

**NHIỆM VỤ**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**KHU ĐÔ THỊ VEN VỊNH CAM RANH - KHU 2**

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

**CAM RANH, 2023**

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

**NHIỆM VỤ**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**KHU ĐÔ THỊ VEN VỊNH CAM RANH - KHU 2**  
**ĐỊA ĐIỂM: THÀNH PHỐ CAM RANH, TỈNH KHÁNH HÒA**

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

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

**Cơ quan tổ chức lập Nhiệm vụ quy hoạch**  
**LIÊN DANH: VINHOMES - CAM RANH - VINES**  
**ĐẠI DIỆN: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CAM RANH**

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

**CAM RANH, 08/2023**

# MỤC LỤC

<b>I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ; VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, CHỨC NĂNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; SƠ BỘ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ VÀ NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH; NHU CẦU QUẢN LÝ VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; QUY HOẠCH CHI TIẾT PHẢI THỐNG NHẤT, CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT:</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2. Căn cứ lập quy hoạch chi tiết:</b> .....	<b>6</b>
1.2.1. Các văn bản quy phạm pháp luật:.....	6
1.2.2. Các nguồn số liệu, tài liệu:.....	7
<b>1.3. Vị trí, phạm vi và ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch:</b> .....	<b>8</b>
1.3.1. Vị trí, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch: .....	8
1.3.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:.....	8
<b>1.4. Chức năng khu vực lập quy hoạch:</b> .....	<b>9</b>
1.4.1. Tính chất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: .....	9
1.4.2. Chức năng khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: .....	9
<b>1.5. Sơ bộ định hướng phát triển quy hoạch chung đô thị và nội dung quy hoạch phân khu đã được duyệt có tác động đến phạm vi lập quy hoạch:</b> .....	<b>9</b>
<b>1.6. Nhu cầu quản lý và đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch:</b> .....	<b>9</b>
<b>1.7. Quy hoạch chi tiết phải thống nhất, cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được duyệt:</b> .....	<b>9</b>
<b>II. ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG; XÁC ĐỊNH SƠ BỘ NHỮNG VẤN ĐỀ, NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ VÀ YÊU CẦU CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:</b> .....	<b>10</b>
<b>2.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng của khu vực lập quy hoạch:</b> .....	<b>10</b>
2.1.1. Điều kiện tự nhiên: .....	10
2.1.2. Hiện trạng cơ cấu dân cư và nhà ở:.....	12
2.1.3. Hiện trạng sử dụng đất: .....	12
2.1.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan: .....	13
2.1.5. Hiện trạng giao thông và hạ tầng kỹ thuật: .....	13
2.1.6. Đánh giá tổng hợp hiện trạng: .....	15
<b>2.2. Xác định những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết:</b> .....	<b>15</b>
<b>2.3. Các yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt:</b> .....	<b>15</b>
<b>III. DỰ KIẾN QUY MÔ DÂN SỐ; CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN ÁP DỤNG TRONG ĐỒ ÁN VỀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRÊN CƠ SỞ CÁC QUY ĐỊNH CỦA QUY HOẠCH PHÂN KHU, QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:</b> .....	<b>15</b>
<b>3.1. Dự kiến quy mô dân số:</b> .....	<b>15</b>
<b>3.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:</b> .....	<b>16</b>
3.2.1. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về nhu cầu sử dụng đất: .....	16
3.2.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về hạ tầng xã hội: .....	16
3.2.3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về hạ tầng kỹ thuật: .....	17

<b>IV. YÊU CẦU CỤ THỂ VỀ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG:</b> .....	<b>18</b>
<b>4.1. Yêu cầu cụ thể về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng:</b> .....	<b>18</b>
4.1.1. <i>Hiện trạng điều kiện tự nhiên:</i> .....	18
4.1.2. <i>Hiện trạng về dân số, lao động, đặc điểm kinh tế xã hội:</i> .....	18
4.1.3. <i>Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:</i> .....	18
4.1.4. <i>Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:</i> .....	18
4.1.5. <i>Các dự án, chương trình đang triển khai:</i> .....	19
<b>4.2. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:</b> .....	<b>19</b>
<b>V. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ. DỰ KIẾN CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH CẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH CÁC YÊU CẦU ĐỐI VỚI VIỆC NGHIÊN CỨU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN, SỬ DỤNG ĐẤT, KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CÁC YÊU CẦU KHÁC: ...</b>	<b>20</b>
<b>5.1. Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch chi tiết đô thị:</b> .....	<b>20</b>
5.2.1. <i>Phân kỳ đầu tư:</i> .....	20
5.2.1. <i>Dự án ưu tiên:</i> .....	20
<b>5.3. Các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất:</b> .....	<b>20</b>
5.3.1. <i>Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:</i> .....	20
5.3.2. <i>Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức quy hoạch sử dụng đất</i> .....	20
<b>5.4. Các yêu cầu đối với việc kết nối hạ tầng kỹ thuật:</b> .....	<b>21</b>
5.4.1. <i>Yêu cầu về quy hoạch hệ thống công trình giao thông:</i> .....	21
5.4.2. <i>Yêu cầu về quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:</i> .....	21
5.4.3. <i>Yêu cầu về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (san nền, thoát nước mưa):</i> .....	21
5.4.4. <i>Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:</i> .....	22
5.4.5. <i>Yêu cầu về quy hoạch cấp nước:</i> .....	22
5.4.6. <i>Yêu cầu về quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:</i> .....	22
5.4.7. <i>Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:</i> .....	22
<b>5.5. Các yêu cầu khác:</b> .....	<b>22</b>
5.5.1. <i>Yêu cầu về thiết kế đô thị</i> .....	22
5.5.2. <i>Yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy</i> .....	24
<b>VI. XÁC ĐỊNH DANH MỤC BẢN VẼ, THUYẾT MINH, PHỤ LỤC KÈM THEO; SỐ LƯỢNG, QUY CÁCH CỦA SẢN PHẨM HỒ SƠ ĐỒ ÁN; KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH</b> .....	<b>24</b>
<b>6.1. Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo:</b> .....	<b>24</b>
<b>6.2. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án:</b> .....	<b>25</b>
<b>6.3. Kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch</b> .....	<b>25</b>
6.3.1. <i>Kế hoạch tổ chức thực hiện:</i> .....	25
6.3.2. <i>Tiến độ thực hiện:</i> .....	25
<b>6.4. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch</b> .....	<b>25</b>
<b>VII. DỰ TOÁN KINH PHÍ</b> .....	<b>26</b>
<b>7.1. Cơ sở xác định kinh phí:</b> .....	<b>26</b>
<b>7.2. Dự toán kinh phí lập quy hoạch chi tiết:</b> .....	<b>26</b>

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

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

Trong những năm gần đây tốc độ đô thị hóa ngày càng tăng nhanh, tỉnh Khánh Hòa nói riêng và các đô thị nước ta nói chung đang đứng trước một thử thách đó là sự phát triển không gian đô thị chưa đáp ứng được nhu cầu của đô thị hóa. Công cuộc đổi mới đã đưa nước ta về cơ bản đã thoát khỏi tình trạng khủng hoảng kinh tế và xã hội để từng bước bước vào thời kỳ mới, bên cạnh những điểm mang tính chất tích cực trên đây thì tình trạng xây dựng tự phát đã xuất hiện rất nhiều. Hầu hết các công trình xây dựng đều không có tính chất thống nhất, không tuân thủ theo quy hoạch, đầu tư xây dựng không đồng bộ do đó thiếu mỹ quan, kiến trúc pha tạp...

Thành phố Cam Ranh tọa lạc bên Vịnh Cam Ranh, một vịnh biển tự nhiên được xem là vịnh tự nhiên tốt nhất Đông Nam Á, nơi hội tụ những điều kiện tự nhiên hết sức thuận lợi cho phát triển dịch vụ cảng biển và du lịch. Thành phố Cam Ranh có Sân bay quốc tế Cam Ranh, sân bay thay thế cho Sân bay Nha Trang kể từ khi Chính phủ có chủ trương chuyển một phần các khu vực quanh Vịnh Cam Ranh sang phát triển kinh tế và Cảng Ba Ngòi, một cảng biển thương mại quốc tế nằm trong Vịnh Cam Ranh, là đầu mối giao thông đường biển quan trọng cho khu vực Nam Khánh Hòa và các tỉnh lân cận.

Những năm gần đây, Chính phủ có chủ trương cho sử dụng một phần bán đảo Cam Ranh, khu vực phía Bắc và phía Tây TP Cam Ranh vào mục đích phát triển kinh tế. Điều này đã nhanh chóng gây được sự chú ý của dư luận trong và ngoài nước. Đặc biệt, từ khi tỉnh đầu tư để nâng cấp sân bay Cam Ranh thành sân bay quốc tế, trên bản đồ quy hoạch hiện lên nhiều khu đô thị, trung tâm du lịch - thương mại - tài chính...thì nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước rất mong chờ được đặt chân đến Cam Ranh.

Ngày 04/01/2011, Thành phố Cam Ranh tổ chức lễ công bố Nghị quyết số 65/NQ-CP ngày 23/12/2010 của Chính phủ về việc thành lập Thành phố Cam Ranh thuộc tỉnh Khánh Hòa. Theo đó, Thành phố Cam Ranh có diện tích tự nhiên 32.501,08 ha, 128.358 nhân khẩu, gồm 15 đơn vị hành chính cấp xã, trong đó có 9 phường: Ba Ngòi, Cam Linh, Cam Lợi, Cam Lộc, Cam Thuận, Cam Phú, Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa và 6 xã: Cam Thành Nam, Cam Phước Đông, Cam Thịnh Đông, Cam Thịnh Tây, Cam Lập, Cam Bình.

Ngày 27/05/2013 UBND tỉnh Khánh Hòa quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu đô thị ven vịnh Cam ranh (Khu 2) tại phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc và Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh. Tuy nhiên, Quy hoạch phân khu 1/2000 được phê duyệt đã hơn 7 năm, do đó các chủ trương, chính sách, điều kiện hiện trạng đã thay đổi, cũng như tình hình thị trường cũng đã thay đổi. Cần điều chỉnh để tạo nên một đô thị chất lượng cao với môi trường hấp dẫn, đa dạng và độc đáo cho người dân cũng như cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Cam Ranh.

Thực hiện kế hoạch phát triển tỉnh Khánh Hoà đến năm 2035, ngày 02/02/2016 UBND tỉnh Khánh Hòa đã ra quyết định số 323/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035 xác định thành phố Cam Ranh là trung tâm kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật của khu vực phía Nam của tỉnh Khánh Hòa; đô thị công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, cảng; khu đô thị du lịch dịch vụ, nghỉ dưỡng; đầu mối giao thông quốc tế vùng và khu vực; và là khu vực có vị trí đặc biệt về an ninh quốc phòng. Tuy nhiên, đồ án quy hoạch chung còn nhiều điểm chưa phù hợp, bất cập, chồng chéo, chưa cập nhật đầy đủ các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư trong thành phố.

Với những định hướng, chiến lược phát triển nêu trên, UBND Tỉnh cũng như UBND thành phố đã rà soát lại một số quy hoạch chi tiết, phân khu đã phê duyệt. Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) tại các phường Ba Ngòi, Cam Lợi, Cam Linh, Cam Thuận, Cam Phú, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được UBND thành phố Cam Ranh phê duyệt tại Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 01/08/2022 nhằm hình thành khu đô thị vệ tinh phù hợp cho định hướng phát triển quy hoạch chung của Thành phố và điều chỉnh cơ cấu kinh tế, mục tiêu phát triển khu vực ven Vịnh Cam Ranh, đem lại hiệu quả về phát triển kinh tế xã hội, tạo điểm nhấn về du lịch và đô thị cho Thành phố Cam Ranh.

Theo đó, Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh được định hướng phát triển thành một khu đô thị kiểu mẫu được quy hoạch đồng bộ, có chất lượng cao, gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể, với các tiêu chí sinh thái, thân thiện và hiện đại. Vì vậy, việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh là hết sức cần thiết và cấp bách, vừa góp phần phát triển mở rộng đô thị, đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng cao của đông đảo tầng lớp người dân thành phố Cam Ranh và các vùng phụ cận.

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

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

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 01/7/2014;
- Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định,

phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

- Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 về nội dung Thiết kế đô thị;

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

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD – quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/08/2021 của bộ xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Văn bản hợp nhất số 03/VBHN-BXD ngày 24/06/2021 nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 336/QĐ-TTg ngày 01/4/2023 của Thủ tướng Chính Phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh;

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

- Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/06/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa Ban hành quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị;

- Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 08/08/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa quyết định chấp thuận nhà đầu tư;

- Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 01/08/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) tại các phường Ba Ngòi, Cam Lợi, Cam Linh, Cam Thuận, Cam Phú, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

- Và các văn bản pháp quy có liên quan khác.

### **1.2.2. Các nguồn số liệu, tài liệu:**

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

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

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

- Hồ sơ đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) tại các phường Ba Ngòi, Cam Lợi, Cam Linh, Cam Thuận, Cam Phú, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch (theo cao độ, tọa độ quốc gia VN 2000) được Cơ quan thẩm quyền xác nhận;

- Các tài liệu, số liệu khác do địa phương, các cơ quan ban ngành có liên quan và Chủ đầu tư cung cấp;

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn lập quy hoạch và xây dựng liên quan đến việc lập quy hoạch.

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

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

Khu vực lập Quy hoạch thuộc địa bàn phường Ba Ngòi, Cam Lợi, Cam Linh, Cam Thuận và Cam Phú, đoạn từ phía Bắc Trạm nghiên xi măng Cam Ranh đến phía Nam nhà máy đóng tàu Cam Ranh, nằm ven theo vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Bao gồm 2 khu vực như sau:

- **Khu 2A:** Đoạn từ phía Bắc Trạm nghiên xi măng Cam Ranh của Bộ Xây dựng đến cảng cá Cam Ranh. Các giáp giới được mô tả như sau:

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư phường Cam Lợi;

+ Phía Đông và Đông Nam giáp: Vịnh Cam Ranh và cảng cá Cam Ranh (theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt)

+ Phía Tây Bắc giáp: đường Quốc lộ 1;

+ Phía Tây Nam giáp: Suối Hinh.

- **Khu 2B:** Đoạn từ phía Bắc Cảng Cam Ranh đến phía Nam Nhà máy đóng tàu Cam Ranh. Các giáp giới được mô tả như sau:

+ Phía Bắc giáp: Nhà máy đóng tàu Cam Ranh;

+ Phía Nam giáp: Khu Công Nghiệp cảng Cam Ranh;

+ Phía Đông Nam giáp: Vịnh Cam Ranh;

+ Phía Tây Bắc giáp: đường Quy hoạch và khu dân cư hiện trạng phường Cam Lợi, Cam Thuận và Cam Phú;

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

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 3.257.826,58 m<sup>2</sup> (325,78 ha).

- Khu 2A có diện tích khoảng 829.060,24 m<sup>2</sup> (82, 90 ha);

- Khu 2B có diện tích khoảng 2.428.766,34 m<sup>2</sup> (242,88 ha)

*(Quy mô và ranh giới cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết)*



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

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

- Là khu đô thị phát triển bền vững, thích hợp với môi trường tự nhiên và biến đổi khí hậu. Là một khu đô thị mới hiện đại, kiểu mẫu được quy hoạch đồng bộ, có chất lượng cao, gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể, với các tiêu chí sinh thái, thân thiện và hiện đại. Kết nối đồng bộ với các khu dân cư hiện hữu;

- Một điểm nhấn về phát triển nhà ở, dịch vụ. Cung cấp đa dạng diện tích nhà ở chất lượng cao, tạo nên cơ hội về nhà ở, hạ tầng xã hội đáp ứng các nhu cầu, các định hướng của người dân thành phố Cam Ranh cũng như người dân trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

- Hình thành mô hình nhóm nhà ở độc đáo, thân thiện, hấp dẫn. Tạo dựng một bộ mặt mới về quy hoạch – kiến trúc cho một thành phố Cam Ranh phát triển năng động

- Bên cạnh đó phát triển một số khu vực đất khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng.

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

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

+ Đất ở (*nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở tái định cư*);

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

+ Giáo dục (*trường THPT, trường THCS, trường tiểu học, trường mầm non...*);

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

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

- Phạm vi lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) nằm trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) tại các phường Ba Ngòi, Cam Lợi, Cam Linh, Cam Thuận, Cam Phú, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- Theo nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt phạm vi quy hoạch chi tiết 1/500 được quy hoạch với các chức năng chính là đất nhóm nhà ở; đất khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng, đất thương mại dịch vụ; đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị; đất cây xanh sử dụng công cộng và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khác. Như vậy, đồ án quy hoạch chi tiết là phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

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

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) được phê duyệt sẽ là công cụ để quản lý đầu tư, cấp phép xây dựng, quản lý đất đai cũng như các thủ tục khác có liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án.

- Các nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư vào khu vực Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) sẽ có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật.

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

- Định hướng quy hoạch chi tiết xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội

nhằm cụ thể hóa và tuân thủ đúng theo các nội dung Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) tại các phường Ba Ngòi, Cam Lợi, Cam Linh, Cam Thuận, Cam Phú, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đã được phê duyệt;

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

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

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

#### **2.1.1. Điều kiện tự nhiên:**

##### *a. Địa hình:*

- Đất trong khu vực này phần lớn là đất ao địa tô, còn lại chủ yếu là mặt nước vịnh Cam Ranh. Khu vực đất địa có cao độ từ -0,98m ÷ -0,16m, có 1 phần đất dân đang sinh sống ven theo đường Quốc lộ 1A có cao độ trung bình +2m. Khu vực dự kiến lấn biển có chiều sâu tối đa là -3,69m.

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

##### *b. Khí hậu:*

- Khu du lịch và đô thị ven vịnh Cam Ranh thuộc vùng khí hậu duyên hải Nam Trung Bộ, quanh năm nắng nóng, tuy nhiên khu vực nằm sát biển nên chịu ảnh hưởng của khí hậu đại dương, khí hậu tương đối ôn hòa, thuận lợi cho phát triển du lịch, nghỉ dưỡng và các khu dân cư.

##### ❖ *Mưa:*

- Lượng mưa trung bình năm: 1.139mm.

- Lượng mưa cao nhất/năm: 1.914mm.

- Lượng mưa thấp nhất/năm: 825,7mm.

- Lượng mưa tập trung chủ yếu vào 4 tháng. Từ tháng 9 đến tháng 12 chiếm 70% lượng mưa cả năm. Số ngày mưa trong mùa mưa khoảng 47 ngày. Mùa khô kéo dài từ tháng giêng đến tháng 8, lượng mưa trong mùa này chiếm khoảng 29,6%.

##### ❖ *Nhiệt độ:*

- Nhiệt độ trung bình 26,8<sup>0</sup>C, nhiệt độ cao nhất là 39,0<sup>0</sup>C, nhiệt độ thấp nhất là 14,4<sup>0</sup>C. Số giờ nắng trung bình năm: 2.500 giờ.

##### ❖ *Gió:*

- Gió Bắc và Đông Bắc xuất hiện vào các tháng 9, 10, 11 và 12 của năm trước và tháng 1 và 2 của năm sau. Gió Nam và Đông Nam vào tháng 5, 6, 7. Tốc độ gió bình quân là 3,57m/s.

##### ❖ *Bão:*

- Bão ít ảnh hưởng đến địa bàn tỉnh Khánh Hoà. Tuy nhiên một số năm gần đây tình hình bão lũ và chế độ sóng, gió biển đôi lúc có đột biến theo chiều hướng bất lợi có thể ảnh hưởng đến tỉnh Khánh Hòa.

❖ *Độ ẩm:*

- Độ ẩm cao nhất trung bình: (75- 82)%, các tháng có độ ẩm tuyệt đối thấp vào khoảng 36%, thấp hơn so với Nha Trang.

c. *Địa chất*

❖ *Địa chất công trình:*

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

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

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

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

❖ *Địa chất thủy văn:*

- Khu vực biển Cam Ranh có chế độ thủy triều là nhật triều không đều, 2/3 số ngày trong tháng là nhật triều và 1/3 số ngày còn lại là bán nhật triều. Thời gian triều dâng dài hơn triều rút: mực nước thủy triều cao nhất: 2,0m; mực nước thủy triều trung bình: 1,23m.

- Phía Tây có sông Cạn, sông có dòng chảy quanh năm, lưu lượng mùa kiệt 150l/s. Sông có đặc điểm ngắn, dốc, cửa sông chịu ảnh hưởng của thủy triều.

❖ *Địa chấn:*

- Khu vực Cam Ranh nằm trong vùng động đất cấp 6 (theo tài liệu của viện Vật lý Địa cầu Quốc gia).

d. *Thủy văn*

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

- Phía Tây có sông Cạn, sông có dòng chảy quanh năm, lưu lượng mùa kiệt 150l/s. Sông có đặc điểm ngắn, dốc, cửa sông chịu ảnh hưởng của thủy triều.

e. *Hải văn:*

- Khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi chế độ thủy văn của vịnh Cam Ranh. Chế độ triều vùng ảnh hưởng trực tiếp bởi chế độ triều vùng biển Cam Ranh. Cụ thể là:

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

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

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

f) *Tình hình thiên và biến đổi khí hậu:*

- Dải ven biển Đông chịu tác động trực tiếp bởi thủy triều vùng biển với độ sâu ngập lũ trung bình  $\leq 1,0$ m.

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

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

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

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

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

Dân cư trong khu vực quy hoạch còn thưa, sống rải rác trong khu vực lập quy hoạch, dọc trục đường ven biển phía Bắc khu 2B và phía Tây Nam khu 2A.

*Bảng 2: Bảng diện tích, dân số và mật độ dân số năm 2021 phân theo xã, phường (Theo niên giám thống kê thành phố Cam Ranh năm 2021)*

TT	Phường/xã	Diện tích (km <sup>2</sup> )	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
1	Phường Ba Ngòi	7,43	10.383	1.397,44
2	Phường Cam Lợi	1,01	9.357	9.264,36
3	Phường Cam Thuận	1,35	8.237	6.101,48
4	Phường Cam Phú	5,91	6.448	1.091,03

*Bảng 3: Bảng thống kê công trình*

STT	Loại hình công trình	Số lượng (nhà)	Ghi chú
1	Nhà kiên cố	0	
2	Nhà bán kiên cố	141	Nhà gạch
3	Nhà tạm	162	Nhà tạm, mái che, vệ sinh
<b>Tổng số lượng công trình</b>		<b>303</b>	

### 2.1.3. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất nghiên cứu quy hoạch có diện tích khoảng 3.257.826,58 m<sup>2</sup>. Bao gồm rất ít đất của các hộ dân đang sinh sống, còn lại chủ yếu là đất làm địa nuôi tôm (hiện bỏ hoang rất nhiều), bờ đất ... và mặt nước vịnh Cam Ranh. Đất trên khu vực hiệu quả sản xuất không cao. Trong đó:

- Đất mặt nước chiếm khoảng 64,27% tổng diện tích đất nghiên cứu.
- Đất nuôi trồng thủy sản (nuôi tôm) chiếm khoảng 29,22% tổng diện tích đất nghiên cứu.
- Đất ở làng xóm chiếm khoảng 1,08% tổng diện tích đất nghiên cứu
- Còn lại là đất giao thông và các loại đất khác, bao gồm: đất tôn giáo, đất nông nghiệp và đất trồng chưa sử dụng...

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

Hiện trạng địa hình cảnh quan của khu vực bao gồm những yếu tố chính như sau:

- Giá trị cảnh quan chính của khu vực nghiên cứu là hệ thống mặt nước, bao gồm mặt nước Vịnh Cam Ranh.
- Khu vực ven vịnh Cam Ranh là khu vực địa nuôi trồng thủy sản, hầu như không có cây xanh tự nhiên.

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

##### *a. Giao thông*

- Khu vực nghiên cứu thiết kế thuộc TP Cam Ranh, hiện có giao thông đường bộ và đường thủy. Ngoài ra, liên hệ giao thông tới khu vực trong và ngoài nước thông qua các loại hình giao thông: đường không, đường bộ, đường thủy và đường sắt.

*Giao thông đường bộ:*

- Tuyến quốc lộ 1 đi qua TP Cam Ranh có lộ giới quy hoạch 56m, hiện trạng mặt đường bê tông nhựa rộng 15m, chất lượng tốt.
- Hiện khu vực có 3 cầu lớn (cầu bê tông vĩnh cửu với chiều rộng 15m) là: cầu Suối Hinh, cầu Suối Giữa và cầu Trà Long

*Giao thông đường thủy:*

- Cảng Ba Ngòi: hiện tại cảng Ba Ngòi có 2 cảng: một cảng hàng hoá, một cảng cá.

*Đường sắt:*

- Tuyến đường sắt thống nhất đi qua TP Cam Ranh, cách khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 5km về phía Tây. Hiện tại, ga Ngã Ba chỉ đơn thuần làm công tác đón tiễn các đoàn tàu thông qua.

*Giao thông đối nội:*

- Đường hiện có trong khu vực chủ yếu là đường đất, bờ mương các khu vực nuôi tôm. Các tuyến đường này có bề rộng trung bình 2-4m..

##### *b. Nền hiện trạng*

- Khu Nền khu vực đã xây dựng công trình có cao độ (+1,8)m.
- Khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng của thủy triều là các khu vực có cao độ từ (-0,5)m ÷ (+0,5)m.

##### *c. Hiện trạng thoát nước mặt:*

- Khu vực thiết kế hiện nay chưa có hệ thống thoát nước mặt. Nước mưa chủ yếu thấm xuống nền cát và chảy tràn theo độ dốc địa hình tự nhiên về vịnh, biển.

*d. Hiện trạng cấp nước:*

- Trên đường Quốc Lộ 1 đoạn đi qua khu vực dự án đã có tuyến ống cấp nước D400. Một số nơi dân cư trong khu vực đã được dùng nước máy, tuy nhiên phần lớn dân cư vẫn dùng nước giếng khoan.

*e. Hiện trạng cấp điện, chiếu sáng:*

- Lưới điện hạ thế 0,4KV mới có trong các khu dân cư ở khu vực nghiên cứu quy hoạch chưa tuân thủ theo quy hoạch. Với việc quy hoạch Khu du lịch và đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2), nhu cầu phụ tải của khu vực sẽ có bước tăng trưởng một cách đột biến, lưới điện hiện hữu không thoả mãn được cho nhu cầu của các hộ phụ tải điện.

*f. Hiện trạng thông tin liên lạc:*

- Hiện nay, trên địa bàn TP Cam Ranh có 3 nhà khai thác dịch vụ thông tin liên lạc chính gồm Tổng Công ty viễn thông Việt Nam-VNPT, Công ty Viễn thông quân đội (Viettel), Công ty viễn thông điện lực (EVN).

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

- Khu vực thiết kế quy hoạch là khu đất dự kiến phát triển mới của đô thị, hiện tại chưa có hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

*Môi trường nước:*

- Khu vực nghiên cứu thiết kế có hệ thống mặt nước phong phú với vịnh Cam Ranh, sông Cạn.

- Hiện tại, nước thải sinh hoạt và sản xuất chưa được xử lý đều được theo cống thoát chung ra các nguồn nước mặt trong thành phố gây tác động xấu đến chất lượng nước.

- Chất lượng nước mặt tại khu vực nghiên cứu ít gây tác động tiêu cực tới động thực vật và hệ sinh thái đất liền cũng như ven biển. Còn các khu vực ven biển do tác động của thủy triều nên nước bị nhiễm mặn, song điều kiện địa hình vùng này nên mặn xâm nhập vào không sâu. Mặt khác do không có hệ thống thoát, xử lý nước mưa và nước bẩn riêng nên xảy ra tình trạng ô nhiễm nước mặt cục bộ. Tuy nhiên mức độ ô nhiễm không cao.

- Về chất lượng nguyên nước ngầm trong khu vực nhìn chung đảm bảo. Tuy nhiên nguồn nước không được lớn và các công trình khai thác nước đưa vào sử dụng còn ít chưa đáp ứng nhu cầu cho sản xuất và nước sạch cho sinh hoạt. Chủ yếu nước ngầm ở tầng nông được nhân dân khai thác phục vụ sinh hoạt. Một số nơi bị nhiễm mặn không thể sử dụng cho sinh hoạt được.

*Môi trường không khí và tiếng ồn:*

- Các hoạt động xây dựng và sản xuất công nghiệp không nhiều, giao thông vận tải là nguồn gây ô nhiễm chính đối với môi trường không khí ở khu vực nghiên cứu. Trục quốc lộ 1 là trục giao thông chính của thành phố Cam Ranh, tập trung dân cư, là điểm thường xuyên bị ô nhiễm không khí, đặc biệt là tiếng ồn và rung chấn.

*Môi trường đất:*

- Hiện chưa có các số liệu cụ thể về chất lượng đất trong thành phố, tuy nhiên thực trạng sử dụng thức ăn thủy sản và thuốc bảo vệ thủy sản không được kiểm soát tốt đang là nguy hại lớn đến khu vực.

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

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc TP Cam Ranh, cận kề với các đầu mối giao thông lớn như: Tuyến quốc lộ 1, sân bay quốc tế Cam Ranh, cảng Cam Ranh, cảng Ba Ngòi...., đồng thời khu vực thiết kế có dải bờ biển thuận lợi cho việc xây dựng các bến thuyền phục vụ du lịch và sinh hoạt.

- Khu vực nghiên cứu có cảnh quan tự nhiên đẹp và phong phú với mặt nước vịnh Cam ranh, rất phù hợp với loại hình khu ở, du lịch nghỉ dưỡng biển.

- Dự án ít tổn kém về di dời hay đền bù giải tỏa, thuận lợi cho tiến độ triển khai dự án. Tuy nhiên, cần có giải pháp san nền thích hợp đối với dải đất để đủ điều kiện xây dựng các khu chức năng đồng thời giữ được yếu tố đặc trưng về địa hình của khu vực, đây cũng là điều kiện thuận lợi để tạo nên hình dáng khu đất đẹp theo ý tưởng thiết kế.

- Việc phát triển Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh cũng gặp một số khó khăn như:

+ Hạ tầng kỹ thuật chưa có, cần làm mới hoàn toàn.

+ Nền đất khu vực tương đối thấp, phần lớn diện tích là địa nuôi tôm và mặt nước, đòi hỏi khoản đầu tư lớn làm hệ thống đê bao, đất san nền.

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

- Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm: Triển khai chi tiết các nội dung về: Quy hoạch sử dụng đất; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác; Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật; Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có);

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

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

- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) nhằm cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) đã được phê duyệt.

- Nhằm triển khai chi tiết các chức năng đã được phê duyệt tại đồ án Quy hoạch phân khu bao gồm: đất nhà ở xã hội, đất nhóm nhà ở mới, đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị-đơn vị ở, đất trường học (trường trung học phổ thông, trung học cơ sở, tiểu học, mầm non), đất khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng, đất cây xanh đơn vị ở, đất cây xanh mặt nước đô thị, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe...

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

### **3.1. Dự kiến quy mô dân số:**

- Quy mô dân số quy hoạch dự kiến khoảng 57.054 người.

(Quy mô dân số cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết)

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

Các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật của đồ án phải đáp ứng các chỉ tiêu của các đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045; Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) đã được phê duyệt. Đồng thời, tuân thủ các chỉ tiêu được quy định tại QCXDVN 01:2021/BXD và QCVN 07:2016/BXD.

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

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

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất	Ghi chú
	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
1	Đất dân dụng	<i>Tuân thủ đồ án Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 2</i>		
2	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> đất/người	15 ÷ 28	<i>Theo QCVN 01:2021/BXD</i>
	- Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> đất/người	≥ 1,5	
	- Đất cây xanh đơn vị ở	m <sup>2</sup> đất/người	≥ 2,0	
	- Đất trường học cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> đất/người	≥ 1,8	
3	Đất nhà ở xã hội	% Tổng diện tích đất ở mới đô thị	20	
4	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	<i>Tuân thủ đồ án: Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 2; Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045.</i>		
5	Đất cây xanh đô thị			
6	Tầng cao tối đa			<i>Tuân thủ đồ án Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 2</i>
-	Khu nhà ở thấp tầng	Tầng	5	
-	Công trình y tế-giáo dục	Tầng	5	
-	Công trình dịch vụ công cộng khác	Tầng	5	
-	Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, du lịch	Tầng	9	
7	Mật độ xây dựng tối đa			
-	Nhà ở thấp tầng	%	100	
-	Công trình y tế-giáo dục	%	40	
-	Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, du lịch	%	60	

(Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và đồ án: Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 2; Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045).

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



TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Hạ tầng xã hội cấp đô thị</b>			
1.1	Giáo dục			
	Trường Trung học phổ thông	cháu/1000 dân m <sup>2</sup> đất/học sinh	40 ≥ 10	Theo QCVN 01:2021/BXD
1.2	Thể dục thể thao			
	Sân thể thao cơ bản	Tuân thủ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045		
<b>2</b>	<b>Hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở</b>			
2.1	Giáo dục			Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng
	Trường mầm non	chỗ/1000 người m <sup>2</sup> /học sinh	50 ≥ 12	
	Trường tiểu học	chỗ/1000 người m <sup>2</sup> /học sinh	65 ≥ 10	
	Trường trung học cơ sở	chỗ/1000 người m <sup>2</sup> /học sinh	55 ≥ 10	
2.2	Y tế			
	Trạm y tế	m <sup>2</sup> /trạm	≥ 500	
2.3	Văn hóa – Thể dục thể thao			
	Sân chơi	m <sup>2</sup> /người	≥ 500	
	Sân luyện tập	m <sup>2</sup> /người ha/công trình	≥ 500 0,3	
	Trung tâm văn hóa-thể thao	m <sup>2</sup> /công trình	5000	
2.4	Thương mại			
	Chợ	m <sup>2</sup> / công trình	2000	

(Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các đồ án Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 2; Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 ).

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

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất	Ghi chú
1	Giao thông			Tuân thủ Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 2 đã phê duyệt
	- Diện tích đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) đến cấp đường phân khu vực	% diện tích đất xây dựng khu đô thị	≥ 18	
2	Cấp nước			
	Nước sinh hoạt, du lịch (Qsh)	lít/người – ngđ	200	
3	Cung cấp năng lượng và chiếu sáng			
	- Điện sinh hoạt	W/người	≥ 700	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất	Ghi chú
	- Điện chiếu sáng giao thông	Kw/ha	$\geq 10$	
4	Hạ tầng viễn thông thụ động			
	- Thông tin liên lạc	lines/người	$\geq 1/2$	
5	Thoát nước thải	% cấp nước sinh hoạt	$\geq 80$	
6	Thu gom chất thải rắn	kg/người - ngđ	1,3	

(Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các đồ án Điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh - Khu 2).

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

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

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

- Các tài liệu đánh giá hiện trạng bao gồm: hiện trạng điều kiện tự nhiên, môi trường; hiện trạng về dân số, lao động, đặc điểm kinh tế xã hội, hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, cụ thể:

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

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

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

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

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

- Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập Quy hoạch theo các khu chức năng. Thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết.
- Khoanh vùng các vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường. Phân tích đánh giá về nhà ở và công trình kiến trúc;
- Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

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

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

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

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

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

- Hiện trạng hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động: Phân tích, đánh giá tỷ lệ người dân có nhu cầu sử dụng dịch vụ truy nhập băng rộng cố định và băng rộng di động; hiện trạng hạ tầng mạng viễn thông có khả năng cung cấp dịch vụ truy nhập băng rộng cố định và băng rộng di động tại khu vực quy hoạch ...

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

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

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

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc thành phố Cam Ranh, nằm trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh – Khu 2;

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

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

- Các tài liệu, số liệu về hiện trạng khu vực lập quy hoạch khi thu thập, điều tra khảo sát hiện trạng để làm cơ sở lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/500 cần bảo đảm cập nhật mới nhất để phân tích, đánh giá đúng và đầy đủ các điều kiện tự nhiên (địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn .v.v.), hiện trạng sử dụng đất, dân cư, các yếu tố về văn hóa, kinh tế - xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường... để có giải pháp bổ sung, điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác sử dụng tiết kiệm quỹ đất, bảo

đảm yêu cầu sử dụng hiệu quả và đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; phương án tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan cần khai thác tính đặc thù của khu vực.

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

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

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

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

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

#### **5.2.1. Phân kỳ đầu tư:**

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

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

#### **5.2.1. Dự án ưu tiên:**

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

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

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

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

- Đảm bảo tuân thủ định hướng phát triển theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) đã được phê duyệt.

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

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

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

- Đảm bảo tuân thủ định hướng phát triển theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 2) đã được phê duyệt.

- Quy hoạch sử dụng đất cần xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong khu vực

lập quy hoạch theo quy định hiện hành; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ; vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có). Xác định các nhóm nhà ở; vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có) và cấp đơn vị ở trong khu vực, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

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

Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (bao gồm: hệ thống công trình giao thông, hạ tầng viễn thông thụ động, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) được xác định theo quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng giao thông.
- Dự báo nhu cầu giao thông, lưu lượng và phương tiện trên các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch.
- Xác lập, kết nối mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đối nội, giao thông tĩnh, bãi đỗ xe cho khu vực lập quy hoạch.
- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cốt không chế xây dựng cho các trục giao thông chính.
- Cần nghiên cứu, đề xuất, luận chứng xác định các tuyến đường kết nối liên khu vực.
- Nghiên cứu, đề xuất các phương án khớp nối tại các nút giao thông giữa các tuyến đường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng và các tuyến đường ngoài quy hoạch.

##### **5.4.2. Yêu cầu về quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:**

- Tuân thủ định hướng quy hoạch cấp trên, mạng lưới điện cao thế, trung thế tại khu vực lập quy hoạch chi tiết. Giải pháp mạng lưới điện trung thế đi qua khu vực, đảm bảo hành lang an toàn điện.
- Xác định nguồn cấp điện, tiêu chuẩn sử dụng điện.
- Giải pháp thiết kế mới, cải tạo mạng lưới cấp điện hiện trạng (nguồn điện, lưới điện cao áp, trung áp, hạ áp).
- Bố trí trạm biếp áp phụ tải đảm bảo công suất và bán kính phục vụ.
- Xác định chỉ tiêu chiếu sáng.
- Tính toán nhu cầu sử dụng điện chiếu sáng.
- Đề xuất các giải pháp thiết kế chiếu sáng về nguồn cấp, lưới điện,... cho các công trình giao thông; các công trình công cộng,...

##### **5.4.3. Yêu cầu về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (san nền, thoát nước mưa):**

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng đất xây dựng, thoát nước trong khu vực.
- Rà soát, cập nhật các công trình hạ tầng về thoát nước mưa, san nền xây dựng.
- Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch cấp trên.
- Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: Ta luy, tường chắn, ổn định công trình, phòng chống ngập úng cục bộ.
- Thiết kế san nền, tính khối lượng đào đắp, nạo vét, xác định cao độ xây dựng của các lô đất, các nút giao nhau.

- Tính toán mạng lưới thoát nước mưa, quy mô và các yêu cầu kỹ thuật đối với các công trình: Kè, tường chắn, ta luy, giếng thu, giếng thăm.

- Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

#### **5.4.4. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Xác định chỉ tiêu về viễn thông thụ động.

- Tính toán nhu cầu sử dụng.

- Đề xuất các giải pháp thiết kế, bố trí mạng lưới.

- Lập bảng tính khối lượng các hạng mục hạ tầng viễn thông thụ động.

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

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

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

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

- Xác định mạng lưới cấp nước.

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

#### **5.4.6. Yêu cầu về quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:**

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

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

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

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

#### **5.4.7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường**

- Đánh giá môi trường khi thực hiện dự án quy hoạch, ước tính những tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường của khu vực quy hoạch;

- Xác định mức độ của tác động môi trường đến tài nguyên thiên nhiên, hệ sinh thái, chất lượng môi trường sống, môi trường xã hội, sức khỏe cộng đồng tại khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động đến môi trường: Đề xuất các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường có thể xảy ra trong thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng.

### **5.5. Các yêu cầu khác:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với hình khối kiến trúc:

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

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

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

- Đối với hình thức kiến trúc chủ đạo:

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

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

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

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

- Đối với hệ thống cây xanh

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

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

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

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

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

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

- Hồ sơ gồm bản:

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

**5.5.2. Yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy**

- Địa điểm xây dựng công trình, cụm công trình, bố trí các khu đất, các lô nhà phải bảo đảm chống cháy lan, giảm đến tối thiểu tác hại của nhiệt, khói bụi, khí độc do đám cháy sinh ra đối với các khu vực dân cư và công trình xung quanh.

- Hệ thống giao thông, khoảng trống phải đủ kích thước và tải trọng bảo đảm cho phương tiện chữa cháy cơ giới triển khai các hoạt động chữa cháy.

- Phải có nguồn nước chữa cháy; hệ thống thông tin liên lạc, cung cấp điện bảo đảm phục vụ các hoạt động chữa cháy, thông tin báo cháy.

- Quy hoạch trụ sở cho các đội Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy phải tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045, tuân thủ các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng. Theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045, trụ sở của các đội Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy được định hướng quy hoạch nằm ngoài khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, trên cơ sở tính toán đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn thành phố Cam Ranh.

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

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

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

*Bảng 4: Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ:*

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



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

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

- Phần hồ sơ văn bản: Báo cáo thuyết minh tổng hợp; dự thảo quyết định phê duyệt quy hoạch; thể hiện trên giấy khổ A4.
- Các bản đồ in màu, tỷ lệ bản đồ được thực hiện theo quy định.
- Các sơ đồ và bản vẽ thu nhỏ in màu khổ A3 và theo tỷ lệ thích hợp.
- Số lượng hồ sơ: 03 bộ hồ sơ in và file mềm lưu toàn bộ nội dung quy hoạch.

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

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

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

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Liên danh Công ty Cổ phần Vinhomes, Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh, Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng VinES.
- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

### **6.3.2. Tiến độ thực hiện:**

- Thực hiện đồ án từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý như: nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, đầy đủ các văn bản giấy tờ có liên quan.

- Thời gian hoàn thành hồ sơ: Không quá 06 tháng, kể từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

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

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

- Nội dung lấy ý kiến nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết theo thành phần hồ sơ được Quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về

hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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

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

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

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

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

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư được lấy ý kiến để hoàn thiện đồ án.

## VII. DỰ TOÁN KINH PHÍ

### 7.1. Cơ sở xác định kinh phí:

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

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

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

*Bảng 5: Bảng tổng hợp chi phí lập quy hoạch*

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Diễn giải	Giá trị
<b>A</b>	<b>Công tác lập quy hoạch</b>	<b>A</b>	<b>= A1</b>	<b>2.421.279.599</b>
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch (sau thuế)	A1	Xem chi tiết Phụ lục I	2.285.868.816
2	Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch (sau thuế)	A2	Xem chi tiết Phụ lục II	135.410.783
<b>B</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>B=1+2+3+4+5</b>	<b>=1+2+3+4+5</b>	<b>352.928.922</b>
1	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	1	Xem chi tiết Phụ lục III	115.140.059
2	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	2	Xem chi tiết Phụ lục III	25.076.071
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	3	Xem chi tiết Phụ lục IV	106.885.533

<b>STT</b>	<b>Khoản mục chi phí</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diễn giải</b>	<b>Giá trị</b>
4	Tổ chức lấy ý kiến cộng đồng do cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện	4	Xem chi tiết Phụ lục V	42.330.904
5	Chi phí công bố đồ án quy hoạch	5	Xem chi tiết Phụ lục VI	63.496.356
	<b>Tổng các chi phí</b>	<b>= A+B</b>	<b>= A+B</b>	<b>2.774.208.522</b>
	<b>Làm tròn</b>			<b>2.774.209.000</b>

*Bảng chữ: Hai tỷ, bảy trăm bảy mươi tư triệu, hai trăm linh chín nghìn đồng.*

## **PHỤ LỤC**

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

### 1. Căn cứ xác định chi phí:

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

### 2. Chi phí lập đồ án quy hoạch:

Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng **325,78 ha**

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

Quy mô lập quy hoạch	Qt = 325,78	(ha)
Quy mô cận trên quy mô cần tính	Qa = 500	(ha)
Quy mô cận dưới quy mô cần tính	Qb = 300	(ha)
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng với Qa	Ga = 2.350,00	(Trđ)
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng với Qb	Gb = 2.082,00	(Trđ)

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

$$G_t = G_b - \frac{G_b - G_a}{Q_a - Q_b} \times (Q_t - Q_b) = 2.116,54 \text{ (Trđ)}$$

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

Các khoản mục chi phí	Cách tính toán	Chi phí (đồng)
Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết (trước thuế)	$C_{qh} = G_t$	2.116.545.200
Thuế VAT	$C_{qh} \times 8\%$	169.323.616
Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết (sau thuế)	CPQH	2.285.868.816

*Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn, tám trăm mười sáu đồng.*

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

### 1. Căn cứ xác định chi phí:

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

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

Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng **325,78 ha**

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

Quy mô lập quy hoạch  $Q_t = 325,78$  (ha)

Quy mô cận trên quy mô cần tính  $Q_a = 500$  (ha)

Quy mô cận dưới quy mô cần tính  $Q_b = 300$  (ha)

Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch tương ứng với  $Q_a$   $G_a = 135,79$  (Trđ)

Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch tương ứng với  $Q_b$   $G_b = 123,84$  (Trđ)

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

$$G_t = G_b - \frac{G_b - G_a}{Q_a - Q_b} \times (Q_t - Q_b) = 125,28 \text{ (Trđ)}$$

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

Các khoản mục chi phí	Cách tính toán	Chi phí (đồng)
Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (trước thuế)	$C_{nv} = G_t$	125.380.355
Thuế VAT	$C_{nv} \times 8\%$	10.030.428
Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (sau thuế)	CPNV	135.410.783

Bằng chữ: Một trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm mười nghìn, bảy trăm tám mươi ba đồng

### **Phụ lục III: Chi phí thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng**

#### **1. Căn cứ xác định chi phí:**

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

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

Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng **325,78 ha**

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

Quy mô Giá trị lập đồ án quy hoạch  $C_t = 2.116,55$  (Trđ)

Quy mô cận trên giá trị cần tính  $C_a = 5.000$  (Trđ)

Quy mô cận dưới giá trị cần tính  $C_b = 2.000$  (Trđ)

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

Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ tương ứng với  $Q_b$   $N_b = 3,90$  (%)

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

$$G_t = G_b - \frac{G_b - G_a}{Q_a - Q_b} \times (Q_t - Q_b) = 5,44$$
 (%)

Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết (trước thuế) là:  $C_{qh} = 2.116.545.200$  đồng

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

<b>Các khoản mục chi phí</b>	<b>Cách tính toán</b>	<b>Chi phí (đồng)</b>
Chi phí thẩm định đồ án	$C_{t\ddot{a}d\ddot{a}} = C_{qh} * C_t$	115.140.059

*Bảng chữ: Một trăm mười lăm triệu, một trăm bốn mươi nghìn, không trăm năm mươi chín đồng.*

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

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

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

Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (trước thuế) là:  $C_{nv} = 125.380.355$  đồng

<b>Các khoản mục chi phí</b>	<b>Cách tính toán</b>	<b>Chi phí (đồng)</b>
Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	$C_{t\ddot{d}n\ddot{v}} = C_{nv} \times 20\%$	25.076.071

*Bảng chữ: Hai mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn, không trăm bảy mươi một đồng.*

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

*1. Căn cứ xác định chi phí:*

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

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

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

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

Quy mô Giá trị lập đề án quy hoạch  $C_t = 2.116,55$  (Trđ)

Quy mô cận trên giá trị cần tính  $C_a = 5.000$  (Trđ)

Quy mô cận dưới giá trị cần tính  $C_b = 2.000$  (Trđ)

Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ tương ứng với  $Q_a$   $N_a = 5,1$  (%)

Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ tương ứng với  $Q_b$   $N_b = 3,70$  (%)

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

$$N_{ql} = N_b - \frac{N_b - N_a}{C_a - C_b} \times (C_t - C_b) = 5,05$$
 (%)

Chi phí lập đề án quy hoạch chi tiết (trước thuế) là:  $C_{qh} = 2.116.545.200$  đồng

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

<b>Các khoản mục chi phí</b>	<b>Cách tính toán</b>	<b>Chi phí (đồng)</b>
Chi phí quản lý nghiệp vụ	$C_{ql} = C_{qh} \times N_{ql}$	106.885.533

*Bằng chữ: Một trăm linh sáu triệu, tám trăm tám mươi lăm nghìn, năm trăm ba mươi ba đồng.*



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

### 1. Căn cứ xác định chi phí:

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

### 2. Chi phí lấy ý kiến cộng đồng:

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

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

Chi phí lập đề án quy hoạch chi tiết (trước thuế) là:  $C_{qh} = 2.116.545.200$  đồng

Các khoản mục chi phí	Cách tính toán	Chi phí (đồng)
Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	$C_{yk} = C_{qh} \times 2\%$	42.330.904

*Bằng chữ: Bốn mươi hai triệu, ba trăm ba mươi nghìn, chín trăm linh tư đồng.*

## Phụ lục VI: Chi phí công bố đề án quy hoạch chi tiết xây dựng

### 1. Căn cứ xác định chi phí:

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

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

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

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

Chi phí lập đề án quy hoạch chi tiết (trước thuế) là:  $C_{qh} = 2.116.545.200$  đồng

Các khoản mục chi phí	Cách tính toán	Chi phí (đồng)
Chi phí công bố đề án	$C_{cb} = C_{qh} \times 3\%$	63.496.356

*Bằng chữ: Sáu mươi ba triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn, ba trăm năm mươi sáu đồng.*

## **CĂN CỨ PHÁP LÝ**

## **BẢN VẼ THU NHỎ**

