

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 204 /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu đô thị phía Đông cao tốc Vân Phong – Nha Trang (Phân khu A5)**
Mã số thông tin quy hoạch: 562521061517

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân;

Căn cứ Nghị quyết số 1667/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Khánh Hòa năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 01-NQ/TU ngày 14/7/2025 của Tỉnh ủy Khánh Hòa về tăng trưởng kinh tế hai con số giai đoạn 2025 – 2030;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Kế hoạch số 2452/KH-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh về việc thực hiện Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa trong năm 2025;

Căn cứ Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 05/9/2025 của UBND tỉnh về tăng cường quản lý và tổ chức thực hiện Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 4223/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND thị xã Ninh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị phía Đông cao tốc Vân Phong – Nha Trang (Phân khu A5);

Căn cứ Quyết định số 1532/QĐ-UBND ngày 09/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 4223/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2025 của UBND thị xã Ninh Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị phía Đông cao tốc Vân Phong – Nha Trang (Phân khu A5);

Căn cứ Thông báo số 5823/TB-HĐTĐ ngày 18/12/2025 của Hội đồng thẩm định Kết luận về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị phía Đông cao tốc Vân Phong – Nha Trang (Phân khu A5);

Căn cứ Báo cáo số 6410/BC-SXD ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị phía Đông cao tốc Vân Phong – Nha Trang (Phân khu A5);

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh tại Tờ trình số 4009/TTr-BQL ngày 31/12/2025 và ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 515/SXD-QLQHKT ngày 15/01/2026 về việc báo cáo kết quả rà soát hồ sơ và trình thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị phía Đông cao tốc Vân Phong – Nha Trang (Phân khu A5).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị phía Đông cao tốc Vân Phong – Nha Trang (Phân khu A5) với nội dung chính như sau:

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

1.1. Phạm vi, quy mô

Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu A5 trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 với tổng diện tích khoảng 3.321,43 ha thuộc một phần phường Ninh Hòa, một phần phường xã Tân Định và một phần xã Nam Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp xã Hoà Trí.
- Phía Tây giáp cao tốc Bắc – Nam phía Đông (CT.01), tuyến Vân Phong – Nha Trang.
- Phía Đông giáp dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam.
- Phía Nam giáp xã Nam Ninh Hòa.

1.2. Thời hạn quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn: đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

2.1. Quan điểm

- Phù hợp với định hướng của Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025.

- Sử dụng hệ thống không gian mở tự nhiên (hệ thống sông Dinh, sông Cái, kênh, mương...) làm khung định dạng phát triển, xác định ranh giới cho các khu vực xây dựng, duy trì khả năng thẩm thấu nước và đảm bảo chức năng thủy lợi phục vụ nông nghiệp và hạ tầng xanh cho đô thị.

- Tận dụng lợi thế vị trí với cao tốc Vân Phong – Nha Trang (CT.01), Quốc lộ 26 và các tuyến đường ven sông làm hành lang phát triển đô thị - công nghiệp - dịch vụ – du lịch, vừa là trục cảnh quan chính, vừa là động lực thúc đẩy phát triển không gian kinh tế đô thị.

- Tổ chức không gian xây dựng đảm bảo kết nối hài hòa giữa khu dân cư hiện hữu và khu phát triển mới, ưu tiên cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật – xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống, tạo điều kiện cho người dân phát triển kinh tế dịch vụ, sản xuất sạch và du lịch cộng đồng. Bảo đảm tính hợp lý trong tổ chức không gian các khu chức năng, duy trì cân bằng sinh thái – môi trường, hướng đến mô hình đô thị sinh thái, thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Quy hoạch, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các dự án liên quan trong khu vực lập quy hoạch và lân cận.

2.2. Mục tiêu

- Cụ thể hoá các định hướng chính tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025; phục vụ công tác quản lý đô thị, khai thác sử dụng đất theo đúng quy hoạch.

- Khai thác tối đa các lợi thế về vị trí địa lý và mối liên kết với các khu vực lân cận, hạ tầng kỹ thuật cấp vùng (cao tốc Vân Phong – Nha Trang thuộc dự án

xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021 – 2025, đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam, cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột), dân cư hiện hữu... để phát triển đưa khu vực trở thành đô thị sinh thái đan xen giữa dân cư hiện hữu và phát triển mới; trung tâm công nghiệp, logistic và dịch vụ.

- Xác định mối liên kết với các khu vực lân cận, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng phân bố dân cư và không gian xây dựng để đề xuất các giải pháp quy hoạch để hình thành nên một không gian đô thị có chất lượng tốt và có năng lực phát triển kinh tế.

- Xác định quy mô các khu chức năng, tổ chức không gian, kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng phù hợp với địa hình, điều kiện tự nhiên của khu vực quy hoạch.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển khu vực theo quy hoạch.

3. Tính chất

Là đô thị sinh thái đan xen giữa dân cư hiện hữu và phát triển mới; trung tâm công nghiệp, logistic và dịch vụ gắn với cao tốc Bắc – Nam.

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

4.1. Căn cứ lựa chọn chỉ tiêu

Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025, Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040.

4.2. Quy mô dân số

Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 49.500 người.

4.3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của hồ sơ quy hoạch

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dân số		
1	Dân số hiện trạng	Người	21.815
2	Dân số quy hoạch (theo Quy hoạch chung được duyệt)	Người	49.500
II	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
1.1	Trường trung học phổ thông	m ² /học sinh	36,06

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1.2	Trường trung học cơ sở	m ² /học sinh	23,32
1.3	Trường tiểu học	m ² /học sinh	29,40
1.4	Trường mầm non	m ² /học sinh	17,66
2	Y tế		
	Trạm y tế	m ² /trạm	2.005
3	Văn hóa – Thể dục thể thao		
3.1	Sân chơi	m ² /người	0,84
3.2	Sân luyện tập	m ² /người	0,84
		m ² /công trình	4.484
3.3	Trung tâm văn hóa – TDTT cấp đơn vị ở	m ² / công trình	5.773
4	Thương mại		
4.1	Chợ cấp đơn vị ở	m ² / công trình	2.987
5	Cây xanh công cộng		
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	m ² /người	3,57
5.2	Đất dịch vụ (cấp đơn vị ở)	m ² /người	15,24
C	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu tính đến đường phân khu vực.	%	29,79
2	Cấp nước		
	Nước phục vụ sinh hoạt (Qsh)	l/ng.ngđ	120
3	Thoát nước thải		
	Nước phục vụ sinh hoạt (Qsh)	l/ng.ngđ	120
4	Chất thải rắn		
	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người.ngđ	0,9
5	Cấp điện		
5.1	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	W/người	450
5.2	Công trình dịch vụ công cộng	W/ m ² sàn	20-30
5.3	Chiếu sáng đường chính	w/ m ²	1
6	Hạ tầng thông tin liên lạc		
6.1	Hạ tầng cáp quang	Lines/người	0,5
6.2	Thuê bao di động	thuê bao/100 người	150
6.3	Đất Thương mại dịch vụ và công cộng	Lines/150 m ² .sàn	1

4.4. Quy mô sử dụng đất

- Đến năm 2030, đất xây dựng khoảng 836,18 ha, đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 2.315,53 ha.

- Đến năm 2040, đất xây dựng khoảng 1.354,96 ha, đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 1.796,75 ha.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

5.1.1. Đất nhóm nhà ở (bao gồm: nhóm nhà ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang và xây mới): mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng; hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý bàn hành kèm theo Quyết định phê duyệt này.

Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, tái định cư trong các khu vực nhóm nhà ở đảm bảo phù hợp với các quy định liên quan về phát triển và quản lý nhà ở xã hội tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ; Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

5.1.2. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Là lô đất định hướng phát triển phối hợp giữa chức năng nhóm nhà ở và một hoặc nhiều chức năng khác như: công cộng, thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê, giáo dục chuyên nghiệp, công trình hỗn hợp... không gây ô nhiễm môi trường, khuyến khích cải tạo chỉnh trang, tái phát triển đối với các khu đất hiện trạng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 20 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.3. Đất làng xóm, dân cư nông thôn: Là khu dân cư làng xóm mật độ thấp gồm các công trình nhà ở hiện có, công trình phục vụ đời sống dân cư, đất trồng, đất trồng cây lâu năm, đất vườn, ao gắn với đất ở trong cùng thửa đất.

5.1.4. Đất y tế: Là khu chức năng xây dựng các công trình y tế và các công trình phụ trợ cho cơ sở y tế phục vụ nhu cầu thường xuyên của dân cư trong các nhóm nhà ở và khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng gộp tối đa 40, tầng cao tối đa 05 tầng đối với công trình cấp đơn vị ở, tối đa 9 tầng đối với công trình cấp đô thị, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.5. Đất giáo dục: Là các công trình trường THPT, THCS, tiểu học, mầm non, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn, quy định hiện hành.

5.1.6. Đất văn hóa: Là khu chức năng xây dựng các công trình văn hóa phục vụ nhu cầu của dân cư trong các nhóm nhà ở, khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Bao gồm: nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, rạp chiếu phim, triển lãm, thư viện,..., mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.7. Đất thể dục thể thao: Là khu chức năng xây dựng các công trình thể thao phục vụ nhu cầu của dân cư trong các nhóm nhà ở, khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Bao gồm: sân thể thao, sân tập,...mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.8. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Là các khu vực công viên, vườn hoa phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.9. Đất cây xanh chuyên dụng: Là đất các loại cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, đất cây xanh cách ly.

5.1.10. Đất khu dịch vụ: Đất xây dựng các công trình dịch vụ cấp đô thị là khu chức năng xây dựng các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ *như*: trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng dịch vụ, khách sạn, văn phòng, tài chính, ngân hàng và các công trình phục vụ dịch vụ đô thị khác,... Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 20 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

Đất xây dựng các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở: chợ, siêu thị, cửa hàng, bách hóa,...vv. Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.11. Đất di tích, tôn giáo: Là khu chức năng xây dựng các công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng và cả hành lang bảo vệ các công trình di tích này theo quy định, đảm bảo tuân thủ theo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.1.12. Đất an ninh: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan an ninh đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.1.13. Đất quốc phòng: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan quốc phòng đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng, đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.1.14. Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Là các công trình phục vụ chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.15. Đất bãi đỗ xe: Là các bãi đỗ xe công cộng phục vụ cấp đơn vị ở, tuân thủ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

5.1.16. Đất cơ quan, trụ sở: Là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở hoặc văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị – xã hội, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 09 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.17. Đất rừng sản xuất: Việc khai thác sử dụng đất rừng thực hiện theo quy định về Luật lâm nghiệp.

5.1.18. Đất nghĩa trang: Là đất để làm nơi mai táng tập trung, đất có công trình làm nhà tang lễ và công trình để hỏa táng.

5.1. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

- Hệ thống công trình văn hóa – thể thao:

+ Đối với các công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng sử dụng, đảm bảo an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

+ Đối với công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch, quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

- Hệ thống y tế – chăm sóc sức khỏe:

+ Đối với các công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang, quản lý theo hiện trạng.

+ Các công trình trạm y tế xây mới: Thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Hệ thống giáo dục, đào tạo:

+ Đối với công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang, quản lý theo hiện trạng.

+ Các công trình giáo dục, đào tạo xây dựng mới: Các trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Hệ thống thương mại, dịch vụ: Hình thành mạng lưới các trung tâm thương mại, siêu thị, chợ...theo các cấp phục vụ, kết hợp với việc cải tạo và nâng cấp các công trình hiện có, chú trọng đáp ứng nhu cầu diện tích bãi đỗ xe.

- Hệ thống công viên, cây xanh: Hình thành công viên, cây xanh công cộng tại các nhóm nhà ở theo quy hoạch. Khuyến khích phát triển các mảng xanh đô thị tại các vỉa hè, đảo giao thông, các công trình công cộng, dịch vụ...

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

5.3.1. Định hướng 03 chiến lược chính

- Nâng cấp và phát triển hệ thống cây xanh, mặt nước.

- Thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội theo hướng bền vững.
- Nâng cấp, bổ sung hệ thống giao thông chính kết nối toàn khu vực.

5.3.2. Phân khu chức năng

a) Không gian khu dân cư phía Bắc đường QL26:

- Xây dựng trục đường liên khu vực hướng Đông – Tây chạy song song với Quốc lộ 26, tạo mạng lưới giao thông kết nối linh hoạt giữa các phân khu, đồng thời giảm tải cho các tuyến đường đối ngoại và nâng cao hiệu quả lưu thông trong khu vực.

- Tổ chức hệ thống không gian mở gồm các chuỗi không gian quảng trường, công viên vườn hoa kết nối với các sân chơi công cộng, đường nội bộ trong lõi các ô phố để tạo thành chuỗi không gian mở, ít hoặc không bị ảnh hưởng bởi giao thông cơ giới.

- Trong khu vực đô thị: khuyến khích sử dụng đa chức năng ở mọi cấp độ, đảm bảo đa dạng đối tượng sử dụng trong mỗi khu vực; Kết hợp giữa hướng bố cục công trình và các khoảng lùi, không gian đóng mở hợp lý đảm bảo khả năng khai thác các không gian dịch vụ tại các tuyến phố, tạo dựng những điểm dừng chân, những điểm không gian giao lưu công cộng; cần tạo sự kết nối giữa khu cũ và khu mới thông qua các không gian cây xanh công cộng; Không gian đóng mở đa dạng trên mỗi tuyến phố, nhiều chỗ mở rộng thành sân - quảng trường nhỏ, thuận lợi cho hoạt động giao lưu, dịch vụ.

- Khu vực nghĩa trang hiện hữu trong đô thị khuyến khích cải tạo thành mô hình công viên vĩnh hằng là mô hình nghĩa trang tập trung được lồng ghép với công viên văn hóa nhằm đảm bảo yếu tố mỹ quan đô thị, yếu tố an toàn môi trường.

b) Tổ chức không gian khu dân cư gắn với cảnh quan mặt nước:

- Hệ thống công viên dọc sông, khuyến khích hình thành các công viên có gắn với chủ đề hoặc các hoạt động vui chơi giải trí, dịch vụ để tăng giải pháp thiết kế đa dạng, mang hình ảnh đặc trưng tính chất hoạt động cho từng khu vực và tạo hình ảnh không gian khu vực.

- Dọc trục QL26 và sông Cái, bố trí các công trình điểm nhấn biểu tượng tạo bản sắc riêng, làm tăng tính nhận diện cho đô thị. Các công trình kiến trúc cần nổi bật và sáng tạo, cho phép xây dựng với mật độ xây dựng cao, cao tầng.

- Trong các khu dân cư hiện hữu, bổ sung kết nối giao thông liên thông giữa các cụm dân cư, cải thiện khả năng tiếp cận hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng. Đồng thời, bổ sung các công viên, sân chơi, quảng trường nhỏ, không gian sinh hoạt cộng đồng giúp nâng cao chất lượng sống, tăng cường tương tác xã hội, cải thiện vi khí hậu và tạo môi trường sống xanh – an toàn – thân thiện cho cư dân.

- Tại các quỹ đất phát triển mới dọc sông, hình thành các khu shophouse và trung tâm thương mại sầm uất, với các dãy nhà liền kề kết hợp kinh doanh – dịch vụ, tạo nên các tuyến phố thương mại hiện đại, sinh động và có bản sắc.

c) Không gian khu/cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, bến bãi:

- Phát triển khu/cụm công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp theo mô hình cụm sản xuất tổng hợp, công nghệ sạch, ưu tiên các ngành chế biến nông – lâm – thủy sản, vật liệu xây dựng, cơ khí nhẹ, điện – điện tử, và sản xuất hỗ trợ phục vụ vùng kinh tế phía Bắc Khánh Hòa.

- Tổ chức không gian khu công nghiệp theo cấu trúc trục trung tâm – các ô sản xuất – vành đai xanh bảo vệ môi trường, với trục giao thông chính song song cao tốc đóng vai trò tuyến xương sống, kết nối các phân khu chức năng nội bộ.

- Bố trí cây xanh cách ly và hành lang thoát nước ven cao tốc nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn, đồng thời tạo bộ mặt cảnh quan xanh cho khu vực cửa ngõ đô thị.

- Áp dụng mô hình “khu công nghiệp xanh – thông minh”, sử dụng năng lượng tái tạo (điện mặt trời trên mái xưởng), quản lý chất thải theo hướng tuần hoàn, và chuyển đổi số trong vận hành – giám sát môi trường.

- Hình thành vành đai xanh kết nối cảnh quan với khu đô thị lân cận, tạo vùng đệm sinh thái, hạn chế xung đột môi trường giữa khu sản xuất và khu dân cư.

- Phát triển khu nhà ở công nhân, khu dịch vụ – thương mại phụ trợ, nhà ở chuyên gia tại vị trí thuận tiện, có cây xanh cách ly và giao thông độc lập với khu sản xuất, đảm bảo điều kiện sinh hoạt và an toàn lao động.

d) Không gian khu dân cư đan xen cảnh quan sinh thái nông nghiệp

- Các khu ở hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang hạ tầng, kết nối giao thông thuận lợi với khu phát triển mới, đồng thời giữ lại mô hình làng xóm truyền thống, kết hợp với các khu ở mới mật độ thấp, đảm bảo sự chuyển tiếp hài hòa với khu vực đô thị có mật độ cao.

- Toàn bộ khu dân cư được tổ chức theo hướng “xanh – mở – thích ứng khí hậu”, đảm bảo cân bằng sinh thái, gìn giữ cảnh quan tự nhiên, và tạo dựng hình ảnh khu dân cư nông nghiệp sinh thái đặc trưng vùng Ninh Hòa.

- Khuyến khích phát triển nông nghiệp đô thị, nông nghiệp sạch – công nghệ cao, gắn với du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm nông nghiệp, nhằm tạo thêm việc làm, nâng cao thu nhập và hình thành bản sắc không gian sống đặc trưng cho khu vực. Tổ chức khu vực sinh thái nông nghiệp với các tuyến đường dạo, các điểm nghỉ, dừng chân, cắm trại đan xen trên đồng ruộng hoặc tại điểm tiếp giáp giữa khu dân cư và đồng ruộng.

5.3.3. Thiết kế đô thị

a) Cửa ngõ đô thị:

Định hướng thiết kế đô thị đối với các khu vực cửa ngõ tập trung vào việc xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị, hình khối kiến trúc, cũng như tổ chức không gian phù hợp với đặc thù của từng khu vực ngõ nhằm bảo tồn cấu trúc truyền thống, nâng cao chất lượng không gian và đảm bảo sự hài hòa với tổng thể đô thị.

b) Các điểm nhấn đô thị:

Xác định các công trình điểm nhấn: Công trình hành chính, văn hoá; tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ; các tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ hỗn hợp gắn với các cửa ngõ đô thị, quảng trường. Bố trí các công trình điểm nhấn quan trọng nằm tại vị trí cửa ngõ đô thị, trên các quảng trường giao thông lớn, khu vực các đầu nút giao thông. Ngoài ra, dọc theo các trục chính đô thị để tạo nhịp điệu chiều cao cho trục đường; Đối với công trình điểm nhấn thực hiện theo quy định của Luật Kiến trúc.

c) Các trục không gian chính:

Định hướng cảnh quan cho tuyến chính khu vực bố trí tập trung các công trình dịch vụ du lịch, khách sạn, nhà hàng, tiện ích phục vụ du lịch; các hành lang sinh thái với các yêu cầu:

Đảm bảo tính đồng bộ, hài hòa về chiều cao, hình thái kiến trúc, màu sắc công trình trên trục. Toàn tuyến đô thị có tính nhịp điệu giữa công trình cao tầng và thấp tầng, có các khoảng bố trí công viên cây xanh, tạo không gian mở cho tuyến đô thị.

Đảm bảo đồng bộ về khoảng lùi và tính kết nối không gian khoảng lùi với vỉa hè để hình thành không gian ven đường rộng thoáng, sử dụng hiệu quả không gian hai bên đường.

d) Các khu vực không gian mở:

Các khu vực chức năng được xác định các khu vực mở hoàn toàn, mở có điều kiện cho từng nhóm đối tượng và đóng cho các hoạt động riêng biệt như khu du lịch sinh thái. Khuyến khích phát triển các khu vực mở hoàn toàn, không có hàng rào, để mọi người dân, khách du lịch có thể tiếp cận sử dụng thuận lợi.

5.3. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị bao gồm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng. Các không gian xây dựng ngầm phải tuân thủ các quy chuẩn hiện hành có liên quan.

- Vị trí công trình ngầm: Nhằm tiết kiệm quỹ đất, trong tương lai tại các khu vực xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, sẽ khuyến khích xây dựng các không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe khu vực.

5.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: Trên cơ sở điều kiện hiện trạng và định hướng của Quy hoạch chung được duyệt, đề xuất cao độ nền không chế xây dựng đối với các khu vực lập quy hoạch như sau:

+ Khu vực phía Bắc sông Cái Ninh Hòa: Cao độ nền không chế xây dựng $H_{xd} \geq 5,5m$. Hướng dốc chính từ Tây sang Đông. Cao độ nền thấp nhất tại khu vực giáp đường sắt cao tốc, phía Đông cầu Ninh Phụng.

+ Khu vực phía Nam sông Cái Ninh Hòa: Cao độ nền xây dựng $H_{xd} \geq 4,5m$. Hướng dốc chính từ Tây sang Đông. Cao độ nền thấp nhất tại khu vực khu dân cư giáp tuyến đường liên xã Hưng Quang Bình.

+ Đối với các khu vực công viên, hồ điều hòa: Là các khu vực được định hướng quy hoạch nhằm mục đích lưu trữ, điều tiết nước, giảm áp lực tiêu thoát cho hệ thống, chậm lũ về vùng hạ du. Cao độ san nền của các khu vực này không phụ thuộc vào cao độ không chế xây dựng ở trên, khuyến khích hạ thấp cao độ theo nền địa hình trũng thấp tự nhiên.

- Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật nhằm giảm thiểu thiên tai:

+ Các giải pháp phòng chống sạt lở: Bảo vệ hành lang, cải tạo dòng chảy, hướng chảy hợp lý để thông thoáng dòng lũ, hạn chế xói lở. Xây dựng các bờ kè dọc theo các sông, suối tiêu thoát nước chính trong khu vực đông dân cư để chống sạt lở bờ và chống lấn chiếm sông suối làm hạn chế khả năng thoát nước.

+ Đối với vùng có nguy cơ cao về sạt lở, ngập úng: Tăng cường khảo sát, khoanh vùng phạm vi, cảnh báo cho dân cư trong vùng, lập kế hoạch di dời khi cần thiết.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Lưu vực thoát nước: thuộc lưu vực thoát nước của sông Cái Ninh Hòa. Theo địa hình tự nhiên khu vực có hướng thoát từ Tây sang Đông. Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được phân thành 04 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Phía Bắc sông Cái Ninh Hòa thoát sông Cái Ninh Hòa

+ Lưu vực 2: Phía Bắc đường Bình Trị và phía Nam sông Cái Ninh Hòa thoát về sông Cái Ninh Hòa.

+ Lưu vực 3: Bao gồm toàn bộ khu vực phía Nam đường Bình Trị, nước mưa được thu gom theo hệ thống đường cống và sông suối tự nhiên, sau đó thoát ra hệ thống kênh Bầu Sấu.

+ Lưu vực 4: Khu vực địa hình cao phía Tây Nam, nước mưa được tiêu thoát qua hệ thống suối tự nhiên, dẫn về hồ thủy lợi Bến Ghe, sau đó thoát ra hệ thống kênh Bầu Sấu.

- Hệ thống thoát nước:

+ Khu vực hiện trạng: từng bước cải tạo thành hệ thống thoát nước riêng, tách nước thải về trạm xử lý.

+ Khu vực xây mới: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, quy hoạch mới hệ thống đường cống thoát nước đồng bộ với các trục tiêu thoát nước tự nhiên.

- Mạng lưới thoát nước mưa:

+ Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép và cống hộp bê tông cốt thép được đề xuất phù hợp theo đặc trưng địa hình của từng khu vực.

+ Bổ sung hệ thống thoát nước cho các tuyến đường xây mới và các tuyến đường giao thông chưa được có hệ thống thoát nước.

- Giải pháp thoát nước hiệu quả, chống ngập lụt:

+ Duy trì, bảo vệ hành lang thoát nước cho hệ thống sông suối tự nhiên trong khu vực.

+ Quy hoạch mới hệ thống mặt nước, hồ điều hòa, các vùng trũng thấp có chức năng lưu trữ, điều tiết, làm chậm lũ.

+ Đối với tuyến đường sắt độ cao trên trục Bắc – Nam đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư: kiến nghị tuyến đi trên cao đoạn qua khu vực lập quy hoạch nhằm hạn chế tối đa việc cản trở tiêu thoát nước..

5.5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Giao thông đường bộ:

+ Cao tốc Vân Phong – Nha Trang thuộc Tuyến cao tốc Bắc - Nam phía Đông (CT.01) vận tốc thiết kế 120 km/giờ, quy mô 6 làn xe.

+ Quốc lộ 26: đoạn đi qua khu vực nghiên cứu có lộ giới đường rộng trong khoảng 56 ~ 76m.

+ Quốc lộ 26B (đoạn xây mới) có quy mô lộ giới 56m.

+ Đường tỉnh ĐT. 652G được xây dựng hoàn thiện theo tiêu chuẩn đường đô thị có quy mô lộ giới 42m.

- Giao thông đường sắt:

+ Tuân thủ theo định hướng Quy hoạch mạng lưới đường sắt quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021, Quyết định số 2404/QĐ-TTg ngày 29/10/2025 và khung giao thông theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã phê duyệt. Bố trí quỹ đất đảm bảo các quy định về hành lang an toàn và bảo vệ đường sắt.

+ Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam: bố trí quỹ đất đảm bảo tuân thủ về hướng tuyến theo Quyết định số 1769/QĐ-TTg, Quyết định số 2404/QĐ-TTg ngày 29/10/2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch mạng lưới

đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Tuyến chính xác sẽ được xác định trong giai đoạn triển khai xây dựng. Các nút giao giữa tuyến đường sắt tốc độ cao với các tuyến đường ngang sẽ được nghiên cứu và thực hiện theo dự án riêng.

b) Giao thông đối nội

- Đường liên khu vực: Xây dựng tuân thủ theo quy mô và hướng tuyến theo định hướng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được phê duyệt; Các tuyến đường có lộ giới quy hoạch trong khoảng 26 ~ 30m.

- Đường chính khu vực có lộ giới quy hoạch trong khoảng 24 ~ 30m; Đường khu vực có lộ giới trong khoảng 16 ~ 20m; Đường phân khu vực có lộ giới quy hoạch trong khoảng 13 ~ 15m.

- Đối với các khu vực dân cư hiện trạng được quy hoạch chỉnh trang, các tuyến đường đảm bảo tuân thủ về an toàn phòng cháy chữa cháy, thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Các đoạn tuyến đi qua khu vực dân cư không có khả năng mở rộng sẽ được đánh giá tính khả thi và đảm bảo đáp ứng tối thiểu số làn xe theo định hướng quy hoạch.

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

c) Các công trình phục vụ giao thông

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

- Đề xuất các vị trí nút giao, công trình phục vụ kết nối dân sinh 02 bên tuyến dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam (cầu vượt, hầm chui dân sinh ...) bảo đảm an toàn, kết nối giao thông thuận lợi.

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

- Hệ thống bãi đỗ xe: bố trí các bãi đỗ xe trong khu vực nghiên cứu. Quy mô và loại hình xây dựng bãi đỗ xe điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng khu dân cư và quỹ đất thực tế, đảm bảo đáp ứng đủ số chỗ đỗ xe quy đổi theo quy định. Ngoài

ra quy hoạch chi tiết có thể bổ sung thêm các bãi đỗ xe trong đơn vị ở để đảm bảo chỉ tiêu đậu, đỗ xe trong khu vực

5.5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước: Tiếp tục sử dụng nguồn nước sạch từ hệ thống các nhà máy nước/ trạm cấp nước: Nhà máy nước Ninh Đông, công suất 6.000 m³/ngđ; Nhà máy nước Ninh Xuân, công suất 1.700m³/ngđ, định hướng nâng lên 10.000 m³/ngđ; Nhà máy nước Ninh Bình, công suất 4.500m³/ngđ; Trạm cấp nước Ninh Tân, công suất 500 m³/ngđ. Bổ sung nguồn nước từ hệ thống các nhà máy nước Ninh Sơn, Ngọc Sơn (theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được phê duyệt).

- Mạng lưới cấp nước: Đầu nối lấy nước từ các tuyến ống cấp nước truyền tải hiện trạng: Các tuyến Ø100mm-Ø200mm; Ngoài ra, theo Điều chỉnh quy hoạch chung đã phê duyệt, khu vực lập quy hoạch được tăng cường tuyến ống Ø200mm – Ø400mm trên các trục đường chính khu vực nhằm đảm bảo nhu cầu cung cấp nước, đảm bảo áp lực cho khu vực lập quy hoạch; Lắp đặt các tuyến ống cấp nước đảm bảo cấp nước cho toàn bộ khu vực; Đường ống được đặt trên vỉa hè hoặc đi trong tuy nèn kỹ thuật; Khi triển khai lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở phải có thỏa thuận đầu nối và tham gia ý kiến của đơn vị quản lý.

- Cấp nước chữa cháy: Lắp đặt các họng cứu hỏa dọc theo các tuyến đường giao thông, chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống DN100mm trở lên và bố trí tại các vị trí đảm bảo khoảng cách phục vụ là 150m. Vị trí lắp đặt đảm bảo thuận tiện cho xe cứu hỏa đến lấy nước. Đối với từng công trình cụ thể tùy theo tính chất và đặc điểm riêng, cần có hệ thống chữa cháy bên trong công trình phù hợp quy định hiện hành.

5.5.4. Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn

- Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải: Khu vực thiết kế dự kiến sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước thải và nước mưa được thu gom theo hai hệ thống cống riêng lẻ. Nước thải sau khi thu gom được đưa về trạm xử lý nước thải tập trung.

+ Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực nghiên cứu. Hệ thống thu gom và vận chuyển nước thải là các tuyến cống có đường kính D300mm - D500mm.

+ Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý tại trạm xử lý nước thải công suất dự kiến 5.000 m³/ngđ, vị trí dự kiến tại phường Ninh Hòa (theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được phê duyệt).

+ Trước khi xả ra môi trường, nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt QCVN14:2025/BTNMT; Nước thải công nghiệp, nước thải y tế phải xử lý đạt QCVN 40:2025/BTNMT.

- Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR):

+ CTR sinh hoạt phải được phân loại tại nguồn thành chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ: Chất thải vô cơ sẽ được thu gom hàng tuần và đưa về khu xử lý chất thải rắn để tái sử dụng hoặc đưa đi chôn lấp. Chất thải rắn hữu cơ sẽ được thu gom hàng ngày và được đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung để chế biến thành phân hữu cơ.

+ CTR công nghiệp: Các nhà máy xí nghiệp cần phân loại chất thải ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng, trao đổi để tái sử dụng. Phần chất thải rắn không sử dụng được vận chuyển ra ngoài xử lý cùng với rác thải sinh hoạt. Chất thải rắn độc hại các nhà máy phải có phương án xử lý riêng;

+ CTR y tế: Cần được xử lý riêng đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

+ CTR được xử lý tại khu liên hợp xử lý CTR Nam Vân Phong, quy mô diện tích khoảng 30-50 ha và khu xử lý CTR dự kiến tại Ninh Xuân, quy mô khoảng 15,7 ha.

- Quy hoạch quản lý nghĩa trang:

+ Sử dụng, mở rộng nghĩa trang Nam Vân Phong, quy mô khoảng 85ha (theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được phê duyệt).

+ Từng bước di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư, nghĩa trang hiện hữu về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch mới, khu vực lân cận được xác định tại Quy hoạch chung được duyệt.

+ Không xây dựng mới nghĩa trang hung táng trong khu vực đô thị; không mở rộng các nghĩa trang hiện trạng, sử dụng các nghĩa trang theo kế hoạch sử dụng đất trong giai đoạn ngắn hạn.

+ Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

5.5.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng, chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện: từ trạm biến áp 110kV Ninh Hoà thông qua các xuất tuyến 22kV hiện có và xây mới.

- Lưới điện:

+ Lưới cao thế: Đảm bảo hành lang an toàn điện cho các tuyến 500KV, 110KV chạy ngang qua khu vực nghiên cứu theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

+ Lưới trung thế: Giai đoạn đầu các tuyến đường dây nổi 22KV hiện có đi trong khu vực nghiên cứu sẽ được nâng cấp, cải tạo, điều chỉnh nắn tuyến cho phù hợp với giao thông khu vực. Kết hợp xây mới các tuyến 22kV rẽ nhánh từ các tuyến 22kV trục chính để cấp nguồn cho các trạm biến áp đảm bảo nhu cầu phát triển của phụ tải khu vực. Lưới trung thế được thiết kế mạch vòng, vận hành hở.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: Cấp điện áp của trạm hạ thế theo tiêu chuẩn là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế xây mới được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 300m. Trạm hạ thế sử dụng loại trạm xây hoặc trạm hợp bộ, máy biến áp khuyến khích sử dụng loại máy có tổn thất thấp.

+ Lưới hạ thế: Các tuyến điện hạ thế từng bước được hạ ngầm dọc theo các tuyến đường, cấp đến các phụ tải để đảm bảo thẩm mỹ và an toàn khi vận hành. Quy hoạch lưới điện hạ áp có bán kính cấp điện $\leq 300\text{m}$ và có khả năng liên lạc để hỗ trợ cấp điện giữa các trạm biến áp liền kề.

+ Lưới chiếu sáng: Toàn bộ các tuyến đường đều được chiếu sáng. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng, hệ thống điều khiển chiếu sáng sử dụng hệ thống điều khiển tập trung đóng ngắt tự động. Khuyến khích sử dụng nguồn năng lượng tái tạo cho hệ thống chiếu sáng khu vực.

- Hạ tầng cấp năng lượng khác:

+ Bố trí quỹ đất cho các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định theo nhu cầu của đô thị. Diện tích đất tối thiểu của cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới tuân thủ quy chuẩn QCVN 01:2020/BCT của Bộ Công thương;

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

5.5.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc

- Nguồn cấp tín hiệu được cấp từ các trạm chuyển mạch của các doanh nghiệp.

- Đầu tư xây dựng hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông toàn tỉnh và quốc gia. Khi xây dựng mới hệ thống hạ tầng viễn thông cần kết hợp xây dựng với hệ thống hạ tầng khác như hệ thống điện, cấp thoát nước,... phải tuân thủ các quy định chuyên ngành.

- Đối với hệ thống công trình hạ tầng thông tin di động đảm bảo chia sẻ, sử dụng chung hạ tầng trạm thu phát sóng di động (trạm BTS) giữa các nhà mạng, kết hợp đầu tư, nâng cấp, phát triển trạm BTS thân thiện với môi trường để nâng cao chất lượng dịch vụ di động băng thông rộng.

- Ưu tiên đầu tư hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê; các cống bê cáp và nắp bê được chuẩn hóa về kích thước, quy chuẩn của ngành.

5.5. Bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu

5.6.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường

- Bảo vệ môi trường không khí: Yêu cầu các cơ sở công nghiệp/logistics lắp đặt và vận hành thiết bị xử lý khí thải đạt quy chuẩn. Tăng cường tuyên hành lang xanh dọc theo Cao tốc Vân Phong - Nha Trang và QL26, để giảm bụi, tiếng ồn cho khu dân cư. Ưu tiên phát triển giao thông công cộng và phương tiện chạy điện.

- Xử lý nước thải và bảo vệ nguồn nước: Xử lý triệt để nước thải (sinh hoạt và sản xuất) đạt chuẩn trước khi xả thải; yêu cầu các khu công nghiệp có trạm xử lý tập trung đạt chuẩn QCVN 40:2025/BTNMT. Nghiêm cấm xây dựng công trình dân dụng trong hành lang bảo vệ nguồn nước sinh hoạt sông Dinh, ngoại trừ các công trình có chức năng bảo tồn, bảo vệ đối tượng hoặc các công trình đặc biệt, phục vụ lợi ích quốc gia.

- Quản lý chất thải rắn: Phân loại, thu gom và xử lý riêng biệt chất thải sinh hoạt và công nghiệp; đảm bảo chất thải nguy hại được xử lý bởi đơn vị có chức năng chuyên môn. Kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng hóa chất, thuốc bảo vệ thực vật và tổ chức thu hồi, xử lý bao bì độc hại. Đồng thời, đẩy mạnh tuyên truyền cộng đồng đi đôi với giám sát và xử lý nghiêm các vi phạm.

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

- Tăng mật độ cây xanh ven đường và các khu công cộng để điều hòa nhiệt độ, giảm phát thải CO₂.

- Thực hiện các dự án cải tạo môi trường tại các khu dân cư hiện hữu và tại các khu công nghiệp, trục giao thông lớn (ví dụ: làm sạch kênh rạch, phủ xanh các khu đất trống). Sử dụng hồ điều hòa, vỉa hè thấm để quản lý nước mưa thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu.

5.6. Phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện

5.7.1. Phân kỳ đầu tư

- Đến năm 2030: thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu; hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông chính; triển khai các hạng mục chỉnh trang đô thị: cây xanh, công viên. Triển khai các công trình hạ tầng xã hội: trường học, dịch vụ thương mại,...

- Đến năm 2040: Hoàn thiện phát triển đô thị theo quy hoạch.

5.7.2. Nguồn lực thực hiện

- Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, mạng lưới giao thông cấp đô thị, sử dụng nguồn ngân sách từ địa phương và các nguồn khác.

- Đối với các khu vực phát triển mới, đề xuất lập dự án đầu tư và kêu gọi nhà đầu tư thực hiện.

5.7. Những quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Chương IV Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (đã được sửa đổi, bổ sung); Nghị định số

178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; đồng thời tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Nội dung Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị phía Đông cao tốc Vân Phong – Nha Trang (Phân khu A5) sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025.

Hồ sơ quy hoạch điều chỉnh, thay thế một phần đối với diện tích nằm trong ranh giới các quy hoạch sau: Quy hoạch điểm dân cư nông thôn xã Ninh Quang đã được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2695/QĐ-UBND ngày 21/12/2010, Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Ninh Phụng, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đã được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 25/01/2011.

2. Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã tổ chức công bố công khai theo quy định pháp luật toàn bộ nội dung hồ sơ quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam; Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh, UBND cấp xã.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư thực hiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong đô thị; rà soát, điều chỉnh các quy hoạch cấp dưới trái với quy hoạch này (nếu có); rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan để đảm bảo tính đồng bộ (nếu có).

- Khi triển khai thực hiện Quy hoạch phân khu phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan: Luật Di sản văn hóa, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Kiến trúc, Luật Thủy lợi, Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo, Luật Đô thị...; đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng, chống lũ, biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; không để xảy ra các chong chéo, tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch. Không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

- Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai bảo đảm tiến độ thực hiện quy hoạch; công khai,

minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai; xử lý tài sản công cần thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện quy hoạch. Quản lý về đất đai, trật tự xây dựng để đảm bảo triển khai đúng quy hoạch đã định hướng.

- Đảm bảo nguồn lực thực hiện quy hoạch; ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai các công trình kết cấu hạ tầng, công trình hạ tầng giao thông và các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu; cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đối với hệ thống làng xóm dân cư, hệ thống hạ tầng xã hội để đảm bảo đồng bộ. Chủ động xem xét, điều chỉnh, quyết định tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch, việc phân kỳ đầu tư, chương trình và dự án ưu tiên đầu tư phát triển mới trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã và chịu trách nhiệm triển khai bố trí tái định cư đảm bảo đúng phương án quy hoạch đã đề xuất, đảm bảo mục tiêu “người dân ở nơi ở mới có cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”; quá trình triển khai bố trí tái định phải minh bạch, rõ ràng, công khai, đồng thuận.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ để lập quy hoạch và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch; đảm bảo tuân theo Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung và quy hoạch chuyên ngành.

- Chịu trách nhiệm giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình thực hiện quy hoạch; đảm bảo trật tự xã hội, quốc phòng, an ninh, tính khả thi; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích của nhà nước, cộng đồng và cá nhân, doanh nghiệp, đúng quy định pháp luật.

- Các dự án thuộc diện thanh tra, kiểm tra của các cơ quan trung ương và các cơ quan có thẩm quyền khác liên quan (bao gồm các dự án thuộc diện phải rà soát, xử lý, khắc phục hậu quả theo yêu cầu của cơ quan thanh tra, kiểm tra) chỉ được phép tiếp tục thực hiện sau khi có kết luận, quyết định xử lý sau cùng của cơ quan có thẩm quyền liên quan, đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định.

- Đối với khu vực đồi núi: trong trường hợp phát triển không gian dịch vụ du lịch đảm bảo các điều kiện: tính ổn định địa hình và địa chất núi; phục hồi hệ sinh thái cảnh quan núi; an toàn công trình xây dựng không gây sạt lở và phù hợp với không gian cảnh quan thiên nhiên; sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn triển khai dự án tiếp theo, đồng thời ứng dụng kỹ thuật và công nghệ xây dựng tiên tiến nhằm cảnh báo nguy cơ sạt lở, sụt lún khi có thiên tai.

3. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả kiểm tra, thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị phía Đông cao tốc Vân Phong – Nha Trang (Phân khu A5) theo quy định pháp luật và theo các chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh; tổ chức kiểm tra, hướng dẫn thực hiện quy hoạch theo quy định pháp luật.

4. Các sở, ban, ngành, địa phương liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn, phối hợp cùng Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh quản lý, thực hiện Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị phía Đông cao tốc Vân Phong – Nha Trang (Phân khu A5) theo ngành, lĩnh vực và theo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND phường Ninh Hòa; Chủ tịch UBND xã Tân Định; Chủ tịch UBND xã Nam Ninh Hòa; Giám đốc Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Các Phòng: TH, KT, KGVX;
- Lưu: VT, TV, TP.

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



Nhà Hòa Nam