuyến khích các công trình xung quanh xây dựng hài hoà với công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian đi bộ kết nối với không gian xanh trong khu vực và tạo nhiều điểm nhìn đến di tích. Hạn chế xây dựng mới các công trình có chiều cao quá 5 tầng và màu sắc lấn át công trình di tích.

1.4.4. Quy định đối với các không gian phát triển trên khu vực đồi núi

Việc định hướng quy hoạch được xem xét, thực hiện theo nguyên tắc chung là đảm bảo an toàn công trình, hài hòa với không gian, cảnh quan thiên nhiên và hạn chế việc đầu tư xây dựng tại các khu vực đồi núi; theo đó:

- Đối với các khu vực định hướng phát triển mới: không quy hoạch đất ở mà chỉ quy hoạch đất thương mại, dịch vụ, theo hướng thân thiện môi trường, hài hòa với thiên nhiên, bảo đảm mật độ xây dựng tối đa không quá 10% (theo phạm vi thực hiện dự án) và tổ chức kiểm soát chặt chẽ vấn đề này trong các bước triển khai tiếp theo.

- Phạm vi liên quan đất lâm nghiệp sẽ được triển khai, thực hiện theo các quy định pháp luật về lâm nghiệp.

- Tiến hành khảo sát, chính xác nguy cơ sạt lở núi ở những khu vực đã có công trình xây dựng hiện hữu, khu vực có tiềm năng phát triển mới trên địa bàn thành phố. Ban hành quy định an toàn và phòng chống thiên tai đối với các khu vực phát triển các hoạt động trên núi. Lập chương trình, kế hoạch di dời công trình hiện hữu nằm trong khu vực có nguy cơ thiên tai cao; cải tạo và gia cố các khu vực địa hình núi cho phép xây dựng công trình.

1.4.5. Quy định về không gian ngầm đô thị (bản vẽ QH04B)

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, 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.

- Tại các khu vực trung tâm đô thị, nên tổ chức không gian xây dựng ngầm hoặc tổ chức đường cảnh quan đi bộ trên cao kết nối các công trình tạo thành các quần thể công trình điểm nhấn hiện đại, thuận tiện giao lưu. Đặc biệt là các khu vực dự kiến phát triển kinh tế đêm thì nên tổ chức không gian xây dựng ngầm.

- Vị trí công trình ngầm trong Quy hoạch chung chỉ là định hướng, các vị trí cụ thể sẽ được tính toán và xác định trong QHPK và QHCT

- Cần nghiên cứu áp dụng các giải pháp trồng cây phù hợp để vẫn đảm bảo có bóng mát trên mặt đất, tại các khu vực xây dựng ngầm

- Các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng khu vực trung tâm cần đầu tư xây dựng các công trình cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tụy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo phải có kế hoạch đầu tư xây dựng cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tụy nèn kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi theo quy định.

- Các yêu cầu đối với quy hoạch xây dựng các công trình công cộng ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất:

+ Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình ngầm phải đáp ứng công năng sử dụng và bền vững và bảo đảm yêu cầu về mỹ quan, phù hợp với các đặc điểm văn hóa, lịch sử tại khu vực xây dựng công trình.

+ Thiết kế các hệ thống chiếu sáng, điều hòa, thông gió, cấp nước, thoát nước, cấp điện, phòng cháy, chữa cháy, thoát hiểm và hệ thống kiểm soát khai thác vận hành trong công trình phải phù hợp với loại và cấp công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Bảo đảm việc sử dụng thuận lợi cho người khuyết tật, bảo đảm an toàn và thoát hiểm nhanh chóng khi có sự cố.

+ Khoảng cách đi bộ từ mọi khu vực trong không gian công cộng ngầm cho đến điểm thoát hiểm phải trong phạm vi 50m và đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

1.4.6. Quy định đối với Đầm Thủy Triều

- Bảo tồn mạng lưới sông suối dẫn nước đến đầm. Nghiên cứu triển khai giải pháp tổng thể nhằm nâng cao chất lượng môi trường nước toàn lưu vực.

- Cải tạo chu vi đầm Thủy Triều, bố trí dải công viên đường dạo công cộng xung quanh mặt nước. Phát triển đô thị ven đầm theo mô hình “đô thị du thuyền”, dịch vụ giải trí kết hợp cải thiện mặt nước tự nhiên và nhân tạo.

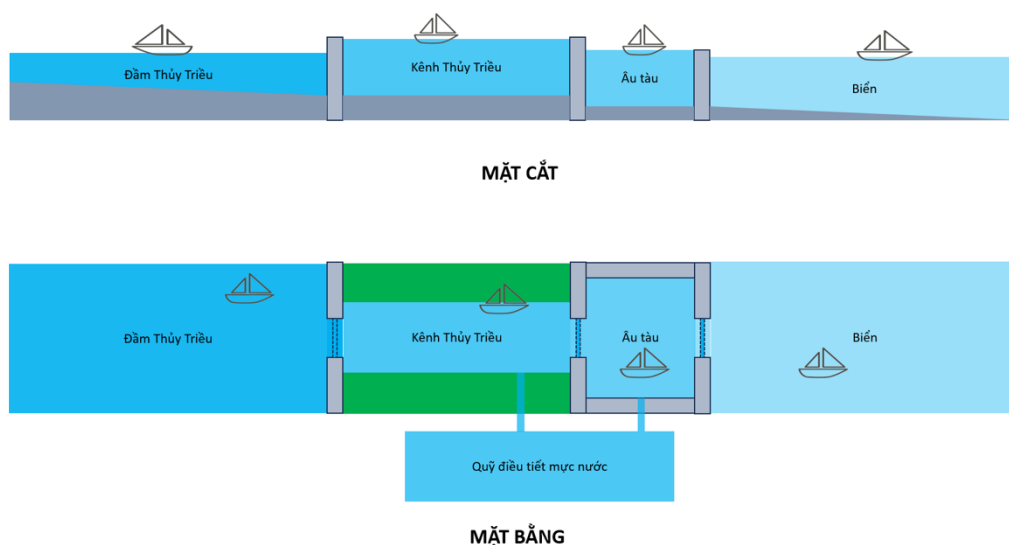
- Xây dựng Kênh Thủy Triều gắn với bến du thuyền quốc tế tại bờ biển Bãi Dài, với chức năng kết nối giao thông thủy giữa đầm Thủy Triều và Biển Đông, tạo hình ảnh mang tính thương hiệu cho đô thị du lịch. Công trình cần được lập dự án riêng, nghiên cứu, thiết kế, kiểm soát đặc biệt cẩn trọng, nhằm đảm bảo các điều kiện sau:

+ Không tạo ra sự trao đổi nước giữa đầm và biển, gây hậu quả xáo trộn quy luật của hệ sinh thái hiện hữu.

+ Thiết kế bến du thuyền tại bờ biển Bãi Dài đảm bảo giảm thiểu tác động xói lở, biến dạng bờ biển tự nhiên, hoặc mất an toàn cho các hoạt động vui chơi giải trí bãi biển.

+ Cải tạo các đoạn đường đi qua kênh Thủy Triều thành dạng cầu, đảm bảo cho du thuyền qua lại. Thiết kế nút giao đầu cầu và cải tạo tuyến đường gom hai bên, đảm bảo khả năng tiếp cận đến các công trình hiện hữu.

+ Đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về biển, đảo, môi trường, đa dạng sinh học, cũng như các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định khác liên quan.



1.4.7. Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng

a) Quy định về hệ số sử dụng đất:

- Hệ số sử dụng đất tối đa cho phép đối với các khu đất xây dựng các khu chức năng đô thị phát triển mới hoặc tái phát triển tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và Quy hoạch Xây dựng. Các công trình đã xây dựng được phép tồn tại theo các chỉ tiêu hiện trạng.

b) Quy định về chiều cao công trình:

- Khu vực an ninh quốc phòng: kiểm soát tầng cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và khu vực phòng thủ;

- Kiến trúc công trình cao tầng phải hài hòa với bối cảnh của khu vực, phù hợp với cảnh quan khu vực và không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng tại các vị trí lân cận. Khuyến khích sử dụng các hình thái kiến trúc chung tại cùng một khu vực.

- Kiểm soát đặc biệt đối với các công trình kiến trúc cao trên 40 tầng, các kiến trúc tại các điểm cao trên đồi núi và các khu vực ven biển.

- Quy định về điểm nhấn kiến trúc công trình:

+ Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên và khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực.

+ Trong khuôn khổ hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích nâng tầng cao xây dựng và giảm mật độ xây dựng.

+ Căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc đô thị, điều kiện hiện trạng và định hướng phát triển của từng khu vực, cũng như các quy định chuyên ngành đối với các công trình công cộng, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được thực hiện ở các

bước tiếp theo.

- Tại các khu chức năng xây dựng tại khu vực đồi núi, chiều cao công trình được xác định trong đồ án quy hoạch cấp dưới, đảm bảo sự hài hòa hoặc mục tiêu về cảnh quan được các bên liên quan đồng thuận và cấp có thẩm quyền quyết định cho mỗi khu vực trong quá trình lập quy hoạch.

c) Quy định về mật độ xây dựng:

- Trong phạm vi hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, tại các khu vực trung tâm đô thị, dọc các trục tuyến chính, trung tâm TOD... , khuyến khích hợp khối, nâng tầng cao xây dựng để giảm mật độ xây dựng. Mật độ xây dựng các khu chức năng cần được lựa chọn phù hợp với tính chất, chức năng của từng khu vực, đảm bảo khả năng thông gió tự nhiên và không gian vui chơi, giải trí, giao lưu công cộng trong mỗi khu chức năng.

- Các khu vực đô thị mới cần đảm bảo mật độ xây dựng tối đa. Theo đó:

Mật độ xây gộp:

- + Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của đơn vị ở là 60%;
- + Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu dịch vụ du lịch -nghỉ dưỡng tổng hợp (resort) là 25%;
- + Mật độ xây dựng gộp của các khu dịch vụ - du lịch: Tuân thủ theo QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng;
- + Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên là 5%;
- + Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên chuyên đề là 25%;
- + Mật độ xây dựng gộp tối đa sân golf và vùng bảo vệ môi trường tự nhiên được quy định tùy theo chức năng và các quy định pháp luật có liên quan, nhưng không quá 5%.

- Tại các không gian mở (cây xanh, công viên, mặt nước) có bố trí chức năng đơn vị ở gắn với các trục giao thông chính đô thị, chỉ xây dựng nhà ở thấp tầng (không quá 3 tầng), mật độ xây dựng thấp.

d) Quy định về khoảng lùi công trình, khoảng cách giữa các công trình và mái che đi bộ:

Các quy định về khoảng lùi công trình, khoảng cách giữa các công trình và mái che đi bộ được xác định trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Mái che đi bộ: để khuyến khích và tạo thuận lợi cho hoạt động đi bộ, khuyến khích xây dựng mái che cho vỉa hè hoặc tạo đường đi bộ có mái che trong phạm vi khoảng lùi, nhưng phải đảm bảo thuận lợi cho người đi bộ, không lấn chiếm thành không gian riêng. Việc sử dụng không gian vỉa hè và vỉa hè mở rộng (phần không gian công cộng gắn với vỉa hè) phải tuân thủ các quy định có liên quan.

1.5. Quy định về hệ thống hạ tầng xã hội:

1.5.1. Đối với nhà ở

Nhà ở được gắn với mô hình đơn vị ở để đảm bảo cung cấp hạ tầng đồng bộ; được chia thành các loại hình sau:

- Trong đơn vị ở hiện hữu: quy mô khoảng 101 ha, ưu tiên cải tạo, chỉnh trang khu dân cư trung tâm thị trấn Cam Đức hiện hữu.

- Trong đơn vị ở làng xóm đô thị hoá: quy mô khoảng 541 ha, ưu tiên cải tạo chỉnh trang khu dân cư nông thôn nhập vào nội thị, bổ sung không gian công cộng, cơ sở hạ tầng, đảm bảo tiêu chuẩn đô thị.

- Trong đơn vị ở (mới) mật độ cao: quy mô khoảng 200 ha, phát triển nhà ở mới, khuyến khích nhà ở cao tầng, hỗn hợp đa chức năng.

- Trong đơn vị ở (mới) mật độ trung bình: quy mô khoảng 2.592 ha, phát triển nhà ở mới, thấp và cao tầng, hình thành không gian phố thị.

- Trong đơn vị ở (mới) mật độ thấp: quy mô khoảng 1.310 ha, phát triển nhà ở mới, thấp tầng, hình thành không gian đô thị sinh thái, áp dụng các mô hình đô thị nước, đô thị du thuyền tại các khu vực ven mặt nước.

- Trong điểm dân cư nông thôn: quy mô khoảng 1.105 ha, ưu tiên chỉnh trang, cải tạo mở rộng điểm dân cư, hoàn thành các mục tiêu xây dựng nông thôn mới nâng cao, nông thôn kiểu mẫu, bảo tồn và kế thừa các giá trị cảnh quan truyền thống; phát triển nhà ở gắn với sản xuất nông nghiệp, thủ công nghiệp, phát triển các mô hình du lịch cộng đồng tại khu vực có tiềm năng như suối Tà Rục, Khu BTTN Hòn Bà.

- Nhà ở tái định cư: trong phạm vi quy huyện Cam Lâm, quy hoạch 02 khu tái định cư tập trung, đáp ứng nhu cầu tái điều chỉnh đất đai của đô thị (quy mô khoảng 19.000 người) và cung cấp nhà ở cho người nghèo tại đô thị.



Khu tái định cư số 1:

*Vị trí: Phía Bắc xã Cam Hải Đông,
huyện Cam Lâm. Diện tích: ~ 180 ha*



Khu tái định cư số 2:

*Vị trí: Phía Nam xã Cam Hải Đông,
huyện Cam Lâm. Diện tích: ~ 42 ha*

1.5.2. Đối với hệ thống hạ tầng xã hội

Các công trình hành chính, công cộng khuyến khích xây dựng cao tầng để tiết kiệm quỹ đất hợp lý, hình thức xây dựng công trình đảm bảo trang trọng nhưng vẫn

tạo được sự thân thiện với người dân khi cần tiếp xúc, làm việc. Về bố cục công trình cần hạn chế chiều nắng trực tiếp vào các diện tích sử dụng trong công trình, tối đa hoá khả năng bố cục công trình có cạnh dài công trình quay hướng Bắc và hướng Nam; Các công trình hành chính cần có khoảng lùi, vịnh dừng xe để đảm bảo an toàn trong sử dụng.

a) Đối với hệ thống cơ quan, công sở:

Trụ sở hành chính: Xây dựng mới trụ sở hành chính - chính trị đô thị Cam Lâm tại Khu trung tâm tổng hợp cấp vùng. Các trụ sở hành chính, cơ quan cấp xã, phường được cải tạo, chỉnh trang tại vị trí hiện hữu, hoặc mở rộng, xây mới theo điều kiện cụ thể xác định bởi quy hoạch phân khu.

b) Hệ thống Giáo dục đại học và giáo dục nghề nghiệp và tổ chức khoa học – công nghệ:

Trung tâm giáo dục, đào tạo: Xây mới 02 Trường đại học đạt chuẩn quốc tế kết hợp trung tâm nghiên cứu công nghệ cao tại đảo Trí Tuệ và Phân khu đô thị phía Bắc. Cải tạo chỉnh trang khu giáo dục chuyên nghiệp, dạy nghề hiện hữu.

c) Đối với hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe:

Trung tâm y tế - chăm sóc sức khỏe: Xây mới 02 trung tâm y tế cấp vùng tại khu vực xã Cam Hoà, tại xã Cam An Bắc. Các trung tâm y tế, dịch vụ y tế, chăm sóc sức khỏe, điều dưỡng cấp đô thị phân bố tại Khu trung tâm đô thị phía Bắc và phía Nam.

d) Đối với hệ thống công trình văn hóa – TDTT

Trung tâm văn hoá – thể thao: Xây mới các công trình văn hóa, thể thao, trung tâm tổ chức sự kiện lớn tại Khu trung tâm tổng hợp cấp vùng. Thành lập trung tâm triển lãm, hội nghị, hội thảo quốc tế tại khu vực phía Bắc đảo Trí Tuệ. Xây mới các trung tâm văn hóa thể thao cấp đô thị.

- Về thiết kế đô thị:

+ Các công trình văn hoá cần được thiết kế có giá trị thẩm mỹ cao, trở thành những công trình điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan, nhưng vẫn cần đảm bảo sự thân thiện, thuận lợi sử dụng, với khoảng lùi lớn, nhiều không gian trống kết hợp cảnh quan, có hướng mở về phía cảnh quan cũng như hướng đón các luồng người sử dụng từ phía các đường giao thông tiếp cận và khuyến khích sử dụng đa mục đích để tăng sức sống và hiệu quả sử dụng công trình.

+ Các công trình văn hoá TDTT, tuy được bố trí thành cụm nhưng cần được đan xen hợp lý với các chức năng dân dụng có người ở, để không hình thành những khu vực không có người sử dụng, trong một số khung giờ, khiến trở nên mất an toàn. Mặt khác việc phân tán một cách tương đối các công trình TDTT cũng giúp không tạo ra áp lực giao thông quá lớn, khi có nhiều sự kiện TDTT

cùng điễn ra; Các công trình TĐTT cần có khoảng lùi, vịnh dừng xe, bãi đỗ xe đủ đáp ứng với quy mô người sử dụng để đảm bảo an toàn trong sử dụng. Định hướng sử dụng các trung tâm TĐTT chuyên sâu kết hợp với chức năng huấn luyện TĐTT cho cộng đồng để nâng cao hiệu quả sử dụng và chất lượng của công trình, cũng như nâng cao điều kiện sống của người dân và du khách.

e) Hệ thống các trung tâm phòng cháy chữa cháy (PCCC):

Hệ thống trung tâm phòng cháy chữa cháy (PCCC): Hiện đại hoá 01 trung tâm PCCC hiện hữu tại thị trấn Cam Đức, bố trí các trung tâm PCCC mới tại các phân khu, theo quy định và quy chuẩn chuyên ngành.

1.5.3. Đối với hệ thống công viên, cây xanh, quảng trường (xem bản vẽ QH05)

a) Cây xanh sử dụng công cộng

- Khoảng 512 ha, phân bố đều trong khu vực phát triển đô thị theo 02 dạng: (1) Các công viên tập trung, cấp đô thị, quy mô từ 5–30 ha, bán kính phục vụ khoảng 1 km; (2) Các công viên dạng tuyến, cấp phân khu, quy mô từ 5–20 ha, bán kính phục vụ khoảng 0,5 km. Xây dựng hành lang xanh cảnh quan kết hợp mặt nước nhân tạo xuyên qua các khu vực đô thị tập trung.

- Là khu vực xây dựng không gian xanh phục vụ hoạt động của dân cư đô thị và khách du lịch; bao gồm công viên, vườn hoa, sân chơi, và các không gian xanh khác, đảm bảo tiếp cận của người dân.

- Chức năng công trình có thể xây dựng trong khu đất gồm: công trình công cộng (nhà thể thao, nhà thông tin, nhà trưng bày...), công trình dịch vụ (quán ăn, điểm vui chơi giải trí), bãi xe, đường dạo, vườn ươm, công trình kỹ thuật.

- Mật độ xây dựng công trình trong không vượt quá 5% tổng diện tích lô đất, tầng cao tối đa không quá 2 tầng.

- Phong cách kiến trúc công trình đảm bảo tính thoáng mở và hài hoà với điều kiện tự nhiên, cảnh quan cụ thể của lô đất.

- Bãi đỗ xe bố trí ở vị trí thuận tiện sử dụng, khoảng cách từ lối ra bãi xe đến trung tâm không gian xanh không quá 500 m. Bãi đỗ xe cần được bố trí khuất tầm nhìn từ các điểm tuyến tập trung đông người, hoặc được che bớt tầm nhìn bằng lớp cây xanh cách ly.

b) Cây xanh – mặt nước chuyên dụng

- Là không gian xanh có mục đích sử dụng cụ thể như không gian bảo vệ mặt nước (đầm, biển, sông, suối, hồ thủy lợi), hành lang thoát lũ, cây xanh trong vườn ươm, cây xanh phục vụ nghiên cứu, cây xanh cách ly.

- Hệ thống cây xanh – mặt nước chuyên dụng tại Đô thị mới Cam Lâm được liên kết thành mạng lưới xanh liên hoàn, hình thành hệ sinh thái bán tự nhiên, hỗ trợ duy trì bền vững và tăng cường chức năng của hệ sinh thái tự nhiên hiện hữu.

- Quản lý hành lang thoát lũ các trục Suối Dầu, suối Thượng, sông Trường và suối Tà Rục... đảm bảo không gian bảo vệ tối thiểu mỗi bên 5,0 m tính từ mép bờ. Áp dụng tương tự đối với mạng lưới sông, suối, kênh đào qua khu vực dân cư tập trung.

- Không gian xanh có thể được sử dụng như các công viên cảnh quan của đô thị. Khai thác cảnh quan xanh để phát triển các tuyến đường dạo, điểm vui chơi, nghỉ ngơi.

c) Cây xanh sử dụng hạn chế

- Là không gian xanh được phát triển trong khu đất do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng.

- Cây xanh sử dụng hạn chế tại Đô thị mới Cam Lâm gồm các loại hình như khu vui chơi giải trí, khu thể thao ngoài trời, sân golf, công viên chuyên đề...

- Đảm bảo nguyên tắc hài hòa với môi trường sinh thái và hoạt động đô thị.

1.5.4. Đối với hệ thống hạ tầng kinh tế (xem bản vẽ QH05)

- Hệ thống cơ sở du lịch: Tổng diện tích khoảng 1.500 – 1.600 ha. Đến năm 2030 đáp ứng khoảng 3,5 triệu lượt khách, tương ứng với khoảng 10-11 nghìn phòng; đến năm 2045 khoảng 13 triệu lượt khách, tương ứng với khoảng 120-130 nghìn phòng. Phát triển Khu du lịch - dịch vụ bán đảo Cam Ranh: trung tâm du lịch quốc tế với các khu nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế; thể thao vui chơi giải trí và các lễ hội biển. Phát triển mới các khu công viên chuyên đề, sân golf tại khu vực các xã Cam Tân, Suối Tân.

- Hệ thống cơ sở thương mại - dịch vụ: Tập trung phát triển các cơ sở thương mại, tài chính lớn tại các khu trung tâm đô thị. Phát triển cơ sở dịch vụ dân dụng quy mô trung bình theo các tuyến đường chính đô thị. Phát triển các cơ sở dịch vụ nhỏ phân bố trong khu dân cư.

- Mạng lưới kho tàng, bến bãi: Phát triển mới chuỗi cơ sở dịch vụ kho vận tại khu trung tâm logistics phía Tây của đô thị.

- Sản xuất công nghiệp: hoàn thiện và mở rộng các khu cụm công nghiệp tại các xã Cam An Bắc, Cam An Nam, Cam Phước Tây, Suối Tân, Suối Cát.

1.5.5. Đối với đảm bảo an ninh, quốc phòng

Đảm bảo đáp ứng về mặt an ninh quốc phòng và phù hợp với kế hoạch phòng thủ. Bảo vệ và kiểm soát hoạt động phát triển xây dựng xung quanh các khu vực, công trình an ninh quốc phòng. Quá trình thực hiện các dự án cần có thỏa thuận về an ninh quốc phòng theo quy định. Kết hợp quốc phòng với bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, gắn với phát triển kinh tế - xã hội.

1.6. Quy định về sử dụng đất (bản vẽ QH05)

1.6.1. Nguyên tắc

- Quy hoạch sử dụng đất đảm bảo thực hiện theo các mục tiêu phát triển đô thị và các chiến lược phát triển đô thị cũng như các định hướng phát triển không gian và đảm bảo có mức độ linh hoạt nhất định để đáp ứng được nhu cầu phát triển và bối cảnh phát triển trong môi trường toàn cầu hóa luôn biến động.

- Ngoài các chức năng cần được xác định cụ thể như: công trình công cộng, cây xanh công viên công cộng, hạ tầng kỹ thuật khung, công trình hành chính, đất quốc phòng và một số chức năng khác, nhiều khu đất xây dựng đô thị không quy định cố định theo một chức năng cụ thể mà được quy định theo nhóm chức năng, để có thể được áp dụng linh hoạt, phù hợp với nhu cầu phát triển thực tế. Các khu hỗn hợp này có thể được sử dụng một cách hợp lý, để đảm bảo hiệu quả hoạt động và sức sống cho đô thị, nhưng phải đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường sống đô thị.

- Quy hoạch đất an ninh, quốc phòng tuân thủ theo quy hoạch an ninh, quốc phòng. Quá trình triển khai các dự án phát triển đô thị, hạ tầng đô thị thực hiện các thỏa thuận theo quy chế phối hợp đảm bảo mục tiêu về an ninh quốc phòng.

- Bố trí khu vực dự trữ phát triển gắn với các phân vùng chức năng để dự trữ cho nhu cầu phát triển mở rộng, phát triển mới trong tương lai. Việc khai thác sử dụng quỹ đất dự trữ phát triển được thực hiện theo định hướng phát triển không gian chung của đô thị. Ưu tiên sử dụng cho các mục đích như: xây dựng khu nhà ở xã hội, tái định cư, khu dân cư mới gắn với các khu vực du lịch, thương mại, dịch vụ thúc đẩy kinh tế địa phương, sẽ được quy định trong quy hoạch phân khu.

- Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, phù hợp với quy chuẩn và quy định pháp luật liên quan.

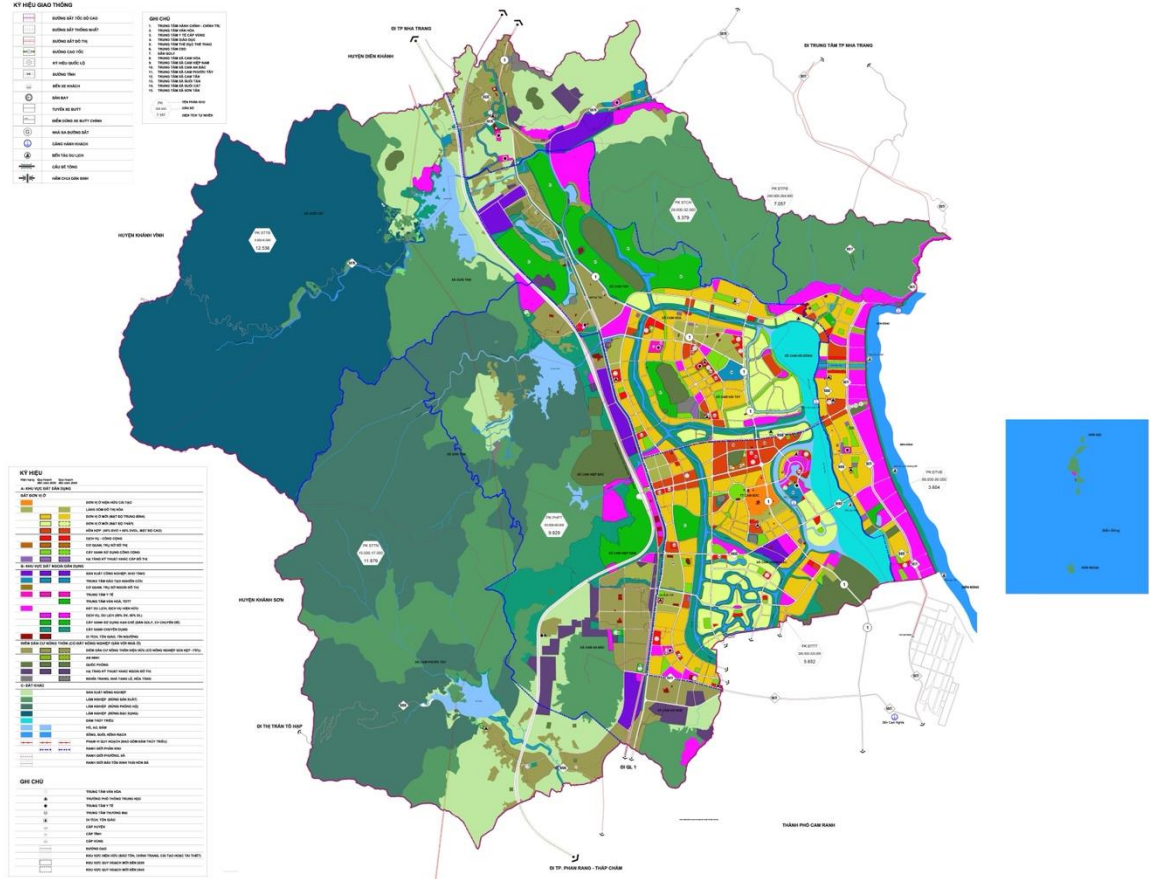
1.6.2. Các yêu cầu sử dụng

Các khu đất hỗn hợp (đất đơn vị ở chiếm tối đa 40% diện tích khu đất hỗn hợp) khu đất đơn vị ở,... xác định trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất có tính chất hỗn hợp, có thể có một hoặc nhiều trong số các chức năng: dịch vụ, văn phòng, cơ quan hành chính, nhà ở, công trình công cộng, một số chức năng ngoài dân dụng trong khu đô thị, cây xanh đô thị, hạ tầng đô thị... Chức năng sử dụng đất cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành.

Ngoài các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị đang được thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất, các QHPK và QHCT sẽ được triển khai tiếp theo phải rà soát, nghiên cứu và bố trí bổ sung đất dịch vụ công cộng đô thị để đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

Đối với đất công trình công cộng cấp đơn vị ở: được xác định cụ thể về vị trí, quy mô, tính chất - chức năng trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn và tiêu chí đô thị loại I.

Trong quá trình nghiên cứu QHPK, QHCT bố trí đầy đủ quỹ đất dành cho nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, các thiết chế văn hoá cho người lao động theo quy định pháp luật về nhà ở.



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

1.6.3. Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất toàn khu

Bảng 2: Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu

| TT | Loại đất | Hiện trạng (năm 2022) | | | | Quy hoạch (đến năm 2030) | | | | Quy hoạch (đến năm 2045) | | | |
|--------------|---|-----------------------|------------|----------------|--------------|--------------------------|------------|----------------|-------------|--------------------------|------------|----------------|-------------|
| | | DT (ha) | TL (%) | DS (ng) | BQ (m2/ng) | DT (ha) | TL (%) | DS (ng) | BQ (m2/ng) | DT (ha) | TL (%) | DS (ng) | BQ (m2/ng) |
| A+B+C | Tổng diện tích tự nhiên huyện Cam Lâm và một phần đầm Thủy Triều trong ranh giới quy hoạch | 56.036 | 102 | | | 56.036 | 102 | | | 56.036 | 102 | | |
| A+B | Tổng diện tích tự nhiên huyện Cam Lâm | 54.719 | 100 | 115.865 | | 54.719 | 100 | 320.000 | | 54.719 | 100 | 770.000 | |
| A | Đất xây dựng | 4.848 | 9 | 115.865 | | 10.148 | 19 | 320.000 | | 17.646 | 32 | 770.000 | |
| I | Khu vực dân dụng | 299 | 1 | 18.078 | 165,4 | 2.235 | 4 | 224.000 | 99,8 | 6.384 | 12 | 639.780 | 99,8 |
| 1 | Đơn vị ở | 251 | 0,46 | 18.078 | 138,6 | 1.660 | 3 | 224.000 | 74,1 | 4.743 | 9 | 639.780 | 74,1 |
| 1.1 | Đơn vị ở hiện hữu (gồm Làng xóm đô thị hoá) | 251 | 0,46 | 18.078 | 138,6 | 251 | 0,46 | 20.906 | 119,9 | 641 | 1,17 | 53.433 | 119,9 |
| a | Đơn vị ở hiện hữu | 0 | 0,00 | 0 | 0,0 | 101 | 0,18 | 8.389 | 119,9 | 101 | 0,18 | 8.389 | 119,9 |
| b | Làng xóm đô thị hoá | 0 | 0,00 | 0 | 0,0 | 150 | 0,27 | 12.517 | 119,9 | 540 | 0,99 | 45.044 | 119,9 |
| 1.2 | Đơn vị ở mới (gồm cả trong khu hỗn hợp) | 0 | 0,00 | 0 | 0,0 | 1.409 | 2,58 | 203.094 | 69,4 | 4.102 | 7,50 | 586.347 | 70,0 |
| a | Đơn vị ở mật độ thấp | 0 | 0,00 | 0 | 0,0 | 440 | 0,80 | 55.000 | 80,0 | 1.310 | 2,39 | 163.698 | 80,0 |
| b | Đơn vị ở mật trung bình | 0 | 0,00 | 0 | 0,0 | 890 | 1,63 | 125.523 | 70,9 | 2.592 | 4,74 | 365.536 | 70,9 |
| c | Đơn vị ở mật độ cao | 0 | 0,00 | 0 | 0,0 | 79 | 0,14 | 22.571 | 35,0 | 200 | 0,37 | 57.113 | 35,0 |
| 2 | Dịch vụ - công cộng | 9 | 0,02 | 18.078 | 5,0 | 113 | 0,21 | 224.000 | 5,0 | 321 | 0,59 | 639.780 | 5,0 |
| 3 | Cơ quan. trụ sở cấp đô thị | 2 | 0,004 | 18.078 | 1,1 | 8 | 0,01 | 224.000 | 0,3 | 22 | 0,04 | 639.780 | 0,3 |
| 4 | Cây xanh sử dụng công cộng | 10 | 0,02 | 18.078 | 5,5 | 179 | 0,33 | 224.000 | 8,0 | 512 | 0,94 | 639.780 | 8,0 |
| 5 | Giao thông đô thị | 26 | 0,05 | 18.078 | 14,4 | 256 | 0,47 | 224.000 | 11,4 | 730 | 1,33 | 639.780 | 11,4 |
| 6 | Hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị | 1 | 0,002 | 18.078 | 0,7 | 20 | 0,04 | 224.000 | 0,9 | 56 | 0,10 | 639.780 | 0,9 |
| II | Khu vực ngoài dân dụng | 4.549 | 8 | | | 7.913 | 14 | | | 11.262 | 21 | | |
| 1 | Sản xuất công nghiệp, kho tàng | 471 | 0,86 | | | 539 | 0,99 | | | 608 | 1,11 | | |
| 2 | Trung tâm đào tạo nghiên cứu | 29 | 0,05 | | | 71 | 0,13 | | | 114 | 0,21 | | |
| 3 | Cơ quan trụ sở ngoài đô thị | 4 | 0,01 | | | 4 | 0,01 | | | 4 | 0,01 | | |
| 4 | Trung tâm Y tế | 1 | 0,00 | | | 36 | 0,07 | | | 71 | 0,13 | | |
| 5 | Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao | 0,066 | 0,00 | | | 23 | 0,04 | | | 46 | 0,08 | | |
| 6 | Dịch vụ, du lịch | 624 | 1,14 | | | 1.423 | 2,60 | | | 2.222 | 4,06 | | |
| 6.1 | Dịch vụ, du lịch (ngoài khu Hỗn hợp) | 624 | 1,14 | | | 1.273 | 2,33 | | | 1.923 | 3,51 | | |

| TT | Loại đất | Hiện trạng (năm 2022) | | | | Quy hoạch (đến năm 2030) | | | | Quy hoạch (đến năm 2045) | | | |
|----------|---|-----------------------|------------|---------|------------|--------------------------|------------|---------|------------|--------------------------|-----------|---------|------------|
| | | DT (ha) | TL (%) | DS (ng) | BQ (m2/ng) | DT (ha) | TL (%) | DS (ng) | BQ (m2/ng) | DT (ha) | TL (%) | DS (ng) | BQ (m2/ng) |
| 6.2 | Dịch vụ, du lịch (trong khu Hỗn hợp) | 0 | 0,00 | | | 150 | 0,27 | | | 300 | 0,55 | | |
| 7 | Cây xanh sử dụng hạn chế | 0 | 0,00 | | | 749 | 1,37 | | | 1.499 | 2,74 | | |
| 8 | Cây xanh chuyên dụng | 251 | 0,46 | | | 1.219 | 2,23 | | | 2.187 | 4,00 | | |
| 9 | Di tích, tôn giáo, tín ngưỡng | 68 | 0,12 | | | 68 | 0,12 | | | 68 | 0,12 | | |
| 10 | Điểm dân cư nông thôn | 1.354 | 2,47 | 97.787 | 138 | 1.237 | 2,26 | 96.000 | 129 | 1.105 | 2,02 | 130.220 | 85 |
| 10.1 | Điểm dân cư nông thôn hiện hữu | 1.354 | 2,47 | 97.787 | 138 | 1.204 | 2,20 | 86.946 | 138 | 850 | 1,55 | 61.328 | 139 |
| 10.2 | Điểm dân cư nông thôn mới | 0 | 0,00 | | | 34 | 0,06 | 9.054 | 37 | 255 | 0,47 | 68.892 | 37 |
| 11 | An ninh | 4 | 0,01 | | | 15 | 0,03 | | | 25 | 0,05 | | |
| 12 | Quốc phòng | 496 | 0,91 | | | 581 | 1,06 | | | 666 | 1,22 | | |
| 13 | Giao thông đối ngoại | 834 | 1,52 | | | 1.427 | 2,61 | | | 2.020 | 3,69 | | 18 |
| 14 | Hạ tầng kỹ thuật khác | 330 | 0,60 | | | 414 | 0,76 | | | 497 | 0,91 | | |
| 15 | Nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng | 86 | 0,16 | | | 108 | 0,20 | | | 131 | 0,24 | | |
| B | Đất khác | 49.872 | 91 | | | 44.571 | 81 | | | 37.073 | 68 | | |
| 1 | Sản xuất nông nghiệp | 13.012 | 24 | | | 8.949 | 16 | | | 2.690 | 5 | | |
| 2 | Nông nghiệp gắn với nhà ở | 1.103 | 2 | | | 1.420 | 3 | | | 1.738 | 3 | | |
| 2.1 | Nông nghiệp gắn với nhà ở nông thôn hiện hữu | 1.103 | 2 | 97.787 | 113 | 850 | 2 | | | 598 | 1 | 61.328 | 97 |
| 2.2 | Nông nghiệp gắn với nhà ở nông thôn mới | 0 | 0 | 0 | 0 | 570 | 1 | | | 1.140 | 2 | 68.892 | 165 |
| 3 | Lâm nghiệp | 32.679 | 60 | | | 31.868 | 58 | | | 31.057 | 57 | | |
| 3.1 | Rừng phòng hộ | 8.808 | 16 | | | 8.808 | 16 | | | 8.808 | 16 | | |
| 3.2 | Rừng đặc dụng | 10.368 | 19 | | | 10.368 | 19 | | | 10.368 | 19 | | |
| 3.3 | Rừng sản xuất | 13.503 | 25 | | | 12.692 | 23 | | | 11.881 | 22 | | |
| 4 | Hồ ao đầm | 958 | 2 | | | 1.026 | 2 | | | 1.094 | 2 | | |
| 5 | Sông suối kênh rạch | 495 | 1 | | | 495 | 1 | | | 495 | 1 | | |
| 6 | Chưa sử dụng | 1.624 | 3 | | | 812 | 1 | | | 0 | 0 | | |
| C | Đầm Thủy Triều trong ranh giới quy hoạch | 1.316 | 100 | | | 1.316 | 100 | | | 1.316 | 2 | | |
| 1 | Mặt nước đầm Thủy Triều | 1.316 | 100 | | | 1.153 | 100 | | | 990 | 2 | | |
| 2 | Phần mặt nước bồi hoàn đầm Thủy Triều trong ranh giới quy hoạch | 0 | 0 | | | 163 | 0 | | | 326 | 1 | | |

1.6.4. Định hướng quy hoạch sử dụng đất

- Phát triển đô thị mới Cam Lâm theo hướng trở thành đô thị sân bay, hiện đại, sinh thái, đẳng cấp quốc tế, trên cơ sở áp dụng một số chỉ tiêu đặc thù sau: (1) bình quân đất đơn vị ở toàn đô thị khoảng 74,1 m²/người; (2) bình quân đất dân dụng toàn đô thị khoảng 100 m²/người. Trong đó ưu tiên tăng chỉ tiêu cho đất cây xanh, công cộng và giao thông.

- Đến năm 2030: Đất xây dựng khoảng 10.148 ha, mật độ khoảng 32 người/ha; đất dân dụng khoảng 2.235 ha, bình quân khoảng 99,8m²/người.

- Đến năm 2045: Đất xây dựng khoảng 17.646 ha, mật độ khoảng 44 người/ha; đất dân dụng khoảng 6.384 ha, bình quân khoảng 99,8m²/người.

1.7. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1.7.1. Về giao thông (bản vẽ QH07)

a) Quy định chung:

- Hệ thống giao thông tuân thủ định hướng trong quy hoạch mạng lưới giao thông quốc gia thời kỳ 2021-2030, định hướng đến năm 2050.

- Thực hiện quy hoạch giao thông và quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hồ sơ đồ án quy hoạch chung và các quy định về pháp luật có liên quan.

- Tọa độ, cao độ khống chế, bình đồ, mặt cắt mạng lưới giao thông theo định hướng Quy hoạch chung và sẽ được chuẩn xác ở các bước lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các thiết kế chuyên ngành.

- Đa dạng hóa các loại hình giao thông, chú trọng phát triển giao thông công cộng thân thiện môi trường, giao thông phi cơ giới;

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định thiết kế theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Quy định xây dựng mạng lưới giao thông chú ý đa dạng hóa các loại hình giao thông, chú trọng giao thông công cộng thân thiện môi trường, đi bộ và xe đạp.

- Bảo vệ và phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vận tải.

b) Quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông:

- Đường bộ: Thực hiện quản lý, xác định hành lang bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ theo Luật Giao thông đường bộ số 23/2008/QH12; Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 sửa đổi. Phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hệ thống công trình giao thông đô thị tuân thủ theo QCVN 07:2016/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật” và Nghị định 100/2013/NĐ-CP, Nghị định 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ về

quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, cũng như các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.

- Các tuyến xây mới trong đô thị: Căn cứ hướng tuyến, quy mô đường theo quy hoạch, khảo sát, lập mặt bằng tuyến; xác định mốc giới phân đất dành cho đường bộ và hành lang an toàn đường bộ, làm cơ sở để quản lý, dành quỹ đất xây dựng đường và định hướng phát triển.

- Quản lý xây dựng đường đô thị phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến theo quy hoạch được duyệt. Các tuyến đường cao tốc, quốc lộ, tỉnh lộ cải tạo, nâng cấp cần chú ý thiết kế tách làn cho các loại phương tiện như làn cho vận tải công cộng; các tuyến đường cao tốc, các tuyến đường quốc lộ đi qua đô thị hoặc các khu vực dân cư phải có đường gom.

- Hệ thống giao thông nông thôn phải được kiểm soát chặt chẽ trong quá trình đầu tư xây dựng theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2009/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Quy hoạch xây dựng nông thôn.

- Đường sắt: Thực hiện theo Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 năm 2017; Nghị định số 65/2018/NĐ-CP ngày 12/05/2018 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đường sắt.

- Đường thủy: Phạm vi bảo vệ tuyến các công trình đường thủy phải tuân thủ các quy định của Luật Đường thủy nội địa số 23/2004/QH11 năm 2004.

c) Chỉ giới đường đỏ:

- Tuân thủ cấu trúc mạng, quy mô chỉ giới đường đỏ và các công trình đầu mối hạ tầng đã xác định trên bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông, để đảm bảo các hướng kết nối. Vị trí cụ thể của các tuyến sẽ được xác định trong các bước quy hoạch cụ thể hơn, sau khi quy hoạch chung được phê duyệt.

- Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm).

d) Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống công trình giao thông đô thị, cấp thoát nước đô thị, cấp điện đô thị, chiếu sáng đô thị, thông tin đô thị, hệ thống thu gom phân loại xử lý chất thải rắn, nhà tang lễ và nghĩa trang đô thị...) tuân thủ theo QCVN 07:2016/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật” và Nghị định 100/2013/NĐ-CP, Nghị định 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, cũng như các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.

1.7.2. Về chuẩn bị kỹ thuật (xem bản vẽ QH06)

a) Cao độ nền xây dựng:

Cao độ nền xây dựng cần tuân thủ những yêu cầu chính sau:

- Đối với các dự án đã được duyệt hoặc đang triển khai thì cơ bản vẫn tuân thủ theo đồ án hiện hành.

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu không bị úng ngập thì vẫn tuân thủ theo nền xây dựng hiện hữu và các khu vực xây dựng xen kẽ cần đảm bảo cao độ xây dựng khớp nối hài hoà và thuận theo hướng dốc nền tự nhiên.

- Đối với khu vực xây dựng mới, khu vực xây tập trung hiện hữu mà bị úng ngập thì cần tuân thủ cao độ xây dựng theo thiết kế mới nhằm đảm bảo an toàn phòng chống úng ngập cho đô thị và dân cư tập trung hiện hữu.

- Đối với khu vực không gian xanh, vùng đệm xanh, không gian bán ngập, hành lang cách ly... hạn chế tôn đắp nền, thiết kế bề mặt dạng mặt cong lõm để hạn chế khối lượng tôn nền và tạo thêm khoảng không gian trữ nước dự phòng mùa mưa lũ.

b) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa cần tuân thủ như sau: xây dựng hệ thống thoát nước riêng, hoàn chỉnh ở tất cả các khu vực xây dựng mới. Các khu vực dân cư hiện hữu đã có hệ thống thoát nước chung thì từng bước cải tạo lên hệ thống thoát nước mưa riêng để đảm bảo vệ sinh môi trường cho đô thị vùng hạ lưu đầm Thuỷ Triều.

- Phân chia lưu vực theo quy hoạch nhằm đảm bảo hệ thống thoát nước mưa nhanh và hiệu quả. Đảm bảo 100% các trục giao thông có hệ thống thoát nước mưa.

c) Các giải pháp kỹ thuật khác:

- Quản lý và bảo vệ quỹ đất rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng sản xuất nhằm đảm bảo phủ trồng đồi trọc, phát triển hệ thực vật đa tầng để giữ đất, phòng chống rửa trôi, lũ quét và sạt lở đất.

- Thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển, rừng phòng hộ ven biển những khu vực xung yếu, trừ khu vực khai thác du lịch ven bờ biển nhằm phòng chống tác động từ biển như: gió bão, sóng thần, sạt lở, cát bay...

- Cắm mốc hành lang thoát lũ cho các trục suối Dầu, suối Thượng – sông Trường và suối Tà Dục, mặt nước cảnh quan đô thị... theo quy định tại Nghị định số 43/2015/NĐ-CP về Quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước.

- Gia cố mái dốc vùng bờ sông, bờ suối, bờ biển và mặt nước cảnh quan đô thị bằng taluy mềm, kè hoặc thảm đá nhằm ổn định bờ, phòng chống xâm thực và sạt lở bờ.

- Thường xuyên nạo vét, khơi thông dòng chảy tại các trục sông suối đảm bảo thông thoáng lòng dẫn, góp phần truyền tải và tiêu thoát nước mặt nhanh chóng từ phía thượng nguồn về trung và hạ nguồn.

- Phải có giải pháp ngăn mặn hoặc chống thấm đối với khu vực mặt nước có nhiễm mặn trên địa bàn đô thị Cam Lâm, để không làm ảnh hưởng đến chất lượng nguồn nước ngọt ngầm dưới đất và hệ sinh thái của khu vực và vùng lân cận.

- Do địa hình dốc nên trên hệ thống kênh, suối và khu vực mặt nước cảnh quan đô thị cần thiết kế một số công trình tiêu năng có nhiệm vụ duy trì mặt nước cảnh quan thiết kế (vào mùa kiệt); giảm áp lực dòng chảy và xói lở bờ (vào mùa lũ).

- Khuyến khích tăng không gian cây xanh, mặt nước, không gian trữ nước dự phòng và các bể chứa nước thải sau xử lý. Việc này sẽ góp phần tái sử dụng nguồn nước ngọt quý giá tại chỗ đối với khu vực đô thị ven biển có nguy cơ khan hiếm nước do vấn đề biến đổi khí hậu toàn cầu gây ra.

1.7.3. Về cấp nước (xem bản vẽ QH08):

a) Quy định về nguồn cấp nước thô

- Khai thác nguồn nước thô các hồ Suối Dầu, hồ Cam Ranh, hồ Tà Rục, hồ Sông Chò 1, kết hợp bổ sung nước từ các hồ dự kiến trong khu vực theo quy hoạch thủy lợi đã phê duyệt và các nguồn nước khác.

b) Quy định về công trình đầu mối và phân vùng cấp nước

- Phương án dự kiến phân vùng cấp nước theo hướng mở. Các nhà máy nước liên kết hỗ trợ với nhau cấp nước trong toàn đô thị.

- Mở rộng, nâng công suất nhà máy nước Suối Dầu cấp nước cho các phân khu: Đô thị ven biển, sinh thái núi Cù Hin, đô thị phía Bắc, sinh thái phía Tây Bắc.

- Do nhu cầu cho quỹ đất phát triển đô thị, nhà máy nước COPAC di chuyển vị trí, dự kiến xây mới tại vị trí gần hồ Cam Ranh, cấp nước cho phân khu Đô thị trung tâm và bổ sung cho phân khu phức hợp phía Tây và sinh thái phía Tây Nam.

- Phân khu phức hợp phía Tây và sinh thái phía Tây Nam tiếp tục sử dụng nguồn từ nhà máy nước Cam Ranh và có bổ sung từ nhà máy nước COPAC.

c) Quy định về mạng lưới đường ống

- Mạng lưới đường ống thiết kế dạng vòng phủ kín mạng giao thông, đảm bảo lưu lượng, áp lực và chữa cháy, với kích thước đường kính $\Phi 110$ - $\Phi 800$.

d) Quy định về bảo vệ nguồn nước

- Đảm bảo tuân thủ theo Luật Thủy lợi quy định.

- Đảm bảo khoảng cách ly theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch Xây dựng QCVN 01: 2021/BXD quy định:

- Đối với điểm lấy nước thô:

+ Khu vực bảo vệ cấp 1: Phạm vi của điểm lấy nước > 300m. Nghiêm cấm: xây dựng nhà ở, xả nước thải sinh hoạt và chất thải rắn, sử dụng hóa chất và bón phân cho cây trồng, chăn nuôi gia cầm gia súc, nuôi trồng và đánh bắt thủy sản, khai thác khoáng sản.

+ Khu vực bảo vệ cấp 2: Toàn lưu vực. Nước thải, chất thải từ các hoạt động sinh hoạt, dịch vụ và sản xuất phải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn về môi trường.

- Đối với nhà máy nước: Trong phạm vi 30m kể từ chân tường các công trình xử lý phải xây tường rào bảo vệ bao quanh. Bên trong tường rào không được xây dựng nhà ở, xả nước thải sinh hoạt và chất thải rắn, sử dụng hóa chất và bón phân cho cây trồng, chăn nuôi gia cầm gia súc.

e) Quy định về phòng cháy và chữa cháy

- Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình. Trên các tuyến ống $\geq \Phi 100\text{mm}$, dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ lấy nước cứu hỏa, đảm bảo các quy định: Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là 120-150m. Trụ cứu hỏa phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố.

1.7.4. Về cấp điện (xem bản vẽ QH09):

a) Cấp điện:

** Quy định chung*

- Đáp ứng đầy đủ nhu cầu phát triển phụ tải.
- Có khả năng vận hành ổn định, dễ quản lý và đầu tư xây dựng.
- Dễ mở rộng và đấu nối cho các phụ tải lớn trong giai đoạn xây dựng.
- Hệ thống có khả năng dự phòng cao.

** Quy định đối với lưới cao thế*

- Đối với tuyến cao thế xây mới, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện mỗi bên từ 4- 6m tính từ mép đường dây ngoài cùng.

** Quy định đối với lưới trung thế*

- Điện áp chuẩn cho khu vực là cấp điện áp 22kV và từng bước hạ ngầm lưới điện trên toàn khu vực.

- Đối với khu đô thị xây mới, khu vực đô thị, khu ổn định về quy hoạch, các khu trung tâm lưới trung thế phải được thiết kế, xây dựng ngầm. Tiết diện dây dẫn cáp trung thế có thể lấy theo modul cáp phổ biến là XLPE-3x240. Đối với khu công nghiệp, khu vực nông thôn, miền núi sử dụng cáp nổi.

- Kết cấu lưới trung thế khu vực sử dụng cáp ngầm, nguyên tắc xây dựng dạng mạch vòng vận hành hở, trong chế độ làm việc bình thường, khả năng mang tải không vượt quá 70% công suất để đảm bảo dự phòng vận hành.

- Trạm hạ thế sử dụng trạm kios, trạm xây, vị trí đặt trạm ở khu vực cây xanh, đất công cộng, các trạm treo 22/0,4kV hiện trạng được cải tạo và thay mới máy biến

áp phù hợp với cấp điện áp 22kV và phù hợp với cảnh quan, quy mô chiếm đất của trạm không quá 25m². Đối với khối nhà cao tầng được đặt tầng kỹ thuật thuận tiện việc đấu nối đầu ra cấp hạ thế.

b) Chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp 22/0,4kV và các trạm biến áp chiếu sáng.

- Hệ thống lưới chiếu sáng được đi ngầm sử dụng, đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED hiệu suất cao để tiết kiệm năng lượng.

- Quy định về chiếu sáng chức năng: hệ thống chiếu sáng đường đảm bảo tỉ lệ 100% mạng lưới đường đô thị, 80-90% khu phố được chiếu sáng tiết kiệm và hiệu quả. Xây dựng hệ thống điều khiển trung tâm cho chiếu sáng đường, khuyến khích điều khiển đến từng vị trí đèn. Không sử dụng các loại đèn hiệu suất thấp cho chiếu sáng đô thị như đèn sợi đốt, đèn thủy ngân cao áp.

1.7.5. Hệ thống thoát nước thải – Quản lý CTR và nghĩa trang (xem bản vẽ QH10)

a) Hệ thống thoát nước thải:

- Tại các khu dân cư hiện hữu, xây dựng cải tạo hệ thống công chung, xây mới các tuyến công bao và giếng tách nước thải dẫn nước thải về trạm xử lý. Dài hạn xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng.

- Khu vực phát triển đô thị mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng, giai đoạn ngắn hạn tiến hành thu gom xử lý cục bộ theo dự án, giai đoạn dài hạn tiến hành thu gom xử lý tại các trạm tập trung của khu kinh tế.

- Nước thải các khu du lịch thu gom xử lý riêng theo dự án.

- Khu vực nông nghiệp sử dụng hệ thống thoát nước chung, tận dụng hệ thống kênh, mương nội đồng; ao, hồ sẵn có ngoài đồng để xử lý sinh học làm sạch tự nhiên. Tái sử dụng nước thải sau xử lý để phục vụ nông nghiệp.

- Giữa trạm làm sạch nước thải với khu dân dụng, xí nghiệp thực phẩm phải có khoảng cách ly tối thiểu 200-300m. Trong khoảng cách ly này phải có dải cây xanh cách ly với chiều rộng không dưới 10m.

- Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt loại A theo tiêu chuẩn QCVN 14/BTNMT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- Nước thải công nghiệp phải được xử lý theo các dự án riêng, đảm bảo sau xử lý đạt loại A theo tiêu chuẩn QCVN 40/BTNMT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

b) Quản lý chất thải rắn:

- 100% CTR được thu gom, vận chuyển đến nhà máy xử lý CTR tập trung. CTR hữu cơ tận dụng sản xuất phân hữu cơ của tỉnh. Khu xử lý CTR tập trung được

áp dụng các công nghệ tiên tiến, hiện đại, tái sử dụng-tận thu tối đa, tỉ lệ chôn lấp trong tương lai <15%

- CTR y tế và CTR công nghiệp nguy hại thu gom và xử lý riêng tại khu xử lý CTR tập trung của KKT dự kiến quy hoạch.

- Chủ các nguồn thải phải ký hợp đồng với công ty môi trường đô thị có đủ năng lực thu gom, vận chuyển và xử lý đạt yêu cầu môi trường.

- Thực hiện quản lý theo quy định về khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường (ATVSMT) theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, Quy định khoảng cách ATVSMT của cơ sở xử lý CTR.

c) Quản lý nghĩa trang:

- Các nghĩa trang đã duyệt trong QHSDD của huyện được sử dụng đến năm 2030, sau 2030 đóng cửa chỉ sử dụng nghĩa trang tập trung đã quy hoạch của Đô thị Cam Lâm.

- Các nghĩa trang xây dựng mới phải đảm bảo tuân thủ theo các tiêu chuẩn quy chuẩn về kỹ thuật đang hiện hành.

1.7.6. Quy định về hệ thống thông tin liên lạc (xem bản vẽ QH11)

a) Nguyên tắc chung:

- Công trình thông tin - liên lạc công cộng: được ưu tiên sử dụng không gian xây dựng. Các đường cáp thông tin, đường dây thuê bao được kết hợp bố trí trong công trình hạ tầng kỹ thuật. Các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng nên đặt tại các vị trí trung tâm và nơi tập trung dân cư để phục vụ nhu cầu của người sử dụng.

- Đối với các doanh nghiệp khai thác dịch vụ phải phối hợp sử dụng chung cơ sở hạ tầng hạ tầng viễn thông, đặc biệt là mạng ngoại vi phải tuân thủ theo Nghị định 72/2012 về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với trạm chuyên mạch: Nguồn tín hiệu được cung cấp từ các nhà cung cấp dịch vụ trong nước. Các đơn vị chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch sử dụng các tổng đài vệ tinh để kết nối vào mạng chung đô thị mới Cam Lâm.

- Đối với mạng truyền dẫn: Phải đảm bảo các yếu tố kỹ thuật chuyên ngành và mỹ quan đô thị.

- Đối với kết cấu hệ thống mạng: Hạ ngầm toàn bộ cáp liên đài cũng như cáp ngoại vi trong khu vực nghiên cứu thiết kế. Trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp với ống nhựa bảo vệ cáp tín hiệu.

- Hệ thống công bố tổ chức theo nguyên tắc mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ khác sử dụng để cùng phát triển.

- Trạm thu phát sóng: khi xây dựng trạm thu phát sóng (BTS) cần phải đảm bảo đầy đủ thủ tục cũng như tiêu chuẩn hiện hành của bộ xây dựng và bộ thông tin - truyền thông.

b) Hệ thống viễn thông:

** Mạng điện thoại*

- Xây dựng hệ thống trạm tổng từng phân khu, đảm bảo cung cấp dịch vụ viễn thông theo nhu cầu từng khu vực,

- Cấp điện thoại khu vực trung tâm được chạy trong hệ thống cống, bể cáp.

- Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

** Mạng truyền hình*

- Mạng TV đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai hệ thống thu phát tín hiệu thông qua thiết bị của nhà cung cấp hoặc cáp tín hiệu hữu tuyến. Mạng cáp truyền hình sẽ đi trong hệ thống, cống bể chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

** Mạng truyền hình và truyền thanh nội bộ*

- Sử dụng thiết bị thu/phát vô tuyến của mạng phát thanh tại mỗi đơn vị chức năng. Anten của các thiết bị này có thể lắp đặt tại trung tâm dân cư hoặc trung tâm thuê bao.

** Mạng ngoại vi*

- Mạng ngoại vi gồm các hệ thống cống, bể cáp và hầm cáp chạy trên vỉa hè trong các ô quy hoạch. Hệ thống này được ngầm hóa hoàn toàn. Mương dẫn cáp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp. Hoặc sử dụng chung hào cáp với cáp điện lực tùy thuộc vào bề rộng vỉa hè hoặc khu vực cáp chạy qua.

- Tại mỗi ô quy hoạch sẽ có một bể kết nối cáp thông tin. Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống UPVC $\phi 110$.

- Khi thi công đường dây thông tin cần phối hợp với Công ty điện lực nhằm đồng bộ tránh lãng phí và đảm bảo mỹ quan đô thị.

1.7.7. Các biện pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường

a) Kiểm soát các khu vực đô thị mới:

- Khu vực kiểm soát phát triển các đô thị gắn với các hoạt động du lịch khám phá đầm phá - biển đảo (Bắc bán đảo Cam Ranh, đầm Thủy Triều: hướng tới xây dựng Đô thị gắn với việc bảo vệ cảnh quan và hệ sinh thái vùng đầm Thủy Triều, vị trí có tiềm năng vị thế phát triển du lịch sẽ được phát huy và bảo tồn bằng mọi giá. Việc thay đổi các giá trị cảnh quan tự nhiên và hệ sinh thái đầm sẽ được cân nhắc điều chỉnh tuy nhiên phải đáp ứng các tiêu chí phát triển đô thị cân bằng giữa phát triển kinh tế mà ít gây ảnh hưởng nhất đến chất lượng môi trường.

- Tăng không gian mặt nước theo quy định hiện hành, hệ thống kênh hướng tới kết hợp tạo kênh cảnh quan và điều tiết thoát lũ phía Tây ra đầm Thủy Triều thiết kế đảm bảo đáp ứng đa mục tiêu như duy trì được nguồn nước ngọt cảnh quan mùa

kiệt kết hợp với không gian vui chơi ven sông và cắt giảm lũ, giảm vận tốc dòng chảy lũ vào mùa mưa lũ.

- Đối với đầm, phá tự nhiên đảm bảo khi xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn 43/NĐ-CP Quy định về lập quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước theo điều 10 chương 2: phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước không nhỏ hơn 30 m tính từ mép bờ.

- Các khu vực bị nhiễm mặn hiện tại cần được ưu tiên xử lý mặn trong sinh hoạt và sản xuất (Ưu tiên các nhóm cây chịu mặn thích ứng cho từng vụ sản xuất phù hợp với quy trình xử lý)

- Kiểm soát chất lượng nước thải, chất thải tại các vị trí tiếp nhận nguồn thải (ra đầm và biển) Ứng dụng các giải pháp hạ tầng xanh trong phát triển hạ tầng tăng cường năng lực ứng phó BĐKH, phòng chống thiên tai.

- Khuyến khích đầu tư cải tiến công nghệ sản xuất, nâng cao chất lượng, giảm giá thành các sản phẩm công nghiệp có lợi thế sẵn có từ nguyên liệu; không cấp giấy phép đầu tư cho các dự án thứ cấp khi khu công nghiệp chưa có hạ tầng kỹ thuật về bảo vệ môi trường.

b) Bảo vệ hệ sinh thái rừng phòng hộ, rừng đặc dụng khu vực phía Tây đô thị:

- Không khuyến khích chuyển đổi diện tích rừng phòng hộ vào mục đích đô thị hóa nhằm bảo tồn không gian đa dạng sinh học phía Tây của đô thị trong đó ưu tiên Ưu tiên đầu tư các dự án tăng cường trồng rừng phòng hộ bảo vệ đa dạng sinh học rừng - điều tiết nguồn nước khu vực các hồ chứa nước như suối Dầu; hồ Tà Rục, hồ Cam Thượng..

- Cho phép chuyển đổi diện tích rừng sản xuất kém hiệu quả sang mục đích đô thị hóa tuy nhiên mức độ sử dụng phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Khánh Hòa nói chung và đô thị mới nói riêng

- Tại các khu vực rừng đặc dụng: Ưu tiên phát triển dịch vụ môi trường rừng; bảo tồn, bảo vệ các giá trị văn hóa lịch sử... . nhằm bảo vệ nguyên vẹn tài nguyên thiên nhiên và phát triển các nguồn gen về động vật và thực vật rừng đặc hữu, quý, hiếm; bảo đảm chức năng phòng hộ đầu nguồn, bảo vệ môi trường sinh thái; thực hiện nghiên cứu khoa học; phát huy thế mạnh về tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan, văn hóa, lịch sử.

c) Phòng chống thiên tai và bảo vệ môi trường

- Các khu vực nằm trong vùng dự báo bị mất đất như bãi Dài (khu vực Bắc bán đảo Cam Ranh) và dự báo nằm trong vùng bị ngập như đầm Thủy Triều. Khi đầu tư các dự án xây dựng cần phải tính đến kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng. Các công trình hạ tầng xây dựng mới cần được xem xét lựa chọn vị trí xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế... phù hợp với những yếu tố tác động do mực nước biển dâng. Các

công trình hiện hữu phải được xem xét, đánh giá và có kế hoạch nâng cấp hay di dời trong lộ trình thích ứng.

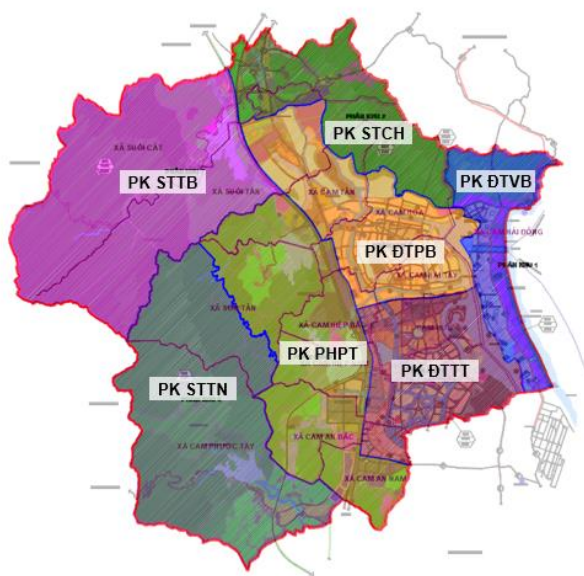
- Phòng chống hạn hán – xâm nhập mặn với giải pháp thường xuyên kiểm tra tình hình khô hạn và công tác ứng phó tại hồ chứa nước Tà Rục (Cam Phước Tây, Cam Lâm); hồ chứa nước Suối Dầu (Suối Tân, Cam Lâm) và nhà máy nước Cam Lâm (Cam Đức, Cam Lâm).

- Xử lý ngay hiện tượng xói lở bờ biển và xây dựng hệ thống đê kè bảo vệ những khu vực trọng yếu. Tăng cường trồng rừng phòng hộ ven biển đồng thời xây dựng củng cố, nâng cấp công trình phòng, chống sạt lở bờ bờ biển, bảo đảm an toàn khu tập trung dân cư, cơ sở hạ tầng vùng ven biển.

2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Quy định cụ thể từng phân khu

2.1.1. Định hướng phân khu:



Sơ đồ vị trí các phân khu

Phạm vi khu vực “huyện Cam Lâm và đầm Thuỷ Triều” (56.036 ha) được chia thành 07 phân khu.

Căn cứ trên sức chứa đất dân dụng và du lịch dịch vụ, dân số trung bình các phân khu được ước tính để hướng dẫn các quy hoạch phân khu thực hiện theo quy hoạch chung. Khi lập các QHPK cần căn cứ trên tình hình thực tiễn để xác định lại các thông số, nếu có thay đổi so với các chỉ tiêu xác định tại quy hoạch chung cần thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch theo quy định pháp luật

Bảng 3. Diện tích, dân số các phân khu

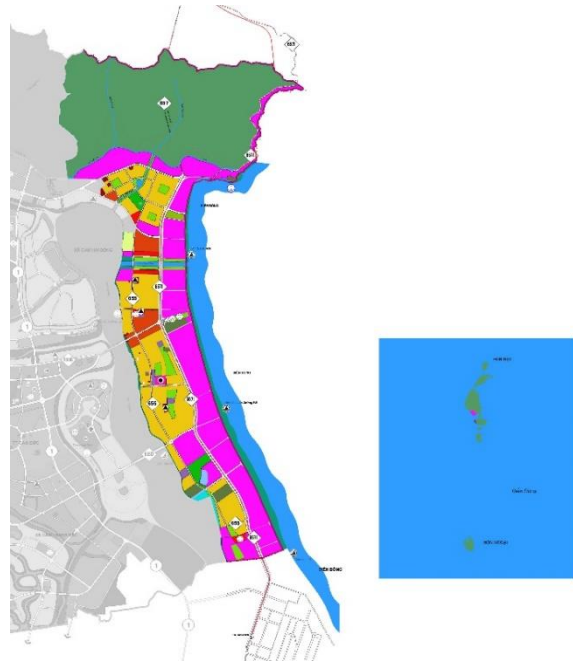
| Khu vực | Tổng CL+TT | PK ĐTVB | PK STCH | PK ĐTPB | PK ĐTTT | PK PHPT | PK STTN | PK STTB |
|--------------------------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Diện tích tự nhiên (ha) | 56.036 | 3.604 | 5.379 | 7.057 | 5.652 | 9.929 | 11.879 | 12.536 |
| Diện tích đất xây dựng (ha) | 17.650 | 2.000 | 1.200 | 5.600 | 4.400 | 3.500 | 600 | 350 |
| Dân số (nghìn người) | 770 | 86-95 | 29-32 | 240-264 | 295-325 | 63-69 | 15-17 | 5-7 |
| Mật độ dân số / đất XD (ng/ha) | 44 | 43-48 | 24-27 | 43-47 | 67-74 | 18-20 | 25-28 | 14-20 |

2.1.2. Phân khu đô thị ven biển:

- Phạm vi: Thuộc xã Cam Hải Đông (bao gồm đảo Hòn Nội, Hòn Ngoại).

- Tính chất: Là khu du lịch - dịch vụ - đô thị ven biển; cửa ngõ đường thủy của đô thị mới Cam Lâm.

- Quy định quản lý:



Phân khu đô thị ven biển

| Nội dung | Quy định quản lý |
|------------------------------|---|
| Quy mô và các chỉ tiêu chính | <ol style="list-style-type: none"> 1. Diện tích tự nhiên: 3.604 ha 2. Diện tích đất xây dựng: khoảng 2.000 ha. 3. Dân số: khoảng 86-95 nghìn người. 4. Chỉ tiêu về đất có ở gồm: <ul style="list-style-type: none"> - Đơn vị ở mới: khoảng 595 ha - đơn vị ở cải tạo (LX đô thị hóa): không có - Đất hỗn hợp: khoảng 81 ha - Điểm dân cư nông thôn: không có 5. Đất dịch vụ công cộng: khoảng 36 ha 6. Đất cây xanh sử dụng công cộng: khoảng 108 ha. |
| Định hướng cụ thể: | <ul style="list-style-type: none"> - Bảo vệ và tôn tạo cảnh quan bờ biển Bãi Dài, cảnh quan ven đầm Thủy Triều, cảnh quan phía Đông núi Cù Hin. Hình thành tuyến du lịch leo núi, tuyến xe đạp ngoạn cảnh ven chân núi; kết hợp với phát triển một số điểm du lịch sinh thái, tâm linh, điểm dừng chân ngoạn cảnh; đảm bảo sự hài hoà giữa hoạt động du lịch với công tác bảo vệ và phát triển rừng, bảo tồn các giá trị sinh thái, cảnh quan đặc hữu. - Tăng cường các tuyến đường tiếp cận ra bờ biển; đảm bảo quyền tiếp cận công cộng đến không gian ven biển; phát triển đa dạng các quảng trường, công viên, không gian mở ven biển cho các dịch vụ vui chơi giải trí và hoạt động cộng đồng; xây dựng dải công viên cảnh quan ven đầm; bố trí các bến du thuyền, khu vui chơi giải trí nước. - Hoàn thiện tuyến công trình dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng biển phía Đông đường Nguyễn Tất Thành theo định hướng đẳng cấp quốc |

| | |
|----------------------|---|
| | <p>tế, tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tiêu biểu. Phát triển tuyến đô thị phía Tây đường Nguyễn Tất Thành theo định hướng đa dạng hoá dịch vụ du lịch; phối hợp hài hoà giữa hoạt động dân cư và du lịch; hình thành các tuyến phố hướng biển tập trung hoạt động công cộng và dịch vụ và có cảnh quan hấp dẫn, gồm tuyến hai bên kênh Thủy Triều, cầu Thủy Triều 1 và cầu Thủy Triều 2.</p> |
| Chiều cao công trình | <ul style="list-style-type: none"> - Công trình tổ hợp khách sạn – dịch vụ xây dựng tối đa 25 tầng, đảm bảo các quy định về quy hoạch, thiết kế đô thị hiện hành. - Chiều cao cụ thể các công trình được xác định theo các quy hoạch cấp dưới. - Các công trình có chức năng hỗn hợp, nhà ở cao tầng công trình công cộng, thương mại, dịch vụ: tại các trục đường chính và các công trình điểm nhấn khuyến khích xây dựng cao tầng nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan và yêu cầu về tĩnh không tại khu vực. - Nhà ở thấp tầng được xây dựng với tầng cao tối đa 07 tầng nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch và kiến trúc cảnh quan. - Chiều cao cụ thể các công trình được xác định theo các quy hoạch cấp dưới. |
| Mật độ xây dựng | <ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu công cộng dịch vụ tuân thủ theo QCVN 01:2021. - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu công viên là 5%. - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu du lịch - nghỉ dưỡng tổng hợp (resort) là 25%. - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu dịch vụ - du lịch Tuân thủ theo QCVN 01:2021. - Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch cấp dưới. |
| Hạ tầng xã hội | <ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng dịch vụ: Phát triển hệ thống thương mại đa dạng gồm trung tâm thương mại, Công trình thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn, các công trình hỗn hợp... phố đi bộ để phục vụ nhu cầu dịch vụ thương mại cho khách du lịch. - Văn hoá: Bố trí trong khu vực đất công cộng đô thị được xác định cụ thể giai đoạn QHPK và QHCT. - Y tế: với tính chất là khu vực trung tâm du lịch và giao thông thuận tiện. Ngoài dịch vụ y tế trong các cơ sở du lịch sẽ sử dụng trung tâm y tế tại khu vực đô thị khi có sự cố. - Giáo dục: Bố trí trường trung học phổ thông. |

| | |
|---------------------------------------|---|
| <p>Hạ tầng kỹ thuật và môi trường</p> | <p><i>a. Giao thông:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống giao thông đường tỉnh tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt, cụ thể với tuyến ĐT.655;ĐT.657I; ĐT.657; Đường sắt đô thị đảm bảo tiêu chuẩn TCVN 8585:2011 Đường sắt đô thị - loại hình vận chuyển nhanh khối lượng lớn - Yêu cầu kỹ thuật chung. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người. <p><i>b. San nền:</i> Cao độ xây dựng bám sát cao địa hình tự nhiên, đối với những khu vực xây dựng mới nằm sát đầm, biển Hxd ≥ 2,9m.</p> <p><i>c. Thoát nước mưa:</i> Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, mạng lưới phân tán để giảm kích thước cống. Hướng thoát ra đầm Thủy Triều hoặc ra biển.</p> <p><i>d. Cấp nước:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhu cầu dùng nước khoảng 6.700m³/ngđ. - Nguồn nước: Sử dụng nguồn từ nhà máy nước Suối Dầu. - Chữa cháy: Tuân thủ luật Phòng cháy và Chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình. <p><i>e. Thu gom xử lý nước thải:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. - Khu vực đã triển khai dự án thoát nước xây dựng hệ thống thoát nước theo dự án, các khu vực phát triển mới quy hoạch hệ thống thoát nước thoát về trạm xử lý theo dự án. Nâng cấp trạm xử lý theo dự á (trạm 3.1 về dài hạn lên 20.000m³/ngđ) - Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các QCVN và TCVN trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. <p><i>g. Quản lý CTR:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, lưu giữ tại các khu vực tập kết phân tán và đưa về điểm trung chuyển khu vực trong ngày (lưu giữ tối đa 2 ngày) sau đó được vận chuyển bằng các phương tiện chuyên dụng đưa về xử lý tại KXL Suối Cát <p><i>h. Quản lý nghĩa trang:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Khu vực chủ yếu phát triển du lịch, dân cư hiện trạng sử dụng nghĩa trang đô thị tập trung tại Suối Cát. <p><i>i. Cấp điện, thông tin</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nguồn điện: được lấy từ trạm 110kV Bắc bán đảo Cam Ranh |
|---------------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Lưới điện: sử dụng cấp điện áp 22kV, kết cấu lưới điện ưu tiên sử dụng cáp ngầm đảm mỹ quan. - Hệ thống thông tin sử dụng quang băng rộng, ưu tiên dùng chung hạ tầng. <p><i>k. Môi trường:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hạn chế chuyển đổi rừng sản xuất sang mục đích sử dụng đất khác, Xây dựng các tuyến đường băng cản lửa phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy rừng - Hạn chế san gạt quá nhiều tránh thay đổi điều kiện tự nhiên của khu vực dưới ảnh hưởng của BĐKH&NBD (khu vực bãi Dài), Các công trình hạ tầng xây dựng mới cần được xem xét lựa chọn vị trí xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế... phù hợp với những yếu tố tác động do mực nước biển dâng. - Nghiêm cấm việc xả thải chưa qua xử lý vào đầm và ra biển gây ảnh hưởng đến chất lượng sinh thái đầm, sinh thái biển cũng như nơi cư trú của các loại thủy sinh - Khu vực mở rộng không gian mặt nước cần phải xem xét vị trí đào kênh kênh đào để đảm bảo chắc chắn không làm gián đoạn lũ tự nhiên, tăng độ mặn, và thay đổi dòng chảy..... |
| Được phép, khuyến khích | <ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện các giải pháp công trình xanh, thân thiện với môi trường, có hình thức kiến trúc độc đáo, ấn tượng tạo điểm nhấn cho khu vực. - Khuyến khích áp dụng giải pháp hạ tầng xanh (vườn trên mái, vật liệu lát nền thấm tự nhiên, khu vực trữ nước...) - Khuyến khích áp dụng công nghệ mới như quản lý bằng IOT... - Thực hiện các không gian độc đáo và tầng hầm, không gian bán ngập và không gian xây dựng trên biển trên cơ sở tuân thủ các quy định về biển đảo. |
| Cho phép có điều kiện | <ul style="list-style-type: none"> - QHPK 1/2000 và QHCT 1/500 sẽ cụ thể hoá và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC |

2.1.3. Phân khu sinh thái núi Cù Hin

- Phạm vi: Thuộc một phần xã Suối Cát, xã Suối Tân, xã Cam Tân và xã Cam Hòa

- Tính chất: Là khu vực cửa ngõ phía Bắc đô thị mới Cam Lâm, phát triển công nghiệp ven đô, các dịch vụ du lịch sinh thái, vui chơi giải trí núi rừng và bảo tồn cảnh quan núi Cù Hin.

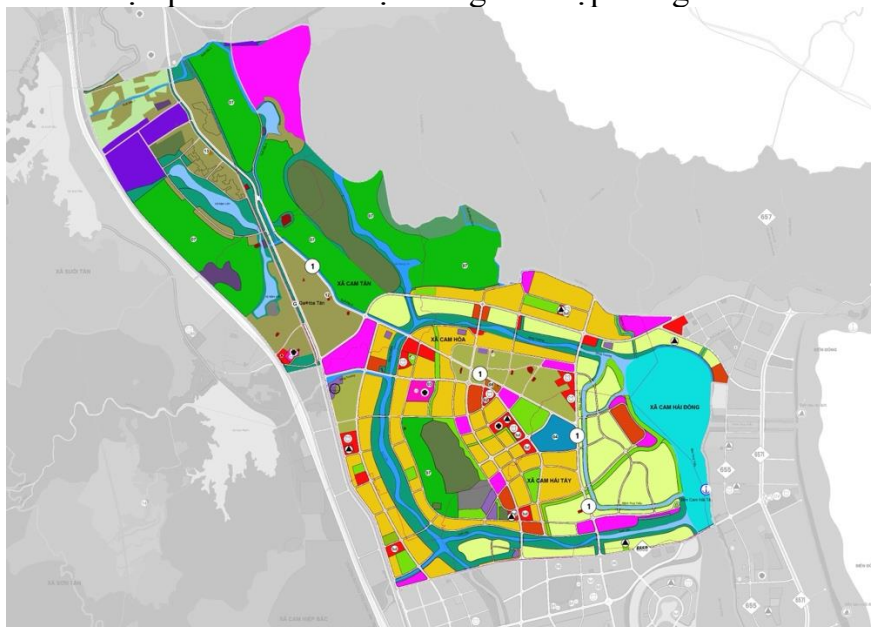
| | |
|--------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Các công trình có chức năng khác cần đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan nhưng không vượt quá 07 tầng. - Chiều cao cụ thể các công trình được xác định theo các quy hoạch cấp dưới. |
| Mật độ xây dựng | <ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu công cộng dịch vụ tuân thủ theo QCVN 01:2021 - Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch cấp dưới. |
| Hạ tầng xã hội | <ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng dịch vụ: Bố trí tại khu vực dọc tuyến đường 657 đi Nha Trang, kết nối với cao tốc. Quy mô vừa phải và phù hợp với các khu vực dân cư hiện trạng. - Văn hoá: Bổ sung các công trình văn hoá cấp đô thị. - Y tế: Nâng cấp cải tạo các công trình y tế hiện hữu. Bổ sung - Giáo dục: Ngoài trường THPT Đoàn thị Điểm, bố trí thêm 1 trường THPT phục vụ khu vực dân cư làng xóm hiện hữu. |
| Hạ tầng kỹ thuật và môi trường | <p><i>a. Giao thông:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống giao thông tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt, cụ thể với tuyến QL1 đảm bảo hành lang theo quy định đối với đoạn tuyến đi qua đô thị; Đảm bảo hành lang an toàn đường sắt theo Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 năm 2017; Nghị định số 65/2018/NĐ-CP ngày 12/05/2018 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đường sắt . Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người. <p><i>b. San nền:</i> Cao độ xây dựng bám sát cao địa hình tự nhiên, thuận theo hướng dốc địa hình và khớp nối hài hoà với khu vực dân cư hiện trạng với cao độ Hxd ≥ 18,5m.</p> <p><i>c. Thoát nước mưa:</i> Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, mạng lưới phân tán để giảm kích thước cống. Hướng thoát về suối Dầu, suối Đồng Bò.</p> <p><i>d. Cấp nước:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhu cầu dùng nước khoảng 6.800m³/ngđ. - Nguồn nước: Sử dụng nguồn từ nhà máy nước Suối Dầu. - Chữa cháy: Tuân thủ luật Phòng cháy và Chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. |

| | |
|-------------------------|--|
| | <p>Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.</p> <p><i>e. Thu gom xử lý nước thải:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. - Khu vực dân cư nước thải thu gom xử lý tập trung tại TXL 4-1 công suất 5.000m³/ngđ. Nước thải công nghiệp xử lý theo dự án KCN riêng - Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các QCVN và TCVN trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. <p><i>g. Quản lý CTR:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Chất thải rắn được phân loại tại</i> nguồn đưa về điểm tập kết, được vận chuyển bằng các phương tiện chuyên dụng đưa về xử lý tại KXL Suối Cát. <p><i>h. Quản lý nghĩa trang:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng nghĩa trang đô thị tại Suối Cát <p><i>i. Cấp điện, thông tin</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nguồn điện: được lấy từ trạm 110kV Suối Dầu - Lưới điện: sử dụng cấp điện áp 22kV, kết cấu lưới điện ưu tiên sử dụng cáp ngầm đảm bảo mỹ quan. - Hệ thống thông tin sử dụng quang băng rộng, ưu tiên dùng chung hạ tầng. <p><i>k. Môi trường:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kết hợp mô hình nông lâm để đáp ứng nhu cầu lương thực, thực phẩm phục vụ nhu cầu của người dân vừa phát huy được hiệu quả bảo vệ môi trường đất, nước và tài nguyên rừng - Cho phép xây dựng các tuyến đường băng cản lửa phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy rừng. - Hạn chế san gạt quá nhiều đối với địa hình đồi núi tránh thay đổi điều kiện tự nhiên giảm thiểu các nguy cơ xói mòn, sạt lở đất |
| Được phép, khuyến khích | <ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện các giải pháp công trình xanh, thân thiện với môi trường, có hình thức kiến trúc độc đáo, ấn tượng tạo điểm nhấn cho khu vực. - Khuyến khích áp dụng giải pháp hạ tầng xanh (vườn trên mái, vật liệu lát nền thấm tự nhiên, khu vực trữ nước...) - Khuyến khích áp dụng công nghệ mới như lọc nước ngọt từ nước biển, quản lý bằng IOT... |
| Cho phép có điều kiện | <ul style="list-style-type: none"> - QHPK 1/2000 và QHCT 1/500 sẽ cụ thể hoá và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 |

đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC.

2.1.4. Phân khu Đô thị phía Bắc

- Phạm vi: Thuộc một phần xã Cam Tân, Cam Hoà, Cam Hải Tây, Suối Tân.
- Tính chất: Là trung tâm văn hóa - thể thao, y tế, giáo dục, thương mại – dịch vụ cấp đô thị; Là khu vực phát triển đô thị - nông thôn tập trung.



Phân khu đô thị phía Bắc

- Quy định quản lý:

| Nội dung | Quy định quản lý |
|------------------------------|---|
| Quy mô và các chỉ tiêu chính | <ol style="list-style-type: none"> 1. Diện tích tự nhiên: 7.057ha 2. Diện tích đất xây dựng: khoảng 5.600 ha. 3. Dân số: khoảng 240-264 nghìn người. 4. Chỉ tiêu về đất có ở gồm: <ul style="list-style-type: none"> - Đơn vị ở mới: khoảng 1.533 ha - Đơn vị ở cải tạo (LX đô thị hóa): khoảng 215 ha - Đất hỗn hợp: khoảng 88 ha - Điểm dân cư nông thôn: khoảng 515 ha 5. Đất dịch vụ công cộng: khoảng 142 ha 6. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Khoảng 227 ha |
| Định hướng cụ thể: | <ul style="list-style-type: none"> - Phát triển mới Khu trung tâm đô thị phía Bắc có chức năng là trung tâm tổng hợp cấp đô thị. - Hình thành chuỗi sân golf, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề ven chân núi Cù Hin. - Tiếp tục hoàn thiện khu công nghiệp Suối Dầu hiện hữu theo hướng thân thiện môi trường, gắn với thế mạnh địa phương. - Từng bước nâng cao mật độ đô thị tại các khu vực làng xóm đô thị hóa thông qua khai thác các khu đất nông nghiệp gắn với nhà ở. |

| | |
|----------------------|--|
| | <p>Phát triển mới các khu dân cư đô thị, tuân thủ theo các quy định phân vùng mật độ.. Phát triển mới khu dân cư mật độ thấp ven đầm Thủy Triều theo mô hình “thành phố của du thuyền”.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các điểm dân cư nông thôn hiện hữu ven đô theo hướng từng bước nâng cao mật độ dân cư, bảo tồn – phát huy giá trị truyền thống, tiết kiệm đất đai, nâng cao chất lượng hạ tầng và môi trường nông thôn. |
| Chiều cao công trình | <ul style="list-style-type: none"> - Các công trình có chức năng hỗn hợp, nhà ở cao tầng, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ: tại các trục đường chính và các công trình điểm nhấn khuyến khích xây dựng cao tầng nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan và yêu cầu về tĩnh không tại khu vực. - Nhà ở thấp tầng được xây dựng với tầng cao tối đa 07 tầng nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch và kiến trúc cảnh quan. - Chiều cao cụ thể các công trình được xác định theo các quy hoạch cấp dưới. |
| Mật độ xây dựng | <ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu dịch vụ-công cộng tuân thủ theo QCVN 01:2021 - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu công viên là 5%. - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của các khu dịch vụ, du lịch: Tuân thủ theo QCVN 01: - Đối với khu vực chuồng sân golf, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề chỉ xây dựng nhà ở thấp tầng, mật độ xây dựng thấp. Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch cấp dưới. |
| Hạ tầng xã hội | <ul style="list-style-type: none"> - Phát triển hệ thống thương mại đa dạng gồm: Trung tâm thương mại, Công trình thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn, các công trình hỗn hợp đa chức năng ... phổ đi bộ để phục vụ nhu cầu dịch vụ thương mại cho người dân và khách du lịch. - Văn hoá: Bố trí các công trình văn hóa thể thao cấp đô thị được xác định cụ thể giai đoạn QHPK và QHCT - Y tế: Bố trí các công trình y tế cấp vùng, các công trình y tế cấp đô thị - Giáo dục: Trường trung học phổ thông thuộc công trình công cộng cấp đô thị. |

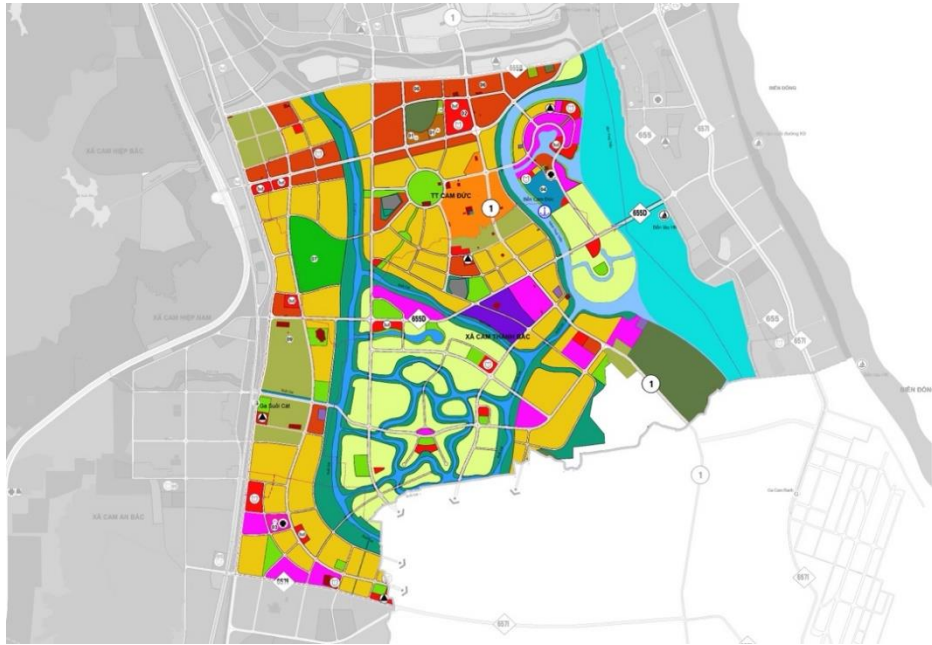
| | |
|---------------------------------------|---|
| <p>Hạ tầng kỹ thuật và môi trường</p> | <p><i>a. Giao thông:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống giao thông tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt, cụ thể với tuyến Cao tốc, QL1, ĐT.655B, tuyến tránh QL1 đảm bảo hành lang theo quy định đối với đoạn tuyến đi qua đô thị; Đảm bảo hành lang an toàn đường sắt theo Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 năm 2017; Nghị định số 65/2018/NĐ-CP ngày 12/05/2018 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đường sắt . Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người. <p><i>b. San nền:</i> Cao độ xây dựng bám sát cao địa hình tự nhiên, đối với những khu vực ven đầm Thủy Triều Hxd $\geq 3,5m$.</p> <p><i>c. Thoát nước mưa:</i> Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, mạng lưới phân tán để giảm kích thước cống. Hướng thoát về suối Dầu 2, suối Cầu, sông Trường và đầm Thủy Triều.</p> <p><i>d. Cấp nước</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhu cầu dùng nước khoảng 20.000m³/ngđ. - Nguồn nước: Sử dụng nguồn từ nhà máy nước Suối Dầu. - Chữa cháy: Tuân thủ luật Phòng cháy và Chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình. <p><i>e. Thu gom xử lý nước thải:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. - Khu vực phân thành 4 lưu vực XLNT tập trung. Nước thải được thu gom và xử lý tập trung tại 4 trạm xử lý 2-1; 2-2; 2-3; 2-4 tổng công suất 38.000m³/ngđ. Khu vực du lịch phía bắc xử lý theo dự án riêng. - Nước thải công nghiệp xử lý theo dự án KCN riêng. - Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các QCVN và TCVN trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. <p><i>g. Quản lý CTR:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, lưu giữ tại các khu vực tập kết và đưa về điểm trung chuyển khu vực trong ngày (lưu giữ tại trạm trung chuyển tối đa 2 ngày) sau đó được vận chuyển bằng các phương tiện chuyên dụng đưa về xử lý tại KXL Suối Cát. <p><i>h. Quản lý nghĩa trang:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng nghĩa trang tập trung Suối Cát. |
|---------------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| | <p><i>i. Cấp điện, thông tin</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nguồn điện: được lấy từ trạm 110kV TT Cam Lâm và 110kV Suối Dầu - Lưới điện: sử dụng cấp điện áp 22kV, kết cấu lưới điện ưu tiên sử dụng cáp ngầm đảm mỹ quan. - Hệ thống thông tin sử dụng cáp quang băng rộng, ưu tiên dùng chung hạ tầng. <p><i>k. Môi trường:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm soát chất thải, nước thải từ dự án chuỗi sân golf, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề ven chân núi Cù Hin đảm bảo ít gây ảnh hưởng nhất đến chất lượng môi trường sống - Phục hồi đa dạng sinh học tại xã Cam Hải Đông cũng như các loài thủy sinh trong đầm Thủy Triều - Ứng dụng công nghệ cao vào khu công nghiệp Suối Dầu hiện hữu theo hướng thân thiện môi trường, tạo sản phẩm có chất lượng |
| Được phép, khuyến khích | <ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện các giải pháp công trình xanh, thân thiện với môi trường, có hình thức kiến trúc độc đáo, ấn tượng tạo điểm nhấn cho khu vực. - Khuyến khích áp dụng giải pháp hạ tầng xanh (vườn trên mái, vật liệu lát nền thấm tự nhiên, khu vực trữ nước...) - Khuyến khích áp dụng công nghệ mới như quản lý đô thị bằng IOT... - Phát triển không gian ngầm và giao thông công cộng áp dụng công nghệ mới. |
| Cho phép có điều kiện | <ul style="list-style-type: none"> - QHPK 1/2000 và QHCT 1/500 sẽ cụ thể hoá và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC |

2.1.5. Phân khu đô thị trung tâm

- Phạm vi: Thuộc thị trấn Cam Đức, xã Cam Thành Bắc, một phần xã Cam Hiệp Bắc, Cam Hiệp Nam, Cam An Nam, Cam An Bắc, Cam Hải Đông.

- Tính chất: Là trung tâm hành chính - chính trị của toàn đô thị; trung tâm tài chính - thương mại - dịch vụ, giao lưu văn hóa quốc tế; trung tâm đào tạo, nghiên cứu, đổi mới sáng tạo cấp vùng; Là khu vực tập trung dân cư và các hoạt động chính của toàn đô thị; Là cửa ngõ phía Tây – cửa ngõ chính của đô thị mới Cam Lâm.



Phân khu đô thị trung tâm

- Quy định quản lý:

| Nội dung | Quy định quản lý |
|------------------------------|---|
| Quy mô và các chỉ tiêu chính | <ol style="list-style-type: none"> 1. Diện tích tự nhiên: 5.652 ha 2. Diện tích đất xây dựng: khoảng 4.400 ha. 3. Dân số: khoảng 295-325 nghìn người. 4. Chỉ tiêu về đất có ở gồm: <ul style="list-style-type: none"> - Đơn vị ở mới: khoảng 1.783 ha - Đơn vị ở cải tạo (LX đô thị hóa): khoảng 372 ha - Đất hỗn hợp: khoảng 330 ha - Điểm dân cư nông thôn: không có 5. Đất dịch vụ công cộng: khoảng 141 ha 6. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Khoảng 172 ha |
| Định hướng cụ thể: | <ul style="list-style-type: none"> - Phát triển mới trung tâm hành chính - chính trị đô thị Cam Lâm, tái sử dụng khu đất trung tâm hành chính – chính trị huyện Cam Lâm hiện hữu cho các mục đích phục vụ cộng đồng. - Phát triển mới tuyến trung tâm tài chính – thương mại – dịch vụ, phối hợp với khu hỗn hợp mật độ cao; với điểm nhấn các cụm công trình hỗn hợp cao tầng mang tính biểu tượng đương đại. - Phát triển mới các không gian giao lưu văn hóa quốc tế; trung tâm đào tạo, nghiên cứu, đổi mới sáng tạo đẳng cấp quốc tế tại đảo Trí Tuệ, với điểm nhấn là khu triển lãm quốc tế, quảng trường biển, các toà nhà hỗn hợp cao tầng, in bóng trên mặt nước đầm Thủy Triều. - Phát triển mới Khu trung tâm đô thị phía Nam có chức năng là trung tâm tổng hợp cấp đô thị; gắn với cụm công nghiệp công nghệ cao, phục vụ nhu cầu du lịch, đô thị và đổi mới sáng tạo. |

| | |
|----------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Cải tạo và chỉnh trang khu dân cư thị trấn Cam Đức hiện hữu kết hợp với tái định cư các khu vực dân cư nằm rải rác không tập trung. Từng bước nâng cao mật độ dân cư tại các khu vực làng xóm đô thị hóa thông qua tái phát triển quỹ đất nông nghiệp gắn với nhà ở. Phát triển mới các khu dân cư đô thị, tuân thủ theo các quy định phân vùng mật độ. - Cải tạo, chỉnh trang, mở rộng các điểm dân cư nông thôn ven đô hiện hữu theo hướng từng bước nâng cao mật độ dân cư, bảo tồn – phát huy giá trị truyền thống, tiết kiệm đất đai, nâng cao chất lượng hạ tầng và môi trường nông thôn. |
| Chiều cao công trình | <ul style="list-style-type: none"> - Các công trình có chức năng hỗn hợp, nhà ở cao tầng công trình công cộng, thương mại, dịch vụ: tại các trục đường chính và các công trình điểm nhấn khuyến khích xây dựng cao tầng nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan và yêu cầu về tĩnh không tại khu vực. - Nhà ở thấp tầng được xây dựng với tầng cao tối đa 07 tầng nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch và kiến trúc cảnh quan. - Chiều cao cụ thể các công trình được xác định theo các quy hoạch cấp dưới. |
| Mật độ xây dựng | <ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của đơn vị ở là 60%; - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu công cộng dịch vụ tuân thủ theo QCVN 01:2021 - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu công viên là 5%. - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của các khu dịch vụ, du lịch: Tuân thủ theo QCVN 01:2021. - Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch cấp dưới. |
| Hạ tầng xã hội | <ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng dịch vụ: Phát triển hệ thống thương mại đa dạng gồm trung tâm thương mại, Công trình thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn, các công trình hỗn hợp đa chức năng ... phổ đi bộ để phục vụ nhu cầu dịch vụ thương mại cho người dân và khách du lịch - Văn hoá: Bố trí các công trình văn hóa thể thao cấp đô thị được xác định cụ thể giai đoạn QHPK và QHCT - Giáo dục: bố trí 1 trung tâm đào tạo Đại học tại khu vực Đảo Trí Tuệ. - Y tế: Bổ sung các cơ sở y tế cấp đô thị. |

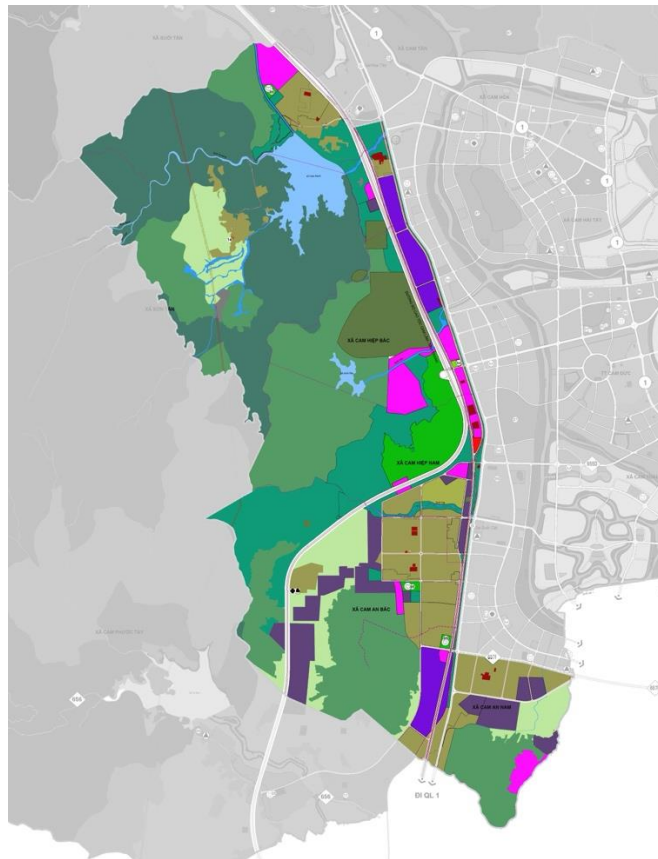
| | |
|---------------------------------------|--|
| <p>Hạ tầng kỹ thuật và môi trường</p> | <p><i>a. Giao thông:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống giao thông tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt, cụ thể với tuyến QL1, ĐT.655D, tuyến tránh QL1 đảm bảo hành lang theo quy định đối với đoạn tuyến đi qua đô thị; Đảm bảo hành lang an toàn đường sắt theo Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 năm 2017; Nghị định số 65/2018/NĐ-CP ngày 12/05/2018 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đường sắt . Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người. <p><i>b. San nền:</i> Cao độ xây dựng bám sát cao địa hình tự nhiên, đối với những khu vực ven đầm Thủy Triều Hxd $\geq 3,5$m.</p> <p><i>c. Thoát nước mưa:</i> Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, mạng lưới phân tán để giảm kích thước cống. Hướng thoát về suối Cát và đầm Thủy Triều.</p> <p><i>d. Cấp nước</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhu cầu dùng nước khoảng 37.000m³/ngđ. - Nguồn nước: Sử dụng nguồn từ nhà máy nước dự kiến. - Chữa cháy: Tuân thủ luật Phòng cháy và Chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình. <p><i>e. Thu gom xử lý nước thải:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. - Khu vực phân thành 3 lưu vực, nước thải thu gom và xử lý tập trung tại 3 TXL tập trung tổng công suất 32.000m³/ngđ. - Khu vực các đảo dự án thuộc xã Cam Thành Bắc nước thải xử lý theo dự án riêng. - Nước thải công nghiệp xử lý riêng theo dự án công nghiệp. - Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các QCVN và TCVN trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. <p><i>g. Quản lý CTR:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, lưu giữ tại các khu vực tập kết đưa về điểm trung chuyển khu vực trong ngày (lưu giữ tối đa 2 ngày tại trạm trung chuyển) sau đó được vận chuyển bằng các phương tiện chuyên dụng đưa về xử lý tại KXL Suối Cát. <p><i>h. Quản lý nghĩa trang:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Khu vực sử dụng nghĩa trang tập trung tại Suối Cát. |
|---------------------------------------|--|

| | |
|-------------------------|--|
| | <p><i>i. Cấp điện, thông tin</i></p> <p>Nguồn điện: được lấy từ trạm 110kV TT Cam Lâm và 110kV Nói cấp Cam Ranh</p> <p>Lưới điện: sử dụng cấp điện áp 22kV, kết cấu lưới điện ưu tiên sử dụng cáp ngầm đảm mỹ quan.</p> <p>Hệ thống thông tin sử dụng cáp quang băng rộng, ưu tiên dùng chung hạ tầng.</p> <p><i>k. Môi trường:</i></p> <p>Khuyến khích ứng dụng các mô hình nhà ở mới hiện đại, công trình công cộng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ tuân thủ theo quy chuẩn trên cơ sở giữ được cấu trúc truyền thống của địa phương, tôn trọng cảnh quan địa hình tự nhiên của khu vực</p> <p>Việc mở rộng không gian mặt nước cần đảm bảo cân nhắc các yếu tố về cốt nền để tránh tình trạng ngập lụt đối với đô thị trong bối cảnh BĐKH gia tăng như hiện nay</p> |
| Được phép, khuyến khích | <ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện các giải pháp công trình xanh, thân thiện với môi trường, có hình thức kiến trúc độc đáo, ấn tượng tạo điểm nhấn cho khu vực. - Khuyến khích áp dụng giải pháp hạ tầng xanh (vườn trên mái, vật liệu lát nền thấm tự nhiên, khu vực trữ nước...) - Khuyến khích áp dụng công nghệ mới như quản lý đô thị bằng IOT... - Phát triển không gian ngầm và giao thông công cộng áp dụng công nghệ mới. |
| Cho phép có điều kiện | <ul style="list-style-type: none"> - QHPK 1/2000 và QHCT 1/500 sẽ cụ thể hoá và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC |

2.1.6. Phân khu phức hợp phía Tây

- Phạm vi: Thuộc một phần xã Cam Hiệp Bắc, Cam Hiệp Nam, Cam An Nam, Cam An Bắc, Sơn Tân, Suối Tân.

- Tính chất: Là vùng đệm giữa khu vực phát triển đô thị và khu vực phát triển sinh thái; Là một phần của hành lang cao tốc bắc Nam, phát triển dịch vụ logistics thông minh đa phương tiện kết nối sân bay, cảng biển Cam Ranh với hệ thống giao thông đường bộ quốc gia; Là khu vực phát triển dân cư ven đô gắn với sản xuất nông nghiệp chất lượng cao, sản xuất công nghiệp địa phương và dịch vụ du lịch sinh thái.



Phân khu phức hợp phía Tây

- Quy định quản lý:

| Nội dung | Quy định quản lý |
|------------------------------|---|
| Quy mô và các chỉ tiêu chính | <ol style="list-style-type: none"> 1. Diện tích tự nhiên: 9.929 ha 2. Diện tích đất xây dựng: khoảng 3.500ha. 3. Dân số: khoảng 63-69 nghìn người. 4. Chỉ tiêu về đất có ở gồm: <ul style="list-style-type: none"> - Đơn vị ở mới: không có - Đơn vị ở cải tạo (LX đô thị hóa): khoảng 56 ha - Đất hỗn hợp: không có - Điểm dân cư nông thôn: khoảng 1.010 ha 5. Đất dịch vụ công cộng: khoảng 8 ha 6. Đất cây xanh sử dụng công cộng: khoảng 2 ha |
| Định hướng cụ thể: | <ul style="list-style-type: none"> - Bảo vệ môi trường và cảnh quan hồ trữ nước Cam Thượng và kênh nối đến đầm Thủy Triều, đảm bảo lưu thông nước tự nhiên qua các trục giao thông lớn như trục cao tốc Bắc Nam, đường sắt Bắc Nam, đường tránh QL.1. Tạo lập cảnh quan vùng đệm chuyển tiếp giữa không gian đồi núi phía Tây và khu vực phát triển đô thị. - Phát triển dịch vụ du lịch, sân golf, du lịch cộng đồng, du lịch dã ngoại. - Mở rộng ga Suối Cát theo hướng trở thành một điểm trung chuyển hành khách và hàng hoá. Dự trữ quy đất bố trí ga đường sắt |

| | |
|--------------------------------|--|
| | <p>cao tốc Bắc Nam, điểm dừng nghỉ cao tốc Bắc Nam. Xây dựng mới nút giao cửa ngõ vào đô thị Cam Lâm từ đường cao tốc Bắc Nam. Phát triển mới chuỗi logistics thông minh đa phương tiện, quy mô khoảng 130 ha, tại không gian giữa trục cao tốc Bắc Nam và đường tránh QL.1.</p> |
| Chiều cao công trình | <ul style="list-style-type: none"> - Các công trình có chức năng công cộng dịch vụ, du lịch có tầng cao không quá 07 tầng. - Các công trình logistic, khu cụm công nghiệp, dịch vụ được xác định tầng cao cụ thể trong các bước lập quy hoạch tiếp theo. - Khu dân cư làng xóm hiện hữu được quản lý tầng cao theo Quy hoạch chung xã. |
| Mật độ xây dựng | <ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu công cộng dịch vụ tuân thủ theo QCXD 01:2021 - Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu công viên là 5%. - Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch cấp dưới. |
| Hạ tầng xã hội | <ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng dịch vụ: Phát triển hệ thống thương mại đa dạng phục vụ cho các hoạt động vận tải, kho bãi, logistic. - Bổ sung các công trình hạ tầng xã hội nhằm đáp ứng đủ theo quy định đối với khu vực dân cư làng xóm hiện hữu. |
| Hạ tầng kỹ thuật và môi trường | <p><i>a. Giao thông:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống giao thông tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt, cụ thể với tuyến Cao tốc, tuyến tránh QL1 đảm bảo hành lang theo quy định đối với đoạn tuyến đi qua đô thị; Đảm bảo hành lang an toàn đường sắt theo Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 năm 2017; Nghị định số 65/2018/NĐ-CP ngày 12/05/2018 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đường sắt . Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người. <p><i>b. San nền:</i> Cao độ xây dựng bám sát cao địa hình tự nhiên và khớp nối hài hoà với cao độ xây dựng xung quanh với Hxd ≥ 14,5m.</p> <p><i>c. Thoát nước mưa:</i> Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, mạng lưới phân tán để giảm kích thước cống. Hướng thoát theo các khe tự thủy về suối Thượng, suối Cát...</p> <p><i>d. Cấp nước:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhu cầu dùng nước khoảng 4.400m³/ngđ. - Nguồn nước: sử dụng nguồn từ nhà máy nước Cam Ranh và có bổ sung từ nhà máy nước dự kiến. |

- Chữa cháy: Tuân thủ luật Phòng cháy và Chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

e. Thu gom xử lý nước thải:

- Do đặc thù địa hình chênh cos và các khu vực dân cư nông thôn phân tán vì vậy nước thải được thu gom và xử lý phân tán theo các khu vực dự án riêng (đối với các khu vực điểm dân cư phát triển mới). Các khu vực du lịch xử lý theo dự án riêng. Các khu vực dân cư nông thôn hiện hữu nước thải XLCB bằng bể tự hoại, về dài hạn khuyến khích thu gom xử lý tập trung theo các cụm dân cư.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các QCVN và TCVN trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

g. Quản lý CTR:

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, lưu giữ tại các khu vực tập kết phân tán và đưa về điểm trung chuyển khu vực trong ngày (lưu giữ tối đa 2 ngày) sau đó được vận chuyển bằng các phương tiện chuyên dụng đưa về xử lý tại KXL Suối Cát

h. Quản lý nghĩa trang:

- Sử dụng nghĩa trang tập trung tại Suối Cát.

i. Cấp điện, thông tin

Nguồn điện: được lấy từ trạm 110kV Núi cấp Cam Ranh

Lưới điện: sử dụng cấp điện áp 22kV, kết cấu lưới điện ưu tiên sử dụng cáp ngầm đảm bảo mỹ quan.

Hệ thống thông tin sử dụng cáp quang băng rộng, ưu tiên dùng chung hạ tầng.

k. Môi trường:

- Không khuyến khích thay đổi mục đích sử dụng đất tại nơi có rừng phòng hộ.

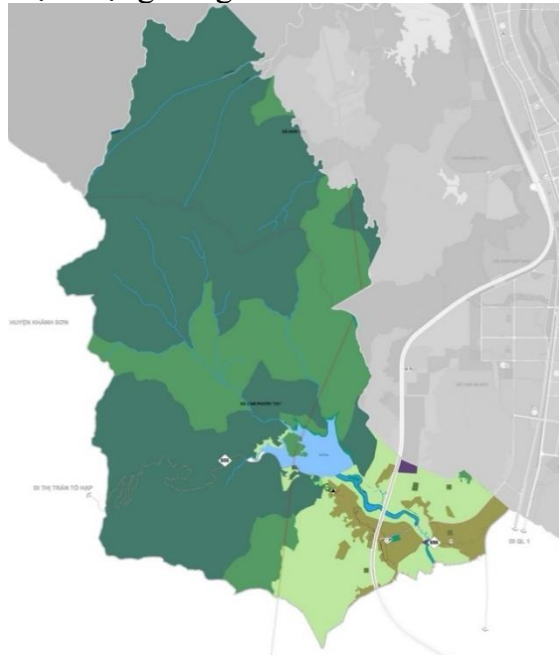
- Được phép thực hiện dự án tôn tạo bảo vệ và phát triển rừng. Khuyến khích du lịch sinh thái rừng. Kiểm soát các dự án để đảm bảo chức năng điều tiết nguồn nước, chống xói mòn sạt lở đất, cải thiện vi khí hậu, điều hòa dòng chảy đảm bảo lưu thông hồ trữ nước Cam Thượng, hồ Suối Sâu... và kênh nối đến đầm Thủy Triều.

| | |
|-------------------------|--|
| Được phép, khuyến khích | <ul style="list-style-type: none"> - Khai thác các hoạt động kinh tế trên nền tảng nông lâm nghiệp bền vững. - Khuyến khích hoạt động du lịch dịch vụ khai thác dưới tán rừng. - Các hoạt động nghiên cứu khoa học, bảo tồn phát huy các giá trị động thực vật rừng, nghiên cứu địa thực vật, các giống cây trồng. - Khuyến khích khai thác các khu vực có giá trị về du lịch sinh thái núi rừng có kiểm soát. |
| Không cho phép | <ul style="list-style-type: none"> - Các hoạt động kinh doanh gây xung đột, ảnh hưởng xấu đến môi trường rừng, làm giảm diện tích bao phủ rừng theo quy định. |
| Cho phép có điều kiện | <ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động du lịch dịch vụ khai thác dưới tán rừng. - Hoạt động khai thác rừng trồng sản xuất. - Xây dựng các công trình trong phạm vi các quy định hiện hành về quản lý môi trường rừng, quy hoạch ngành liên quan. |

2.1.7. Phân khu sinh thái phía Tây Nam

- Phạm vi: Thuộc xã Cam Phước Tây và một phần xã Sơn Tân.

- Tính chất chức năng: 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.



Phân khu sinh thái phía Tây Nam

- Quy định quản lý:

| Nội dung | Quy định quản lý |
|------------------------------|---|
| Quy mô và các chỉ tiêu chính | <ol style="list-style-type: none"> 1. Diện tích tự nhiên: 11.879 ha 2. Diện tích đất xây dựng: khoảng 600 ha. 3. Dân số: khoảng 15-17 nghìn người. 4. Chỉ tiêu về đất có ở gồm: <ul style="list-style-type: none"> - Đơn vị ở mới: Không có |

| | |
|--------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Đơn vị ở cải tạo (LX đô thị hóa): Không có - Đất hỗn hợp: Không có - Điểm dân cư nông thôn: khoảng 456 ha 5. Đất dịch vụ công cộng: khoảng 2 ha 6. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Không có |
| Định hướng cụ thể: | <ul style="list-style-type: none"> - 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 nối giữa các hồ trữ nước. |
| Chiều cao công trình | <ul style="list-style-type: none"> - Các công trình có chức năng công cộng dịch vụ, du lịch có tầng cao không quá 07 tầng. - Khu dân cư làng xóm hiện hữu được quản lý tầng cao theo Quy hoạch chung xã. |
| Mật độ xây dựng | <ul style="list-style-type: none"> - Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng. |
| Hạ tầng xã hội | <ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng dịch vụ: Phát triển hệ thống thương mại đa dạng phục vụ cho các khu vực dân cư làng xóm hiện hữu. - Bổ sung các công trình hạ tầng xã hội nhằm đáp ứng đủ theo quy định đối với khu vực dân cư làng xóm hiện hữu. |
| Hạ tầng kỹ thuật và môi trường | <p><i>a. Giao thông:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống giao thông tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt, cụ thể với tuyến Cao tốc, QL1, ĐT.656, tuyến tránh QL1 đảm bảo hành lang theo quy định đối với đoạn tuyến đi qua đô thị; Đảm bảo hành lang an toàn đường sắt theo Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 năm 2017; Nghị định số 65/2018/NĐ-CP ngày 12/05/2018 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đường sắt . Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người. <p><i>b. San nền:</i> Cao độ xây dựng bám sát cao địa hình tự nhiên, khớp nối hài hoà với khu vực xây dựng hiện hữu với Hxd ≥ 16,0m.</p> <p><i>c. Thoát nước mưa:</i> Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, mạng lưới phân tán để giảm kích thước cống. Hướng thoát về các khe tự thủy để ra suối Tà Rục.</p> <p><i>d. Cấp nước:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhu cầu dùng nước khoảng 1.400m³/ngđ. |

- Nguồn nước: sử dụng nguồn từ nhà máy nước Cam Ranh và có bổ sung từ nhà máy nước dự kiến.

- Chữa cháy: Tuân thủ luật Phòng cháy và Chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

e. Thu gom xử lý nước thải:

- Do đặc thù địa hình chênh cos và các khu vực dân cư nông thôn phân tán vì vậy nước thải được thu gom và xử lý phân tán theo các khu vực dự án riêng (đối với các khu vực điểm dân cư phát triển mới). Các khu vực du lịch xử lý theo dự án riêng. Các khu vực dân cư nông thôn hiện hữu nước thải XLCB bằng bể tự hoại, về dài hạn khuyến khích thu gom xử lý tập trung theo các cụm dân cư.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các QCVN và TCVN trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

g. Quản lý CTR:

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, lưu giữ tại các khu vực tập kết phân tán và đưa về điểm trung chuyển khu vực trong ngày (lưu giữ tối đa 2 ngày) sau đó được vận chuyển bằng các phương tiện chuyên dụng đưa về xử lý tại KXL Suối Cát

h. Quản lý nghĩa trang:

- Sử dụng nghĩa trang tập trung tại Suối Cát.

i. Cấp điện, thông tin

Nguồn điện: được lấy từ trạm 110kV Núi cấp Cam Ranh và 110kV Cam Ranh

- Lưới điện: sử dụng cấp điện áp 22kV, kết cấu lưới điện ưu tiên sử dụng cáp ngầm đảm mỹ quan.

- Hệ thống thông tin sử dụng cáp quang băng rộng, ưu tiên dùng chung hạ tầng.

k. Môi trường:

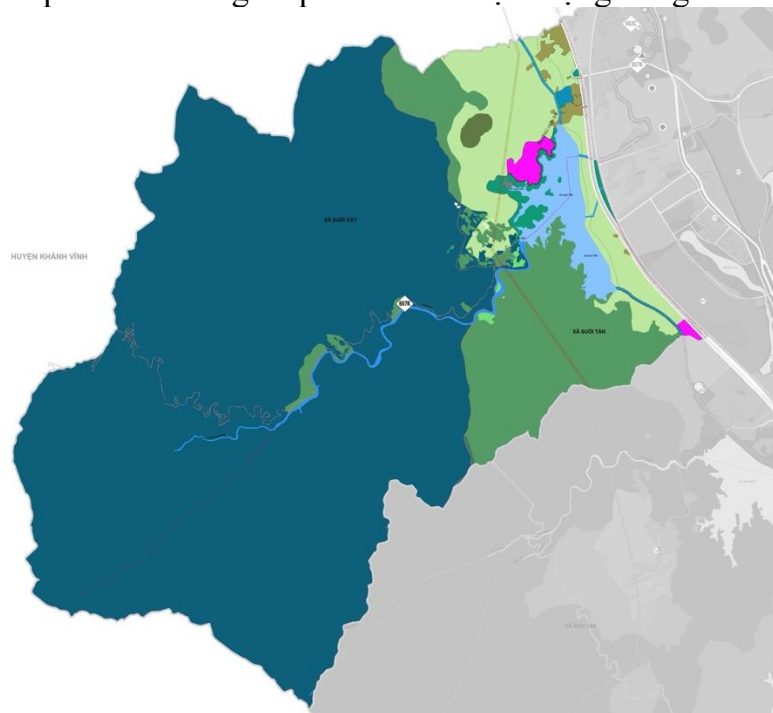
- Tiếp tục tập trung thực hiện các dự án bảo vệ và phát triển rừng đầu nguồn. Bảo vệ cảnh quan và nguồn nước hồ Tà Rục, suối Tà Rục.

- Xây dựng và thực hiện phương án quản lý rừng bền vững; các hạng mục công trình lâm sinh, các công trình cơ sở kỹ thuật phục vụ công tác bảo vệ và phát triển rừng; các hoạt động tuần tra, truy quét các điểm nóng, xử lý các vi phạm pháp luật về bảo vệ, phát triển rừng;

| | |
|-------------------------|--|
| | sửa chữa tài sản trang thiết bị phục vụ công tác bảo vệ rừng; lập hồ sơ, xây dựng bản đồ chi trả dịch vụ môi trường rừng. |
| Được phép, khuyến khích | <ul style="list-style-type: none"> - Khai thác các hoạt động kinh tế trên nền tảng nông lâm nghiệp bền vững. - Khuyến khích hoạt động du lịch dịch vụ khai thác dưới tán rừng. - Các hoạt động nghiên cứu khoa học, bảo tồn phát huy các giá trị động thực vật rừng, nghiên cứu địa thực vật, các giống cây trồng. - Khuyến khích khai thác các khu vực có giá trị về du lịch sinh thái núi rừng có kiểm soát. |
| Không cho phép | - Các hoạt động kinh doanh gây xung đột, ảnh hưởng xấu đến môi trường rừng, làm giảm diện tích bao phủ rừng theo quy định. |
| Cho phép có điều kiện | <ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động du lịch dịch vụ khai thác dưới tán rừng. - Hoạt động khai thác rừng trồng sản xuất. - Xây dựng các công trình trong phạm vi các quy định hiện hành về quản lý môi trường rừng, quy hoạch ngành liên quan. |

2.1.8. Phân khu sinh thái phía Tây Bắc

- Phạm vi: Thuộc một phần xã Suối Cát và xã Suối Tân.
- Tính chất chức năng: Là khu vực bảo vệ và phát triển rừng đầu nguồn, rừng đặc dụng, khu bảo tồn thiên nhiên Hòn Bà; phát triển khu dân cư kết hợp sản xuất nông nghiệp, khai thác – phát triển rừng và phát triển du lịch cộng đồng.



Phân khu sinh thái phía Tây Bắc

- Quy định quản lý:

| Nội dung | Quy định quản lý |
|----------|------------------|
|----------|------------------|

| | |
|--------------------------------|---|
| Quy mô và các chỉ tiêu chính | <ol style="list-style-type: none"> 1. Diện tích tự nhiên: 12.536 ha 2. Diện tích đất xây dựng: khoảng 350 ha. 3. Dân số: khoảng 5-7 nghìn người. 4. Chỉ tiêu về đất có ở gồm: <ul style="list-style-type: none"> - Đơn vị ở mới: không có - Đơn vị ở cải tạo (LX đô thị hóa): không có - Đất hỗn hợp: không có - Điểm dân cư nông thôn: khoảng 64 ha 5. Đất dịch vụ công cộng: không có 6. Đất cây xanh sử dụng công cộng: không có |
| Định hướng cụ thể: | <ul style="list-style-type: none"> - Bảo vệ và phát triển rừng đầu nguồn, bảo vệ nguồn nước hồ và suối Dầu, tôn tạo cảnh quan và môi trường sinh thái tự nhiên, khai thác phát triển du lịch sinh thái. - Cải tạo, chỉnh trang và mở rộng khu dân cư làng xóm hiện hữu. - Phát triển các hoạt động du lịch, dịch vụ khai thác yếu tố cảnh quan sông suối núi rừng phía Tây Cam Lâm. |
| Chiều cao công trình | <ul style="list-style-type: none"> - Các công trình có chức năng công cộng dịch vụ, du lịch có tầng cao không quá 07 tầng. - Khu dân cư làng xóm hiện hữu được quản lý tầng cao theo Quy hoạch chung xã. |
| Mật độ xây dựng | <ul style="list-style-type: none"> - Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng. - Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch cấp dưới. |
| Hạ tầng xã hội | <ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng dịch vụ: Phát triển hệ thống thương mại đa dạng phục vụ cho các hoạt động vận tải, kho bãi, logistic. - Bổ sung các công trình hạ tầng xã hội nhằm đáp ứng đủ theo quy định đối với khu vực dân cư làng xóm hiện hữu. |
| Hạ tầng kỹ thuật và môi trường | <p><i>a. Giao thông:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống giao thông tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt, cụ thể với tuyến Cao tốc, ĐT.657K, ĐT.653C đảm bảo hành lang theo quy định đối với đoạn tuyến đi qua đô thị; Đảm bảo hành lang an toàn đường sắt theo Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 năm 2017; Nghị định số 65/2018/NĐ-CP ngày 12/05/2018 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đường sắt . Đảm bảo nhu cầu đỗ xe 4m²/người. <p><i>b. San nền:</i> Cao độ xây dựng bám sát cao địa hình tự nhiên, khớp nối hài hoà với khu vực xây dựng hiện hữu với Hxd ≥ 20,0m.</p> |

c. Thoát nước mưa: Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, mạng lưới phân tán để giảm kích thước cống. Hướng thoát về các khe tụ thủy dẫn về suối Dầu.

d. Cấp nước

- Nhu cầu dùng nước khoảng 900m³/ngđ.

- Nguồn nước: sử dụng nguồn từ nhà máy nước Suối Dầu, kết hợp với nguồn nước ngầm, nước mặt khác.

- Chữa cháy: Tuân thủ luật Phòng cháy và Chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

e. Thu gom xử lý nước thải:

- Do đặc thù địa hình chênh cos và các khu vực dân cư nông thôn phân tán vì vậy nước thải được thu gom và xử lý phân tán theo các khu vực dự án riêng (đối với các khu vực điểm dân cư phát triển mới). Các khu vực du lịch xử lý theo dự án riêng. Các khu vực dân cư nông thôn hiện hữu nước thải XLCB bằng bể tự hoại, về dài hạn khuyến khích thu gom xử lý tập trung theo các cụm dân cư.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải sau xử lý đạt chỉ tiêu theo các QCVN và TCVN trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

g. Quản lý CTR:

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, lưu giữ tại các khu vực tập kết phân tán và đưa về điểm trung chuyển khu vực trong ngày (lưu giữ tối đa 2 ngày) sau đó được vận chuyển bằng các phương tiện chuyên dụng đưa về xử lý tại KXL Suối Cát

h. Quản lý nghĩa trang:

- Sử dụng nghĩa trang tập trung tại Suối Cát.

i. Cấp điện, thông tin

- Nguồn điện: được lấy từ trạm 110kV Suối Dầu.

- Lưới điện: sử dụng cấp điện áp 22kV, kết cấu lưới điện ưu tiên sử dụng cáp ngầm đảm mỹ quan.

- Hệ thống thông tin sử dụng cáp quang băng rộng, ưu tiên dùng chung hạ tầng.

k. Môi trường:

| | |
|-------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Bảo vệ và phát triển rừng đầu nguồn. Khuyến khích phát triển dự án trồng rừng và cải tạo rừng, du lịch sinh thái gắn với bảo vệ rừng – du lịch sinh thái mang tính trải nghiệm - Tôn tạo cảnh quan, bảo vệ nguồn nước hồ suối Dầu. Tận dụng không gian nông nghiệp hỗ trợ trợ tiêu thoát nước cho các cụm dân cư. |
| Được phép, khuyến khích | <ul style="list-style-type: none"> - Khai thác các hoạt động kinh tế trên nền tảng nông lâm nghiệp bền vững. - khuyến khích hoạt động du lịch dịch vụ khai thác dưới tán rừng. - Các hoạt động nghiên cứu khoa học, bảo tồn phát huy các giá trị động thực vật rừng, nghiên cứu địa thực vật, các giống cây trồng. - Khuyến khích khai thác các khu vực có giá trị về du lịch sinh thái núi rừng có kiểm soát. |
| Không cho phép | <ul style="list-style-type: none"> - Các hoạt động kinh doanh gây xung đột, ảnh hưởng xấu đến môi trường rừng, làm giảm diện tích bao phủ rừng theo quy định. |
| Cho phép có điều kiện | <ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động du lịch dịch vụ khai thác dưới tán rừng. - Hoạt động khai thác rừng trồng sản xuất. - Xây dựng các công trình trong phạm vi các quy định hiện hành về quản lý môi trường rừng, quy hoạch ngành liên quan. |

2.2. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc cảnh quan

2.2.1. Quy định về phân vùng kiến trúc cảnh quan

- Các vùng cảnh quan được phân vùng trên cơ sở điều kiện địa hình tự nhiên, các khu vực phát triển đô thị hiện hữu, các khu vực khai thác phát triển đặc thù, tạo nên những tiểu vùng cảnh quan riêng biệt cần được phân định để bảo vệ cảnh quan môi trường, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, tạo nét đặc trưng cho huyện Cam Lâm. Toàn bộ huyện Cam Lâm có thể chia làm 4 vùng cảnh quan sau:

- Vùng đồi núi phía Bắc: ưu tiên bảo vệ rừng, bảo vệ nguồn nước, tôn tạo cảnh quan tự nhiên núi Cù Hin, phát triển các khu du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí sinh thái.

- Vùng đồi núi phía Tây: ưu tiên bảo tồn, khai thác và phát triển bền vững Khu bảo tồn thiên nhiên Hòn Bà; bảo vệ nguồn nước, bảo tồn, tôn tạo cảnh quan tự nhiên, phát triển nông nghiệp sinh thái, du lịch sinh thái; sản xuất năng lượng tái tạo.

- Vùng ven biển phía Đông: từ đầm Thủy Triều đến bờ biển Bãi Dài, ưu tiên bảo vệ hành lang bờ biển, phát triển dịch vụ nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí biển, đảo.

- Vùng đồng bằng trung tâm: ưu tiên bảo tồn, tôn tạo cảnh quan đầm Thủy Triều và hoạt động tự nhiên của hệ thống thủy văn; phát triển không gian định cư đô thị, nông thôn và các cụm trung tâm.

2.2.2. Quy định về không gian khu vực cửa ngõ đô thị

- Cửa ngõ phía Bắc: Từ nút giao cao tốc, theo ĐT.657K, hướng về phía Nam đến trung tâm đô thị; là cửa ngõ ngoại thành; bố trí tuyến công trình thương mại, dịch vụ hoặc sản xuất, kinh doanh có nhu cầu phô diễn mặt tiền lớn; tuyến đường được thiết kế dạng đại lộ với dải phân cách xanh giữa, mang tính chào đón và dẫn hướng

- Cửa ngõ phía Nam: Là cửa ngõ đường thủy trên đầm Thủy Triều, lấy cụm công trình cao tầng trên đảo Trí tuệ làm điểm nhấn; lấy đường viền chân trời của ốc đảo làm hình ảnh biểu tượng của đô thị mới Cam Lâm.

- Cửa ngõ phía Tây: Từ nút cao tốc Bắc – Nam vào trục trung tâm đô thị. Phát triển theo dạng một đại lộ lớn, với công trình cao tầng, hiện đại hai bên, nơi tọa lạc của các văn phòng đại diện doanh nghiệp toàn cầu. Khu vực song song đại lộ phát triển thành khu phố đi bộ ngày - đêm. Khuyến khích công trình cung cấp không gian mở, hoà lẫn với không gian công cộng của phố.

- Cửa ngõ phía Đông: Là cửa ngõ trên biển - Bến du thuyền quốc tế đầu kênh Thủy Triều, đón du khách từ các hải trình viễn dương đến với Cam Lâm. Phát triển dạng một bến du thuyền nhỏ, hiện đại, mang phong cách chào đón, có tính biểu tượng, tạo sự thuận tiện tối đa để du khách tiếp cận các dịch vụ đô thị, dễ dàng chuyển đổi phương tiện giao thông vào đô thị

- Các khu vực cửa ngõ đô thị cần thể hiện dấu ấn là cổng vào một thành phố, do đó khuyến khích xây dựng các công trình mang tính biểu tượng, có tính nhận diện cao, các pano quảng cáo nhằm tạo ra hình ảnh cửa ngõ của một thành phố năng động, hấp dẫn.

2.2.3. Quy định về không gian các trục, tuyến

- Đối với Hành lang cao tốc Bắc - Nam: đảm bảo cách ly khói bụi và tiếng ồn đối với đô thị, bằng cách phối hợp các giải pháp cảnh quan (đồi chắn, hàng cây) và tường chắn âm thanh. Tổ chức không gian chuyển tiếp giao thông vận tải tại các đầu mối giao thông như nút giao cao tốc, ga đường sắt, đảm bảo lưu thông thuận tiện cho hành khách và hàng hóa quy mô lớn.

- Đối với các tuyến cảnh quan mặt nước: Kết hợp giải pháp phát triển đô thị với các giải pháp bảo tồn, khai thác cảnh quan nước. Đảm bảo giữ được các tuyến thoát nước từ núi, đồng bằng xuống đầm Thủy Triều như vốn có. Các tuyến suối nhỏ khi đi qua khu vực phát triển đô thị phải được tôn tạo thành hành lang xanh đô thị, hạn chế công hóa. Các cầu bắc qua đầm Thủy Triều cần được tuyển chọn thiết kế để tạo hình ảnh đẹp, đặc trưng, và thuận tiện tổ chức các hoạt động công cộng ở quảng trường hai đầu cầu.

- Đối với đường tránh Quốc lộ 1: Khuyến khích phát triển phối hợp đa chức năng, công trình điển hình có quy mô trung bình, tạo điểm nhấn chiều cao và không gian mở ở các góc phố lớn.

- Đối với đường Nguyễn Tất Thành: Phát triển dạng đại lộ ven đô thị; tạo dựng điểm nhấn kiến trúc đô thị tại các nút giao; xây dựng cầu vượt qua kênh Thủy Triều đảm bảo tĩnh không; xây dựng tuyến đường sắt liên đô thị tại dải phân cách giữa; bố trí các bên chuyên tiếp phương tiện giao thông tại các vị trí phù hợp.

- Đối với Quốc lộ 1 đoạn đi qua Phân khu Đô thị phía Bắc: Phát triển dạng đại lộ trung tâm đô thị; khuyến khích phát triển trung tâm công cộng quanh các không gian mở; khuyến khích phát triển công trình mặt phố có quy mô trung bình và lớn, cao tầng, khuyến khích hình thái kiến trúc cảnh quan hiện đại.

- Trục trung tâm đô thị Cam Lâm: Phát triển theo dạng một đại lộ trung tâm đô thị, với công trình cao tầng, hiện đại hai bên, nơi toạ lạc của các văn phòng đại diện doanh nghiệp toàn cầu. Khu vực song song đại lộ phát triển thành khu phố đi bộ ngày - đêm. Khuyến khích công trình cung cấp không gian mở, hoà lẫn với không gian công cộng của phố phường.

- Đối với các trục chính đô thị khác, áp dụng các nguyên tắc sau:

+ Bố trí đường phố hoặc đường dạo bộ, đảm bảo quyền tiếp cận công cộng tới tất cả các không gian mở ven sông;

+ Cảnh quan các tuyến đoạn theo chủ đề văn hóa, thương mại, sinh thái... được triển khai thiết kế cụ thể để định hướng xây dựng, đảm bảo phù hợp với tính chất của tuyến và các quy phạm hiện hành.

+ Bảo vệ các tầm nhìn nhạy cảm đến các thắng cảnh gồm: các tuyến đường hướng biển, hướng đầm Thủy Triều, tầm nhìn từ tuyến ven biển đến mũi Cù Hin vươn ra biển, tầm nhìn từ đường Nguyễn Tất Thành đến đỉnh núi Cù Hin.. Các tầm nhìn từ các địa điểm công cộng phải được gìn giữ và phải phục hồi nếu chúng bị xâm hại bởi việc xây dựng các công trình tại vị trí không phù hợp;

+ Tạo dựng hoặc duy trì giao diện sinh động giữa đô thị với hành lang cây xanh - mặt nước và các khu vực tự nhiên: Các không gian giúp con người đi tới và đi ven theo bờ sông và tiếp cận mặt nước phải được tối ưu hóa và thiết kế để tạo thuận lợi cho các cơ hội giao lưu văn hóa và xã hội. Tại ranh giới giữa khu vực xây dựng đô thị và tất cả các loại không gian mở như sông, núi phải bố trí đường phố hoặc lối đi bộ để đảm bảo quyền tiếp cận công cộng;

+ Tạo dựng sức sống và đặc tính cho không gian tuyến cảnh quan: nhận diện và phân loại các tuyến đoạn theo các dạng cảnh quan văn hóa, cảnh quan tập trung công cộng, cảnh quan bán lẻ và thương mại, cảnh quan hướng sông, hướng núi, cảnh quan ngõ xóm khu dân cư lâu đời, các tuyến xác lập cạnh không gian đô thị; Các tuyến đường dành cho giao thông xanh. Trên cơ sở được xác định chủ đề, việc tổ chức không gian tuyến đoạn cần tuân thủ các định hướng;

+ Đảm bảo các tiện ích phù hợp được lắp đặt trên phố như chỗ ngồi nghỉ chân, mái chờ phương tiện giao thông công cộng. Cung cấp hạ tầng cho các lựa

chọn giao thông xanh như xe đạp, xe điện, đi bộ. Khuyến khích khu đô thị trung tâm tăng cường sử dụng và cung cấp dịch vụ giao thông công cộng

2.2.4. Quy định về không gian quảng trường

- Xây dựng quảng trường trung tâm đô thị Cam Lâm: Bố trí tại khu vực trung tâm thị trấn Cam Đức, đồng thời là khu vực gần các cơ quan, trụ sở hành chính tập trung mới. Quảng trường có dạng hình tròn, diện tích khoảng 29 ha, là nơi tổ chức các sự kiện hành chính - chính trị, vừa là không gian công cộng cấp vùng. Tại không gian xung quanh quảng trường, khuyến khích bố trí các công trình hỗn hợp cao tầng, tập trung các hoạt động dịch vụ đô thị đa dạng như cửa hàng, nhà hàng, văn phòng... phối hợp hài hòa với các công trình hành chính và không gian mở. Tăng cường các liên kết giao thông chậm (đi bộ, xe đạp) đến quảng trường. Bố trí bên giao thông công cộng trung tâm đô thị tại một cạnh của quảng trường.

- Hoàn thiện quảng trường biển Bãi Dài: Bố trí ở phía cuối trục trung tâm đô thị (cầu Thủy Triều 1); phát triển dạng quảng trường trên tuyến phố dịch vụ, kết nối đầu mối giao thông đường bộ đô thị, tuyến giao thông công cộng từ sân bay đến Bãi Dài, tới bến du thuyền hoặc quảng trường biển; với các công trình dịch vụ hỗn hợp như khách sạn, nhà hàng, cửa hàng, nhà ở có cửa hàng... Khuyến khích phát triển phối hợp đa chức năng, cao tầng, với hình thái kiến trúc – cảnh quan xanh, thân thiện, đặc trưng văn hoá biển.

2.2.5. Quy định về hệ thống các điểm nhấn trong đô thị

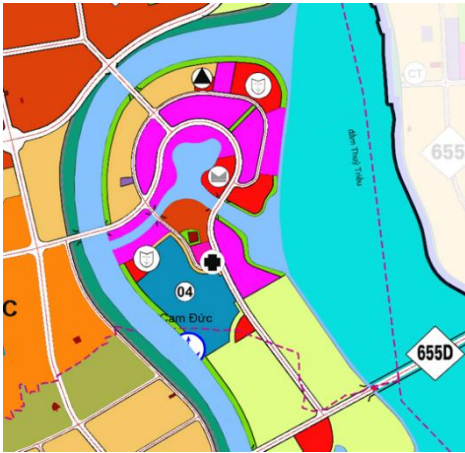
- Điểm nhấn cảnh quan nền (background): Gồm đường đỉnh núi Cù Hin, đường đỉnh dãy núi phía Tây, mũi núi Cù Hin vươn ra biển. Bảo vệ các tầm nhìn từ bãi biển, các trục chính đến đỉnh các dãy núi, đảm bảo tầm nhìn thoáng rộng, không bị công trình che khuất, làm biến dạng cảnh quan. Các tầm nhìn chính phải được lập tài liệu hướng dẫn về cảnh quan (tại các quy hoạch phân khu) để xác định yêu cầu đối với các công trình nằm trong trường nhìn cần bảo vệ.

- Điểm nhấn kiến trúc (landmark): Nhóm công trình cao tầng tại đảo Trí tuệ là hình ảnh biểu tượng của đô thị mới Cam Lâm. Ngoài ra, cụm công trình cao tầng tại khu trung tâm thương mại – tài chính (CBD), Cầu Thủy Triều 1,2 cũng là các công trình biểu tượng cần lựa chọn hình ảnh kiến trúc. Khi triển khai các quy hoạch phân khu, các đầu mối giao thông cửa ngõ vào đô thị, bố trí các không gian mở có tính chào đón và dẫn hướng. Công trình xung quanh các không gian mở phải được chọn lựa về tính chất, quy mô, đường giới hạn chiều cao, bố cục tổng mặt bằng, đảm bảo phù hợp với tính chất chung và quy mô của không gian mở.

- Điểm nhấn hoạt động (attraction): Hệ thống công viên quảng trường ven đầm Thủy Triều, ven vành đai xanh bao quanh các khu vực đô thị, bố trí dải công viên xanh kết hợp các hoạt động du lịch, dịch vụ, các quảng trường khu vực, tạo thành các nhịp

hoạt động đa dạng, mang sắc thái riêng của từng địa điểm. Khu vực đảo tròn công viên trung tâm, bố trí không gian công viên, quảng trường cấp đô thị.

2.2.6. Quy định về các khu chức năng khác



a) Khu trung tâm đổi mới sáng tạo:

- Khu trung tâm đổi mới sáng tạo là một phần của Khu trung tâm tổng hợp cấp vùng, song nằm tách khỏi khỏi trung tâm hỗn hợp dọc trục chính đô thị, do nằm trên đảo Trí Tuệ, một đảo nhân tạo trên đầm Thủy Triều.

- Khu vực là một quần thể phức hợp các công trình công cộng, dịch vụ, y tế, đào tạo – nghiên cứu... vây quanh một vịnh nhân tạo.

- Phát triển theo mô hình vịnh Marina Bay - Singapore, với khu trung tâm hỗn hợp văn phòng cao tầng, các trung tâm thương mại - tài chính quốc tế có môi trường hoạt động hấp dẫn đối với các doanh nghiệp sáng tạo toàn cầu.

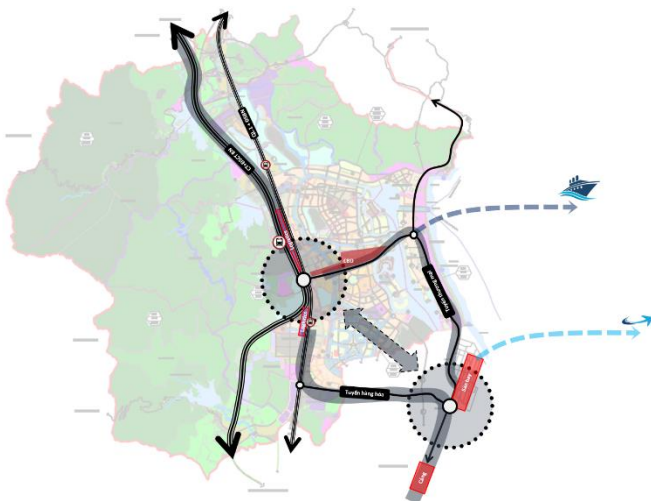
- Phát triển phức hợp đa chức năng, tập trung các hoạt động thương mại, tài chính quốc tế, văn hóa, giải trí, dịch vụ, văn phòng, khách sạn.

- Xây dựng các công trình điểm nhấn đại diện cho hình ảnh Cam Lâm thời kỳ mới, đường viền chân trời khu trung tâm sẽ trở thành thương hiệu đô thị du lịch.

- Thiết kế cầu Thủy Triều 2, góp phần tạo ấn tượng cảnh quan đầm Thủy Triều.

- Khu trung tâm có ảnh hưởng đến chức năng của phần còn lại trên đảo Trí Tuệ, là khu vực định cư cao cấp, để thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao đến sinh sống và làm việc tại Cam Lâm, với các nhóm đối tượng như: cộng đồng sáng tạo, cộng đồng du lịch nghỉ dưỡng, cộng đồng sức khỏe, cộng đồng sinh thái...

b) Khu logistics thông minh đa phương tiện



- Khu logistics nằm tại dải không gian giữa đường sắt Bắc Nam và đường sắt cao tốc Bắc Nam tương lai.

- Là trung tâm kết nối giao thông vận tải đa phương tiện: Giữa đường hàng không (sân bay quốc tế Cam Ranh), đường hàng hải (cảng tổng hợp quốc tế Cam Ranh), đường bộ cao tốc Bắc Nam, đường bộ quốc gia (QL.1) và đường sắt quốc gia. Khu vực sẽ hỗ trợ liên kết các đầu mối giao thông cấp quốc gia với hệ thống giao thông, tối ưu hóa cho vận chuyển hàng hóa.

- Là trung tâm kết nối giao thông vận tải đa phương tiện: Giữa đường hàng không (sân bay quốc tế Cam Ranh), đường hàng hải (cảng tổng hợp quốc tế Cam Ranh), đường bộ cao tốc Bắc Nam, đường bộ quốc gia (QL.1) và đường sắt quốc gia. Khu vực sẽ hỗ trợ liên kết các đầu mối giao thông cấp quốc gia với hệ thống giao thông, tối ưu hóa cho vận chuyển hàng hóa.

- Là trung tâm logistics ứng dụng công nghệ thông minh, tự động hóa: Cơ sở kho bãi và lưu trữ được trang bị công nghệ tiên tiến để quản lý và xử lý hàng hóa hiệu quả. Nhà kho có thể được thiết kế để chứa nhiều loại sản phẩm khác nhau, có giải pháp bảo trì phù hợp với từng loại hàng hóa. Các công nghệ tiên tiến như hệ thống theo dõi, phần mềm quản lý kho hàng và các công cụ tự động hóa thường được tích hợp vào các khâu cần để tối ưu hóa hoạt động và nâng cao hiệu quả. Nâng cao hiệu quả phân phối, giúp tối ưu hóa chuỗi cung ứng, giảm thiểu chi phí vận chuyển và thời gian giao hàng.

- Dịch vụ hải quan và thương mại tích hợp: Hướng tới có khả năng cung cấp dịch vụ thông quan, đẩy nhanh quy trình xuất nhập khẩu và giảm các rào cản pháp lý.

- Dịch vụ giá trị gia tăng: cung cấp các dịch vụ giá trị gia tăng như đóng gói, dán nhãn, lắp ráp và kiểm soát chất lượng.

- Cross-docking: Dịch vụ giao nhận hàng hóa trực tiếp tại kho, loại bỏ chức năng lưu trữ và thu gom đơn hàng, giúp giảm thiểu thời gian tồn hàng.

- Dịch vụ kinh doanh: cung cấp các dịch vụ hỗ trợ hành chính và kinh doanh, giúp các công ty tập trung vào các hoạt động cốt lõi của họ trong khi thuê.

- Phát triển cụm ngành: Trung tâm logistics đồng thời là điểm hội tụ của các doanh nghiệp trong hệ sinh thái. Sự gắn gũi của nhiều doanh nghiệp liên quan đến logistic và chuỗi cung ứng trong cùng một khu vực giúp tăng cường hợp tác, chia sẻ kiến thức và hiệp lực giữa các công ty.

- Kết nối với hệ thống thương mại toàn cầu: vị trí khu logistics kết nối trực tiếp với khu trung tâm đô thị, nơi tọa lạc của các trụ sở thương mại tài chính toàn cầu.

c) Mạng lưới cơ sở giáo dục chất lượng cao



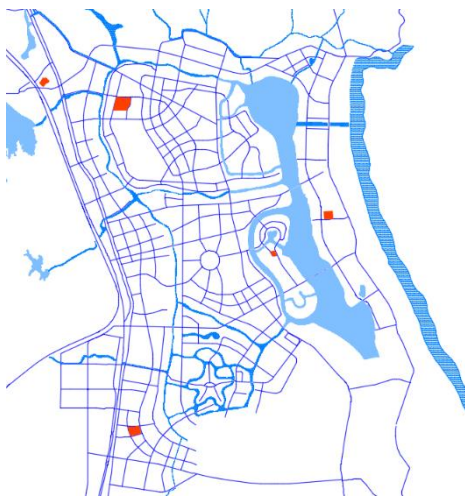
Quy mô: khoảng 50 ha và 28 ha, bố trí tại Đảo Trí Tuệ và xã Cam Hòa.

- Thành lập hoặc liên kết mở Trường đại học quốc tế; lấy đó làm cơ sở để hợp tác với mạng lưới đào tạo, nghiên cứu toàn cầu.

- Hình thành hệ sinh thái học tập - nghiên cứu dẫn dắt bởi Trường đại học quốc tế và các trung tâm nghiên cứu. Các cơ sở thứ cấp trong mạng lưới có thể bao gồm: các trường đào tạo, viện nghiên cứu chi nhánh; các đơn vị nghiên cứu sáng tạo đặt trong cơ sở sản xuất, trường học, cơ quan; mạng lưới chi nhánh và quan hệ quốc tế; sự tham gia các công ước, cộng đồng hoặc tiêu chuẩn quốc tế trong giáo dục, đào tạo, nghiên cứu, hoặc các lĩnh vực công nghệ...

- Khuyến khích, tạo điều kiện khởi nghiệp cho doanh nghiệp, trí thức hoạt động trong lĩnh vực nghiên cứu và phát triển (R&D), vật liệu, phần mềm, công nghệ cao, tạo mẫu công nghiệp, các khoa học ứng dụng cho các ngành kinh tế biển Khánh Hòa.

d) Mạng lưới cơ sở y tế và chăm sóc sức khỏe chất lượng cao



- Khu trung tâm y tế cấp vùng đặt tại thị trấn Cam Hòa có diện tích khoảng 21ha

Các cơ sở cấp đô thị có quy mô khoảng 2-7 ha/cơ sở, phân bố đều ở trong khu vực phát triển đô thị.

- Mạng lưới này, ngoài hoạt động như những cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu, còn là hệ thống cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe chất lượng cao, như một thành phần của nền kinh tế du lịch tại Cam Lâm.

- Cung cấp cơ sở y tế và chăm sóc sức khỏe cho người dân, theo quy định.

- Cung cấp cơ sở dịch vụ chăm sóc sức khỏe cao cấp như: dịch vụ hỗ trợ chăm sóc sức khỏe cho hệ thống khách sạn, cơ sở chăm sóc sức khỏe người già, cơ sở du lịch

sức khỏe, cơ sở phục hồi chức năng, cơ sở dược, cơ sở nghiên cứu và giảng dạy y dược, cơ sở cung cấp dịch vụ y tế từ xa, cơ sở ứng phó với thảm họa và trường hợp khẩn cấp...

2.3. Quy định thiết kế đô thị:

2.3.1. Đối với các tuyến phố:

- Bố trí các điểm dừng chân, điểm đỗ xe, các bến đỗ hợp lý, an toàn, tiện lợi.
- Kiểm soát các tuyến, các điểm giao cắt, những tuyến ưu tiên bằng các giải pháp kỹ thuật đặc thù.
- Quy định các khoảng cách trồng cây ven đường, các diện tạo hàng rào cây xanh, các điểm đặt thiết bị trên đường phố.
- Trồng nhiều cây xanh đảm bảo độ che mát cho các tuyến đi bộ. Trồng cây, lát vỉa hè cần nghiên cứu phù hợp với dạng thức kiến trúc các công trình và phù hợp với chức năng tuyến phố.
- Cung cấp đủ ánh sáng cho các khu sinh hoạt công cộng.
- Thiết kế các tuyến đi bộ và đường dạo, các bãi đỗ xe, giảm thiểu tác động đến người đi bộ. Cung cấp các mẫu thiết kế đẹp, hài hòa, tạo cảm giác gần gũi, với người dân trong các khu ở đặc biệt tại các không gian công cộng, các trung tâm khu ở, khu buôn bán dịch vụ. Đảm bảo bán kính cung cấp dịch vụ trong khu ở.
- Cung cấp đủ các khu vui chơi cho trẻ nhỏ và các khu cây xanh thư giãn trong khu ở; Đảm bảo diện tích cây xanh trong các khu nhà ở dân tự xây.
- Sử dụng tối đa các khu cây xanh mặt nước cho các hoạt động nghỉ ngơi giải trí.
- Trong các khu cây xanh mặt nước, sử dụng các tỷ lệ thiết kế gần gũi với người dân xung quanh.

2.3.2. Đối với cảnh quan xung quanh các công trình kiến trúc:

- Tăng cường diện tích trồng cây xanh, khuyến khích độ che phủ, bóng cây trong khoảng sân vườn bao quanh công trình và mặt trước toàn nhà. Đối với các khoảng sân vườn dành cho trồng hoa, cây cảnh cần được thiết kế hài hòa về màu sắc, hình khối với các không gian xung quanh.
- Các khoảng không gian thoáng, khoảng lùi của các công trình cần được hết sức tôn trọng. Các đường dạo, đường xe ra vào công trình cần được kết nối hợp lý với đường giao thông khu vực.
- Tăng cường xây dựng các bể cảnh có phun hơi nước nhân tạo.

2.3.3. Đối với không gian quanh các quảng trường, đường phố:

- Cần được tổ chức sao cho vừa có được không gian rộng, thoáng, trang trọng là điểm nhấn không gian cho đô thị, nhưng vẫn tiện nghi cho các hoạt động khác.

- Các không gian cây xanh quanh trường, bên cạnh các thảm cỏ hoa, vòi phun nước cũng cần chú ý tới khoảng cây xanh bóng mát. Các đường dạo, tuyến đi bộ tiếp cận thuận tiện với các tuyến giao thông và bãi đỗ xe.

- Các tượng đài, biểu tượng, băng rôn, quảng cáo cần được quy định, bố trí phù hợp, tránh làm giảm tầm nhìn hoặc phá vỡ không gian quảng trường.

- Bố trí hợp lý các thiết bị trong khu vực quảng trường như đèn chiếu sáng, đèn trang trí, các ghế ngồi, thùng rác và chọn lựa hình thức phù hợp.

2.3.4. Đối với khu vực xây dựng mới

- Phát triển hài hoà giữa các khu vực cũ và mới, giữa khu vực trung tâm với các làng xóm đô thị hoá.

- Tạo nhiều thiết kế mới có chất lượng và hiệu quả. Hình dạng công trình phải hài hoà với các không gian xanh, không gian trống xung quanh nó.

- Chiều cao các công trình phù hợp với mô hình tuyến phố, phù hợp với chiều cao và các công trình xung quanh nó. Kích thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố.

- Khuyến khích các phát triển tạo diện, giảm những phát triển không quan tâm đến không gian xung quanh.

2.3.5. Đối với khu vực cải tạo/ tái xây dựng:

- Vị trí công trình hài hoà với các công trình xung quanh tạo sự kết nối theo tuyến và theo diện, tạo không gian phố.

- Các khu có công trình to lớn, đồ sộ và các khu xây dựng thấp tầng dày đặc cần có sự chuyển tiếp rõ ràng.

- Công trình cao mang tính dẫn hướng, các công trình thấp tạo nên tạo sự đồng nhất cho các diện và các tuyến phố.

- Các công trình tạo điểm nhấn đô thị, việc sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho đô thị.

- Hình thái kiến trúc các công trình cao tầng và thấp tầng, công trình trọng điểm phải gây ấn tượng trước công chúng.

- Khoảng cách giữa các công trình cao tầng phải đảm bảo thông thoáng cho các không gian đệm, đảm bảo diện đổ bóng nhiều nhất tạo không gian mát cho mùa hè.

- Trước các công trình trọng điểm phải có vườn hoa hoặc quảng trường công cộng.

2.3.6. Đối với di sản kiến trúc đô thị, vùng cảnh quan đặc biệt:

- Mục tiêu quy hoạch là bảo tồn không gian kiến trúc trong và ngoài hàng rào công trình. Hạn chế xây dựng các công trình có chiều cao quá 5 tầng và màu sắc lấn át công trình di tích. Cho phép thay thế bằng vật liệu xây dựng hiện đại nhưng không ảnh hưởng đến mỹ quan công trình.

2.4. Quy định về chỉ giới, các khu vực bảo vệ.

- Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khu vực cấm xây dựng, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường.

2.4.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo từng tuyến đường cụ thể trong các khu vực.

- Đối với các tuyến giao thông đối ngoại hạn chế việc xây dựng công trình, hoạt động giao thông đầu nối trực tiếp với các tuyến đường.

- Khuyến khích việc xây dựng cải tạo đô thị và xây dựng mới theo chỉ giới xây dựng thống nhất theo từng tuyến đường, tuyến phố, tạo bề mặt đô thị thống nhất.

- Đối với tuyến đường ven biển: Kết hợp vỉa hè và khoảng lùi công trình (từ 6 - 10m với chỉ giới đường đỏ) để bổ sung lớp cây xanh cảnh quan đô thị.

2.4.2. Quy định về khu vực cấm xây dựng

- Các khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo tồn di tích, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, hành lang bảo vệ các tuyến, công trình hạ tầng,... thực hiện cấm xây dựng theo các quy định pháp luật liên quan.

- Quy hoạch phân khu xác định cụ thể ranh giới, quy mô các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng làm cơ sở cụ thể cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.

2.4.3. Quy định về hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình HTKT

- Hành lang bảo vệ sông suối, đầm Thủy Triều, công trình tiêu năng, nguồn nước, hành lang an toàn đường bộ, đường sắt, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

2.5. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình HTKT

2.5.1. Cấp nước

- Xây dựng hành lang cách ly an toàn cho các nhà máy nước, nguồn cung cấp nước và được khoanh vùng bảo vệ theo quy định của chuyên ngành. Cấm xây dựng, đào hố phân, rác, hố vôi, chăn nuôi, đổ rác xung quanh công trình thu nước, dẫn nước phục vụ các mục đích sinh hoạt.

2.5.2. Cấp điện

- Lưới điện trung thế được chuẩn hoá ở cấp điện áp 22KV và được thiết kế mạch vòng, vận hành hở, các đường trục trung áp ở chế độ làm việc bình thường chỉ được phép vận hành mang tải từ 55% đến 60% công suất định mức. Lưới điện trung thế hiện có sẽ từng bước được ngầm hoá, lưới xây mới được đi ngầm, sử dụng cáp ngầm khô, ruột đồng hoặc nhôm, cáp đường trục có tiết diện > 240mm².

- Trạm biến áp 22/0,4KV gam máy được lựa chọn theo tiêu chuẩn Việt Nam, kiểu trạm được sử dụng là trạm hợp bộ, trạm phòng. Bán kính phục vụ của các trạm đảm bảo < 300m.

- Hành lang bảo vệ an toàn các tuyến điện: tuân thủ theo Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014, Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 và các quy định, quy phạm hiện hành khác.

2.5.3. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường

- Sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, các khu dân cư hiện trạng được bổ sung tuyến cống bao để tách nước thải đưa về trạm XLNT, khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống riêng hoàn toàn.

- Nước thải sau xử lý phải đạt loại A theo tiêu QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- Nước thải các xí nghiệp công nghiệp rải rác phải xử lý riêng ngay tại xí nghiệp đạt loại C của QCVN 24:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải khu công nghiệp tập trung phải được xử lý tại trạm xử lý nước thải công nghiệp đạt loại B của QCVN 24:2009/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Nước thải của các xí nghiệp có mức độ độc hại cao, phải xử lý sơ bộ đến tiêu chuẩn C QCVN 24:2009/BTNMT trước khi đưa đến trạm XLNT tập trung của khu công nghiệp.

- Tùy thuộc vào lưu lượng để bố trí cống thoát nước phù hợp, xây dựng dọc trên hè đường. Tuân thủ quy định của Quy chuẩn thiết kế quy hoạch đô thị về khoảng cách, các yêu cầu kỹ thuật của hệ thống thoát nước thải về hướng, tuyến, cao độ, độ dốc, đặc biệt là trạm xử lý nước thải.

- Các trạm xử lý nước thải phải có khoảng cách ly với các khu dân cư phù hợp với các quy định hiện hành (tùy theo công nghệ xử lý được áp dụng và quy mô trạm xử lý).

- Khu xử lý chất thải rắn phải có dải cây xanh cách ly tối thiểu 1km đến khu dân cư gần nhất. Bãi chôn lấp phải được chống thấm, có khu xử lý nước rác và phải tuân theo mọi quy định về bảo vệ môi trường của khu xử lý chất thải rắn.

- Khu vực nhà tang lễ, nghĩa trang có khoảng cách an toàn, phạm vi bảo vệ, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

2.6. Quy định về việc lập các đồ án QHPK trên địa bàn huyện Cam Lâm:

2.6.1. Nguyên tắc chung

- Đảm bảo tính hoàn chỉnh, đồng bộ 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, tạo lập không gian ở sinh thái gắn với các mô hình phát triển đô thị dịch vụ du lịch có giá trị kinh tế bền vững.

- Đảm bảo 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 yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi, đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn. Phát triển kiến trúc hiện đại có bảo tồn và phát huy kiến trúc truyền thống đặc trưng của khu vực ven biển duyên hải Miền Trung.

- Khai thác không gian kiến trúc sinh thái, hiện đại, hài hoà giữa khu vực cải tạo chỉnh trang, khu vực xây mới với các khu chức năng lân cận.

2.6.2. Quy định cụ thể

- Trong phạm vi các khu vực phân khu chức năng được xác định trong QHC này có thể triển khai một hoặc nhiều hơn các đề án QHPK (do việc kế thừa tình hình quản lý, phê duyệt QHPK trước đây hoặc do đặc thù riêng của khu vực lập QHPK); việc lập các đề án QHPK phải đảm bảo việc phân bổ quy mô dân số, quy mô đất đai và chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển và chỉ tiêu khung được xác lập cho các khu vực phân khu chức năng của QHC 2045. Nếu ranh giới lập QHPK không trùng với ranh giới phân khu xác định trong QHC cần xác định các chỉ tiêu khống chế của QHC đối với khu vực lập quy hoạch trong bước lập Nhiệm vụ QHPK.

- Ranh giới, chức năng cụ thể của các lô đất trong bước triển khai lập QHPK có thể được điều chỉnh (so với QHC 2045) để phù hợp theo điều kiện khảo địa hình tự nhiên cụ thể, tình hình thực tế triển khai liên quan. Việc thực hiện phải đảm bảo theo nguyên tắc không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của QHC 2045, các chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản của từng khu vực và không làm giảm diện tích đất sử dụng cho hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế, đặc biệt là đất công trình công cộng – hạ tầng xã hội đô thị.

- Quy hoạch chung xác định các hướng tuyến kết nối của các đường giao thông chính khu vực trở lên; vị trí và quy mô mặt cắt cụ thể của các tuyến đường có thể được rà soát, điều chỉnh trong các bước lập đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo điều kiện địa hình cụ thể và tình hình thực tế của khu vực triển khai lập quy hoạch. Việc thực hiện phải đảm bảo theo nguyên tắc không làm giảm đi tính kết nối, lưu thông của hệ thống giao thông.

- Quy hoạch chung định hướng chỉ tiêu và hệ thống các công trình công cộng đô thị mới. Vị trí, quy mô cụ thể cần phải được rà soát, nghiên cứu, vi chỉnh trong các bước triển khai quy hoạch tiếp theo, nhưng phải đảm bảo không làm thay đổi các chỉ tiêu đã được xác định trong QHC và phải đảm bảo bán kính phục vụ của công trình công cộng theo quy chuẩn.

3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Quy định về tính pháp lý

- Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa huyện Cam Lâm đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm đến năm 2045 đã được phê duyệt.

- Mọi hoạt động liên quan đến quy hoạch và phát triển đô thị từ sau khi Quy hoạch này có hiệu lực phải thực hiện theo Quy hoạch này.

3.2. Tổ chức thực hiện

UBND Tỉnh Khánh Hoà tổ chức thực hiện:

- Thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đúng đồ án được duyệt.

- Chỉ đạo tổ chức thực triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt, tuân thủ theo các quy định của pháp luật về xây dựng, phát triển đô thị.

- Tổ chức triển khai lập chương trình và kế hoạch phát triển các khu vực đô thị theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

- Phân công cụ thể trách nhiệm cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan liên quan để thực hiện Quy định này.

3.3. Phân công trách nhiệm

- Bộ Xây dựng hướng dẫn và thường xuyên, định kỳ giám sát việc thực hiện Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm đến năm 2045 và Quy định này.

- UBND tỉnh Khánh Hoà có trách nhiệm tổ chức triển khai việc phát triển đô thị theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

- UBND tỉnh Khánh Hoà chỉ đạo các cơ quan trực thuộc liên quan giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai quy hoạch và quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm đến năm 2045 đã được phê duyệt; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình quản lý và phát triển đô thị.

- Ủy ban nhân dân các cấp chịu trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

3.4. Quy định về lưu giữ, cung cấp thông tin, hồ sơ quy hoạch

- Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa có trách nhiệm thay mặt UBND tỉnh Khánh Hòa lưu giữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các

thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

3.5. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

1. Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

2. Cơ quan quản lý về trật tự xây dựng đô thị trực thuộc huyện Cam Lâm có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn quản lý và báo cáo kịp thời với UBND huyện các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND huyện quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình hoặc báo cáo UBND tỉnh Khánh Hoà đối với các trường hợp ngoài thẩm quyền để Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hoà xem xét, quyết định.

3. Các cơ quan quản lý về trật tự xây dựng có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố và báo cáo kịp thời với cấp có thẩm quyền trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND tỉnh Khánh Hoà ra quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên Chính phủ các trường hợp ngoài thẩm quyền để Thủ tướng chính phủ quyết định.

4. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.

VĂN BẢN PHÁP LÝ