

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu dân cư thuộc khu vực tổ dân phố Trà Long 2, phường Ba Ngòi**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BA NGÒI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ Quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ: Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

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

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 0/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Quyết định số 694/QĐ-UBND ngày 25/05/2023 của UBND thành phố Cam Ranh về việc cho phép tiến hành lập đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư thuộc khu vực tổ dân phố Trà Long 2, phường Ba Ngòi;

Căn cứ Quyết định số 2058/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập quy hoạch đồ án: Quy hoạch phân

khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư thuộc khu vực tổ dân phố Trà Long 2, phường Ba Ngòi;

Căn cứ Thông báo số 73-TB/ĐU ngày 11/11/2025 của Đảng ủy phường Ba Ngòi về việc kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Đảng ủy ngày 11/11/2025;

Căn cứ Quyết định số 2275/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định số 2058/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND thành phố Cam Ranh về phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư thuộc khu vực tổ dân phố Trà Long 2, phường Ba Ngòi;

Căn cứ Công văn số 2689/UBND-KTHTĐT ngày 12/12/2025 của UBND phường Ba Ngòi về việc hoàn thành thời gian niêm yết và lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đề án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư thuộc khu vực Tổ dân phố Trà Long 2, phường Ba Ngòi;

Căn cứ Công văn số 5621/SXD-QLQHKT ngày 15/12/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia góp ý đối với đề án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư thuộc khu vực tổ dân phố Trà Long 2, phường Ba Ngòi.

Căn cứ Công văn số 2786/UBND-KTHTĐT ngày 19/12/2025 của UBND phường Ba Ngòi về việc tiếp thu giải trình hoàn chỉnh hồ sơ đề án theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 5621/SXD-QLQHKT ngày 15/12/2025;

Căn cứ Tờ trình số 2856/TTr-UBND ngày 24/12/2025 của UBND phường Ba Ngòi về việc thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư thuộc khu vực tổ dân phố Trà Long 2, phường Ba Ngòi;

Căn cứ Kết luận số 1080/KL-HĐTĐQH ngày 26/12/2025 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND phường Ba Ngòi (Về đề án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư thuộc khu vực tổ dân phố Trà Long 2, phường Ba Ngòi).

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo kết quả thẩm định số 1103/BC-KTHTĐT ngày 29/12/2025 và Tờ trình số 1113/TTr-KTHTĐT ngày 30/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư thuộc khu vực Tổ dân phố Trà Long 2, phường Ba Ngòi với nội dung sau:

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

a) Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:

- Ranh giới lập quy hoạch theo Nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 2275/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa, được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: Giáp núi Dốc Sạn;

+ Phía Nam: Giáp tuyến đường sắt Bắc Nam và Quốc lộ 1A;

+ Phía Đông: Giáp tuyến đường sắt Bắc Nam;

+ Phía Tây: Giáp núi Dốc Sạn.

- Quy mô lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 51,14 ha.

b) Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2045.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 19/7/2024.

- Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch.

- Xác định nguyên tắc, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố theo cấp đường phân khu vực.

- Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở phù hợp với nhu cầu sử dụng.

- Giải pháp về bảo vệ môi trường.

3. Tính chất/chức năng/vai trò

- Là khu vực hình thành đơn vị ở.

- Là khu đô thị hiện đại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kiến trúc cảnh quan phù hợp với đặc điểm tự nhiên và đáp ứng nhu cầu về một đô thị văn minh, bền vững; góp phần tạo động lực phát triển đô thị cho phường Ba Ngòi.

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

4.1. Chỉ tiêu về dân số

- Quy mô dân số đến 2045 khoảng 16.800 người.

4.2. Chỉ tiêu về đất đai

Quy mô đất đai phải phù hợp với định hướng của đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 và QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Đất đơn vị ở	m ² / người	15 - 28	Bảng 2.2 QCVN 01:2021/BXD
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	m ² / người	≥ 2	Mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD
3	Đất giao thông	% tổng diện tích đô thị	≥ 18	Tiêu mục 2.9.3.1 QCVN 01:2021/BXD
4	Đất bãi đỗ xe	m ² / người	≥ 2,5	Bảng 2.18 QCVN 01:2021/BXD

4.3. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

Áp dụng QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
		Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Giáo dục				
1.1	Trường mầm non	Cháu/1000 người	50	m ² / người	≥ 12

1.2	Trường tiểu học	Hs/1000 người	65	m ² / người	≥ 10
1.3	Trường THCS	Hs/1000 người	55	m ² / người	≥ 10
2	Y tế				
2.1	Trạm y tế	Trạm	1	m ² / trạm	≥ 500
3	Văn hóa – Thể dục thể thao				
3.1	Sân luyện tập			m ² / người	≥ 0,5
3.2	Trung tâm văn hóa – thể thao	Công trình	1	m ² / công trình	≥ 5.000
4	Thương mại				
4.1	Chợ	Công trình	1	m ² / công trình	≥ 2.000

4.4. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, TCVN 13606:2023 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế, TCVN 7956:2008 Nghĩa trang đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Giao thông chính	% tổng diện tích đô thị	≥ 18	Tiêu mục 2.9.3.1 QCVN 01:2021/BXD
2	Cấp điện			
2.1	Cấp điện sinh hoạt	W/người	500	Bảng 2.26 và Bảng 2.27 QCVN 01:2021/BXD
2.2	Cấp điện công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	30%	
3	Cấp nước			
3.1	Cấp nước sinh hoạt	L/ng.ngđ	≥ 130	Bảng 2 TCVN 13606:2023
3.2	Cấp nước phục vụ công cộng	% cấp nước sinh hoạt	10%	
4	Thoát nước thải	% cấp nước tương ứng	≥ 80%	Tiêu mục 2.11.1 QCVN 01:2021/BXD
5	Thu gom chất thải rắn	Kg/người/ngày	≥ 0,9	Bảng 2.23 QCVN01:2021/BXD
6	Đất bãi đỗ xe (toàn đô thị)	m ² /người	≥ 2,5	Bảng 2.18 QCVN01:2021/BXD
7	Chỉ tiêu thông tin liên lạc	Số thuê bao/100 dân	40	

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Dự báo quy mô dân số:

- Quy mô dân số đến 2045 khoảng 16.800 người.

5.2. Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở:

Toàn khu vực được quy hoạch thành 01 đơn vị ở với diện tích là 51,14 ha, dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 16.800 người.

5.3. Quy mô diện tích từng khu chức năng:

a. Đất ở:

Tổng quy mô diện tích đất nhóm nhà ở là 27,60 ha. Trong đó:

- Đất nhóm nhà ở quy mô là 23,04 ha tập trung chủ yếu theo khu vực trung tâm với tầng cao tối đa là 5 tầng.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ với quy mô là 4,56 ha tập trung tại phía Bắc khu vực lập quy hoạch với định hướng hình thành dự án nhà ở xã hội với tầng cao tối đa là 15 tầng.

b. Đất y tế:

Tổng quy mô diện tích khoảng 0,16 ha được quy hoạch tại khu vực trung tâm, bảo đảm việc phục vụ cũng như nâng cao chất lượng sống của người dân trong khu vực.

c. Đất văn hóa – thể dục thể thao:

Định hướng bổ sung thêm đất văn hóa và thể dục thể thao cho đơn vị ở với tổng quy mô diện tích:

+ Đất văn hóa với quy mô diện tích là 0,5 ha được bố trí tại khu vực trung tâm, kết hợp với đất giáo dục và đất y tế tạo nên cụm công trình công cộng trong khu vực lập quy hoạch.

+ Đất thể dục thể thao với quy mô diện tích là 0,51 ha được bố trí tại phía Bắc khu vực lập quy hoạch và kết hợp với công viên cây xanh trung tâm nhằm tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan.

d. Đất giáo dục:

Tổng diện tích đất giáo dục khoảng 2,26 ha được bố trí tại khu vực trung tâm, kết hợp với đất y tế và đất văn hóa tạo cụm công trình công cộng tại trong khu vực lập quy hoạch.

e. Đất khu dịch vụ:

Tổng quy mô diện tích đất khu dịch vụ là 4,38 ha. Trong đó:

- Đất khu dịch vụ phía Nam với quy mô diện tích khoảng 1,7 ha, nằm ngay khu vực cửa ngõ ra vào khu vực lập quy hoạch, được định hướng bao gồm 02 công trình và quảng trường tập trung.

- Đất khu dịch vụ phía Đông Nam với quy mô diện tích khoảng 2,67 ha, được bố trí dọc theo tuyến đường quy hoạch 16m.

f. Đất cây xanh sử dụng công cộng:

- Định hướng quy hoạch hệ thống cây xanh công cộng với quy mô diện tích khoảng 3,57 ha nhằm đảm bảo chỉ tiêu 2m²/người theo QCVN01:2021/BXD.

5.4. Chỉ tiêu sử dụng đất:

a. Các ô phố có chức năng đất ở:

Có thể phục vụ cho mục đích ở, ở kết hợp thương mại dịch vụ, ở tái định cư, nhà ở xã hội; có vườn hoa, giao thông phục vụ nhóm nhà ở; được định hướng tích hợp khối, hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa, công trình nhà ở có thể đa dạng tùy theo nhu cầu sử dụng của chủ sở hữu.

b. Các ô phố có chức năng công cộng:

Tổ chức không gian các ô phố theo hướng đảm bảo tiếp cận đến người dân và đảm bảo bán kính phục vụ theo quy chuẩn hiện hành, cụ thể như sau:

- Giáo dục: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

- Y tế: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng.

- Văn hóa: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.
- Đất khu dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng (Tùy thuộc khu vực).

c. Các ô phố có chức năng cây xanh sử dụng công cộng, thể dục thể thao:

- Các ô phố cây xanh sử dụng công cộng có mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%, tầng cao xây dựng tối đa là 01 tầng.

- Các ô đất thể dục thể thao có mật độ xây dựng tối đa là 40% và tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng.

- Tổ chức không gian các ô phố cây xanh, công viên, quảng trường, thể dục thể thao đảm bảo cho sự nghỉ ngơi, vui chơi và sinh hoạt cộng đồng của người dân. Bố trí mới các ô đất thể dục thể thao, văn hóa cấp đơn vị ở.

5.5. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là 51,14 ha với quy mô dân số dự báo đến năm 2045 là 16.800 người, cơ cấu cụ thể như sau:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (Dân số 16.800 người)	So sánh QCVN 01:2021/BXD (Đô thị loại II)
1	Đất ở	27,60	53,97	22	15 – 28 m ² /người
1.1	Đất nhóm nhà ở	23,04	45,05		
1.2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	4,56	8,92		
2	Đất y tế	0,16	0,31		≥ 500 m ² /trạm
3	Đất văn hóa	0,50	0,98		≥ 5.000 m ² /công trình
4	Đất thể dục thể thao	0,51	1,00		≥ 0,30 ha/công trình
5	Đất giáo dục	2,26	4,42		
5.1	Trường mầm non	0,81	1,58	0,70	0,60 m ² /người
5.2	Trường tiểu học	0,78	1,53	0,68	0,65 m ² /người
5.3	Trường THCS	0,67	1,31	0,58	0,55 m ² /người
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3,57	6,98	2,13	2,00 m ² /người
7	Đất khu dịch vụ	4,38	8,56		
8	Đất bãi đỗ xe	0,52	1,02	2,71	2,50 m ² /người
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,67	3,27		
9.1	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,39	0,76		
9.2	Mương hở	1,28	2,50		
10	Hồ, ao, đầm	0,74	1,45		
11	Giao thông	9,23	18,05		≥ 18%
	Tổng	51,14	100,00		

5.6. Cảnh quan đô thị dọc trục đường chính, khu trung tâm:

5.6.1. Cảnh quan đô thị khu trung tâm:

- Khu vực trung tâm được xác định là khu vực đất ở dọc các tuyến đường quy hoạch, trong đó:

+ Đối với dạng nhà ở liền kề: mật độ xây dựng tối đa là 80%, tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng.

+ Đối với dạng nhà ở biệt thự: mật độ xây dựng tối đa là 60%, tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng.

+ Đối với dạng nhà ở cao tầng, hỗn hợp thương mại dịch vụ kết hợp ở: mật độ xây dựng đạt 50%, tầng cao tối đa là 15 tầng.

- Khu vực công trình công cộng có mật độ xây dựng đối với công trình công cộng (đất giáo dục, đất văn hóa, đất y tế, đất thể dục thể thao, khu dịch vụ): 40%, đất cây xanh đơn vị ở là 5%, tầng cao tối đa 01 tầng; tỷ lệ đất cây xanh đạt là 6,98%.

5.6.2. Cảnh quan dọc trục đường chính:

- Không gian đô thị dọc theo các trục cảnh quan chính phù hợp với các công trình tầng cao trung bình, thấp tầng và điều kiện tự nhiên của khu vực.

- Đảm bảo khoảng lùi công trình đồng nhất, đủ khoảng cách cảm thụ không gian đô thị và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Hình khối kiến trúc hiện đại, bố cục tuân thủ theo địa hình cao độ của đồ án quy hoạch được duyệt, phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Đối với các trục không gian cây xanh, cần tổ chức không gian công trình hai bên có chiều cao hài hòa, hình thức kiến trúc đặc trưng, có khoảng lùi lớn, chức năng gắn với các dịch vụ tiện ích công cộng.

5.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.7.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông:

- Hệ thống giao thông chính tuân thủ định hướng trong Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2045 và các quy hoạch, dự án đang triển khai trong khu vực.

- Mạng lưới đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng cũ và khu vực xây mới; giữa các dự án đang được triển khai và phương án quy hoạch phân khu.

- Các tuyến đường xây dựng mới có khả năng hình thành và hoạt động độc lập, không phụ thuộc vào tuyến đường dự kiến khác nhằm bảo đảm tính khả thi, khả năng phân đợt xây dựng, hiệu quả đầu tư nhưng vẫn đáp ứng yêu cầu phát triển lâu dài của đô thị.

- Mạng lưới đường được thiết kế để việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước...) thuận lợi và kinh phí đầu tư xây dựng thấp nhất.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của mạng lưới đường được thiết kế đảm bảo theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

- Hệ thống giao thông đường liên khu vực cụ thể:

+ Đường số 50: Tim tuyến cập nhật theo quy hoạch chung, nằm về phía Đông Bắc đồ án, tăng cường kết nối liên vùng, tạo nên mạng lưới giao thông đối ngoại tiếp cận thuận lợi trong liên kết liên vùng, liên khu chức năng. Định hướng quy hoạch là đường chính đô thị, bề rộng lộ giới hoàn thiện 20m.

+ Tuyến tránh Quốc lộ 1A: Tim tuyến cập nhật theo dự án đã thi công, nằm về phía Đông Nam đồ án, tăng cường kết nối liên vùng, tạo nên mạng lưới giao thông đối

ngoại tiếp cận thuận lợi trong liên kết liên vùng, liên khu chức năng. Định hướng quy hoạch là đường chính đô thị, bề rộng lộ giới hoàn thiện 56m.

+ Quốc lộ 1A: Tim tuyến cập nhật theo dự án đã thi công, nằm về phía Đông Nam đồ án, tăng cường kết nối liên vùng, tạo nên mạng lưới giao thông đối ngoại tiếp cận thuận lợi trong liên kết liên vùng, liên khu chức năng. Định hướng quy hoạch là đường chính đô thị, bề rộng lộ giới hoàn thiện 30m.

- Hệ thống đường sắt Bắc Nam hiện trạng đi giáp ranh khu vực quy hoạch cũng tác động và ảnh hưởng tới sự đa dạng trong hướng tiếp cận tới khu vực lập quy hoạch.

b. Giao thông đô thị trong khu vực lập quy hoạch:

Các tuyến đường quy hoạch mới có lộ giới 16m được quy hoạch kết nối một cách hợp lý đảm bảo việc lưu thông trên các tuyến đường hiện trạng và các tuyến đường quy hoạch.

c. Đường nội bộ:

Các tuyến đường cấp khu vực có lộ giới từ 8-14m được quy hoạch kết nối một cách hợp lý đảm bảo việc lưu thông trên các tuyến đường hiện trạng và các tuyến đường quy hoạch. Đồng thời từng bước hiện đại, đồng bộ, gắn kết hợp lý các phương tiện vận tải và phòng cháy chữa cháy.

Hệ thống giao thông được tính toán trên cơ sở các tuyến đường giao thông hiện trạng, các đường giao cấp khu vực quy hoạch mới. Tỷ lệ đất quy hoạch giao thông trong khu vực đạt 18,05%.

d. Công trình giao thông và vận tải công cộng:

- Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe với diện tích đạt $2,5m^2$ /người tại vị trí thuận lợi để đảm bảo khả năng tiếp cận và hiệu quả.

- Cầu, cống: Các công trình cầu cống cần đảm bảo tuân thủ quy định về tĩnh không, độ rộng thông thủy, hành lang an toàn.

- Nút giao thông: Quy hoạch phân khu đề xuất phương án thiết kế của các nút giao đơn giản cùng mức để đảm bảo phương án có tính khả thi, đảm bảo các thông số kỹ thuật và đảm bảo phù hợp nhất với các điều kiện hiện trạng.

- Mạng lưới vận tải hành khách công cộng: Khuyến khích phát triển mạng lưới tuyến xe buýt dọc theo QL1A và đường số 50 để thuận tiện liên kết các khu vực lân cận đến khu trung tâm phường Ba Ngòi.

5.7.2. San nền:

- Tôn trọng địa hình, khu vực xây dựng hiện hữu vào công tác cải tạo và thiết kế cao độ xây dựng để hạn chế tối đa khối lượng đào đắp nền, tận dụng nguồn cân bằng đào đắp tại chỗ.

- Đảm bảo độ dốc lô nền tự chảy và độ dốc đường theo tiêu chuẩn hiện hành. Phát triển không gian cây xanh mặt nước theo quy định đảm bảo cân bằng vi khí hậu và vùng đệm trữ lũ tạm thời cho một đô thị bền vững.

- Cơ sở lựa chọn cao độ nền xây dựng: Căn cứ theo cao độ tim Ray dự án đường sắt Bắc Nam; Cao độ khống chế Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2045 là $H_{xd} \geq +2,9m$; kết hợp với giải pháp tổ chức kiến trúc của đồ án.

- Trên cơ sở rà soát khớp nối cao độ nền đường sắt cũng như khu vực dân cư hiện hữu xung quanh, cao độ đường giao thông hiện trạng (QL1A, đường Dốc Sạn), lựa chọn cao độ nền xây dựng cho khu vực lập quy hoạch $\geq +3,0\text{m}$ để làm cơ sở thiết kế cao độ san nền cho khu vực xây dựng mới. Từ đó tổ chức cao độ, độ dốc của các tuyến đường giao thông và hệ thống thoát nước phù hợp.

- Cao độ xây dựng khu vực không gian mở (cây xanh, mặt nước...) được thiết kế ở cốt nền thấp hơn cao độ xây dựng công trình từ $0,5\text{m} \div 1,0\text{m}$.

- Sử dụng các giải pháp để hạn chế tối đa khối lượng đất đắp nền nhưng vẫn đảm bảo độ dốc thoát nước và độ dốc mặt bằng xây dựng các công trình trong khu vực thiết kế. Nền xây dựng công trình phải cao hơn nền đường bao quanh, độ dốc nền tối thiểu bằng 0,4%.

5.7.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa khu vực nghiên cứu được lập trên cơ sở:

+ Cập nhật hệ thống thoát nước ngang đường của đường sắt Bắc Nam.

+ Trên cơ sở khe nước tự thủy, thoát ngang qua đường sắt.

- Dùng mạng lưới phân tán theo địa hình để giảm kích thước cống. Sử dụng cống tròn, cống hộp BTCT đúc sẵn đặt ngầm dưới các trục đường giao thông đối với khu vực xây dựng đô thị, khu dân cư tập trung.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa dựa trên hướng dốc địa hình và giải pháp san nền của khu dân cư; kết hợp hệ thống thoát nước hiện trạng cùng với hệ thống thoát nước các dự án có liên quan đã được phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước mưa quy hoạch cho khu vực thiết kế là hệ thống riêng, hoạt động theo chế độ tự chảy, đảm bảo các chỉ tiêu vệ sinh môi trường của khu vực.

- Thiết kế quy hoạch, cải tạo các tuyến kênh mương, suối hiện trạng để điều tiết nước và tăng khả năng thoát nước vào mùa mưa lũ cũng như điều hòa vi khí hậu cho khu vực thiết kế.

- Dọc theo chân núi Dốc Sạn, bố trí mương hở đón dòng nhằm hạn chế nước chảy vào khu dân cư.

- Các tuyến cống thoát nước được bố trí trên vỉa hè, dọc theo các đường giao thông, bám theo độ dốc địa hình để thoát các trục tiêu chính, sau đó nước mưa tiếp tục thoát ra suối Hinh.

5.7.4. Hệ thống cấp nước:

* Khả năng nguồn nước:

- Tiếp tục sử dụng nguồn nước sạch từ hệ thống cấp nước của nhà máy nước Cam Phước Tây ($25.000\text{m}^3/\text{ngđ}$), dự kiến nâng công suất 2045 ($50.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$).

- Dọc theo tuyến đường Dốc Sạn – suối Hai (đoạn qua khu vực lập quy hoạch) tiến hành cải tạo đường ống hiện trạng D400 đi theo lòng lề đường số 50.

* Lựa chọn nguồn cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho Khu vực lập quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước Cam Phước Tây, công suất cần cấp là $3.500\text{ m}^3/\text{ngđ}$. Nước được lấy trực tiếp từ đường ống D400 cải tạo lại dọc theo đường số 50.

* Giải pháp đầu nối và áp lực đường ống:

- Nước cấp cho hệ thống cấp nước bên trong Khu dân cư sẽ được đầu nối trực tiếp từ các đường ống hiện có, đi dọc theo các trục đường giao thông, khép kín thành mạch vòng, một số vị trí cục bộ sử dụng mạng tia.

* Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Đối với khu dân cư hiện hữu: Tiếp tục sử dụng mạng lưới đường ống hiện có đảm bảo lưu lượng và áp lực đến mọi đối tượng dùng nước. Tăng cường công tác kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng đường ống và các công trình.

- Đối với khu vực quy hoạch dân cư mới: Lắp đặt các tuyến ống cấp nước cho các khu dân cư quy hoạch mới phủ kín mạng giao thông.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt. Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối cho khu quy hoạch với đường kính D63 kết nối với các tuyến ống cấp nước truyền tải hiện hữu và đã định hướng, tạo thành mạng vòng khép kín đảm bảo an toàn cấp nước cho các khu chức năng của của khu vực.

5.7.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Hệ thống thu gom nước thải trong khu vực là hệ thống thoát nước riêng. Mạng lưới đường ống thu gom nước thải bố trí dọc theo các trục đường giao thông chính trong khu vực. Trong đó:

+ Khu vực phía Nam, tính từ đường TL-2 (khoảng 15ha): Nước thải tập trung về trạm bơm 01 – 500m³/ngđ, bơm lên công thoát tự chảy trên đường số 50, thoát về trạm xử lý tập trung của khu vực.

+ Khu vực phía Bắc (khoảng 35ha, phần diện tích còn lại): Nước thải tập trung về trạm xử lý.

- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.

b. Giải pháp thu gom chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom tuân thủ theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội.

- Trong khu dân cư xây dựng mạng lưới điểm gom chất thải rắn bao gồm các thùng đựng rác nhỏ 0,33m³ đặt cách nhau trung bình 100m/thùng và các điểm tập kết trong ngày để xe và công nhân dọn vệ sinh của Công ty Quản lý công trình đô thị đi thu gom, vận chuyển rác về khu xử lý chất thải rắn của xã Nam Cam Ranh.

- Chất thải rắn xây dựng: do chủ đầu tư hoặc nhà thầu chính thi công xây dựng công trình chịu trách nhiệm về việc quản lý chất thải rắn xây dựng tại công trình theo quy định.

5.7.6. Hệ thống cung cấp năng lượng, chiếu sáng:

a. Nguồn điện:

- Nguồn điện cấp cho Khu vực lập quy hoạch được lấy từ trạm Trạm 110/22kV
- Nam Cam Ranh, công suất hiện tại (16+25) MVA, công suất đến 2045: 2x63 MVA.
- Đi qua khu vực lập quy hoạch có tuyến đường dây 110kV hiện hữu, theo quy hoạch chung sẽ di dời cải tạo tuyến điện này ra khỏi khu vực lập đồ án.

b. Mạng lưới điện:

- Tuyến đường dây trung thế tuân thủ theo định hướng Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2045. Quy hoạch các tuyến dây trung thế 22kV đi dọc các trục đường chính giao thông, thiết kế kéo mới tuyến cấp trực, đi ngầm theo các tuyến đường quy hoạch và các nơi có phụ tải lớn để đảm bảo cho việc thi công và dễ đấu nối. Mạng lưới 22kV được thiết kế đi nổi và nối vòng với nhau để đảm bảo an toàn cấp điện liên tục khi xảy ra sự cố.

- Các tuyến cáp chính trung thế dùng cáp ngầm CXV/XLPE/PVC - 24kV, tiết diện 3x240mm², các tuyến cáp nhánh rẽ tiết diện thấp hơn một bậc tùy theo nhu cầu phụ tải. Một số tuyến liên thông, dùng loại cáp XLPE 3x400mm².

- Trong khu dân cư, để đáp ứng nhu cầu cấp điện cho các phụ tải và đảm bảo an toàn, dự phòng, đảm bảo mỹ quan cho khu vực lập quy hoạch, dự kiến bố trí tuyến cáp ngầm trung thế đi dọc theo vỉa hè tạo thành mạch vòng, vận hành hở với tải thông thường không quá 70% năng lực của tuyến; bên cạnh đó còn bổ sung thêm các tuyến cáp ngầm cấp điện bổ sung cho các khu vực lân cận phù hợp với Quyết định số 2953/QĐ-BCT ngày 31/07/2017 về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016 - 2025, có xét đến năm 2035 - Hợp phần II: Quy hoạch phát triển hệ thống điện 22KV.

- Tuyến dây đi gần các trục giao thông, để đảm bảo công tác vận chuyển trong quá trình thi công, kiểm tra và sửa chữa trong quá trình vận hành được thuận lợi.

- Đối với hệ thống mạng lưới hạ thế; quy hoạch, cải tạo mạng lưới điện hạ thế, đảm bảo cấp điện đến từng lô đất xây dựng công trình.

5.7.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực trên cơ sở mạng lưới thông tin liên lạc hiện có kết hợp xây mới thêm một số hạng mục để phục vụ cho các khu vực chưa có dịch vụ thông tin liên lạc.

- Hệ thống thông tin liên lạc từng bước thực hiện ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan của khu vực, đồng thời với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung trong khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Hội đồng thẩm định: Kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ.
- UBND phường Ba Ngòi: Lưu trữ hồ sơ; tổ chức công bố công khai quy hoạch.
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị: Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện; Tham mưu tổ chức công bố công khai quy hoạch.
- Phòng Văn hóa – Xã hội: Đăng tải nội dung Quyết định này và các tài liệu liên quan trên Trang thông tin điện tử phường Ba Ngòi để công bố, công khai quy hoạch.

- Các cơ quan đơn vị liên quan: Giám sát xây dựng theo quy hoạch và quy định quản lý kèm theo đồ án.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND phường Ba Ngòi, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Văn hóa - Xã hội và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như Điều 3;
- CT, PCT.UBND phường;
- Sở Xây dựng (b/c);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Thị Ngọc Ánh