

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số
62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của 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 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN
01:2021/BXD;

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-CP ngày 21/3/2022 của Chính phủ ban hành
Chương trình hành động của Chính phủ về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa
đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ 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;

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

Xét đề nghị của UBND huyện Cam Lâm tại Tờ trình số 76/TTr-UBND ngày 09/4/2024 và Báo cáo thẩm định số 122.8...../SXD-KTQH ngày ...10...../4/2024 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:

- Vị trí: Ranh giới sơ bộ lập quy hoạch phân khu thuộc một phần xã Suối Tân, Cam Tân, Cam Hòa, Cam Hải Tây, Cam Hải Đông, Cam Hiệp Bắc, và Thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng **7.057,12 ha**; có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp khu vực dân cư hiện trạng, đất canh tác nông nghiệp và đất công nghiệp thuộc xã Suối Tân; đất rừng sản xuất các xã Suối Tân, Cam Tân, Cam Hòa và suối Bà Cừ, huyện Cam Lâm;

+ Phía Nam được giới hạn bởi tuyến đường Đinh Tiên Hoàng (đường tỉnh 655B trục Đông Tây - theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt);

+ Phía Đông được giới hạn bởi Đầm Thủy Triều;

+ Phía Tây giáp đường cao tốc Cam Lâm-Nha Trang và tuyến Tuyến đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

3.1. Mục tiêu:

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

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

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

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

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

3.2. Tính chất:

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

4. Dự báo quy mô sơ bộ của khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô dân số dự báo khoảng 240.000 - 264.000 người.

- Diện tích đất xây dựng khoảng 5.600ha.

5. Nguyên tắc, yêu cầu về nội dung chính của đồ án:

- Rà soát, 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; đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển, quy hoạch đang được triển khai thực hiện trên địa bàn... để có đánh giá tổng quan, từ đó đề xuất các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch để khắc phục những nhược điểm và phát huy những ưu điểm tự nhiên; đồng thời đề ra 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.

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho khu vực theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 đã được phê duyệt; nghiên cứu xác định chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, Tiêu chuẩn chuyên ngành liên quan; đảm bảo phù hợp với quy hoạch cấp trên, quy hoạch ngành khác đã được phê duyệt, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội tại địa phương và tuân thủ các quy định hiện hành.

- Xác định tầm nhìn và mô hình phát triển cho Phân khu đô thị phía Bắc phù hợp với tiềm năng và phát huy được các giá trị bền vững, tạo động lực phát triển chung của Đô thị mới Cam Lâm.

- Nghiên cứu các giải pháp, các công nghệ xanh, công nghệ mới đề xuất trong quá trình lập quy hoạch nhằm đảm bảo quá trình triển khai đúng định hướng theo quy hoạch chung và mang tính bền vững.



- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau. Đề xuất quy định về mặt quy hoạch, kiến trúc, màu sắc, vật liệu đối với các khối nhà cao tầng, công trình điểm nhấn và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở; vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có); quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố (hình thành bởi các đường khu vực).

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp với nhu cầu phát triển theo định hướng của quy hoạch chung, đảm bảo khớp nối hạ tầng với khu vực xung quanh. Các hạng mục cơ sở hạ tầng, các khu chức năng cần được bố trí khoa học, hài hòa trở thành quần thể không gian đô thị theo hướng sinh thái, văn minh, hiện đại.

- Phân tích, đánh giá môi trường; đánh giá tác động đối với việc lập quy hoạch tới môi trường đến hệ sinh thái biển, Đầm Thủy Triều; đề xuất tiêu chí bảo vệ môi trường; đề xuất các biện pháp để giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết đô thị.

- Phân kỳ tổ chức thực hiện và xác định mục tiêu phát triển cụ thể cho từng giai đoạn quy hoạch; dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư, đề xuất các chương trình dự án ưu tiên đầu tư chủ yếu có ý nghĩa tạo động lực phát triển; đề xuất các dự án chiến lược, lộ trình, giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương quản lý theo quy hoạch.

6. Thành phần và nội dung hồ sơ:

Nội dung, thành phần hồ sơ được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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.

7. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Khánh Hòa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Khánh Hòa.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và trình duyệt: UBND huyện Cam Lâm.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu: Không quá 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Nhiệm vụ Quy hoạch được phê duyệt là cơ sở để UBND huyện Cam Lâm tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa theo quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Du lịch, Văn hóa và Thể thao; Chủ tịch UBND huyện Cam Lâm và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. / *ch*

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tấn Tuấn

Nguyễn Tấn Tuấn



