

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 206 /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam Hòn Hèo (Phân khu A4)
Mã số thông tin quy hoạch: 562521059929**

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 4222/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 vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam Hòn Hèo (Phân khu A4);

Căn cứ Quyết định số 1531/QĐ-UBND ngày 09/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 4222/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 vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam Hòn Hèo (Phân khu A4);

Căn cứ Thông báo số 5863/TB-HĐTĐ ngày 19/12/2025 của Hội đồng thẩm định Kết luận về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam Hòn Hèo (Phân khu A4);

Căn cứ Báo cáo số 6382/BC-SXD ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam Hòn Hèo (Phân khu A4);

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh tại Tờ trình số 4008/TTr-BQL ngày 31/12/2025 và ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 528/SXD-QLQHKT ngày 16/01/2026 về việc báo cáo kết quả rà soát hồ sơ và trình thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam Hòn Hèo (Phân khu A4).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam Hòn Hèo (Phân khu A4) 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 A4 trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 với tổng diện tích khoảng 4.200,3 ha (trong đó, diện tích mặt biển là 907,33 ha) thuộc một phần phường Hòa Thắng, một phần phường Đông Ninh Hòa và cụm đảo Hòn Thị thuộc 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 núi Hòn Bà Dú.
- Phía Tây giáp phường Hòa Thắng và đầm Nha Phu.
- Phía Nam và phía Đông giáp biển.

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.

- Phát huy yếu tố tự nhiên đặc sắc: biển, đầm, cảnh quan đồi núi, sông, suối, làm nền tảng tổ chức không gian và tạo bản sắc riêng cho khu vực, trở thành động lực trong phát triển kinh tế với loại hình đô thị, du lịch, dịch vụ, nghỉ dưỡng...mang tầm quốc gia và quốc tế.

- Phát huy các giá trị hiện có, giữ gìn cấu trúc phân bố dân cư hiện trạng trên cơ sở cải tạo nâng cấp, tổ chức không gian hợp lý giữa khu vực hiện trạng và khu vực phát triển mới để đảm bảo sự phát triển hài hòa, cân bằng và hiệu quả.

- Giải pháp quy hoạch ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, tạo sự phong phú, đa dạng trong các loại hình dịch vụ du lịch cộng đồng; đưa ra định hướng phát triển không gian đô thị có chất lượng tốt và có năng lực phát triển kinh tế, thúc đẩy sự phát triển của cả khu vực và vùng phụ cận.

- 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.

- Phát triển đô thị khu vực phía Nam núi Hòn Hèo trở thành trung tâm đô thị mới ven đầm Nha Phu với các chức năng chính là trung tâm dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng ven biển, các dịch vụ công cộng, khu đô thị mới ven biển.

- Khai thác các lợi thế về vị trí địa lý và 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 hướng tới không gian đô thị có chất lượng tốt và có năng lực phát triển kinh tế, thúc đẩy sự phát triển của cả khu vực và vùng phụ

cận, tham gia tích cực vào quá trình phát triển chung của toàn vùng phía Bắc tỉnh Khánh Hòa.

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

3. Tính chất

Là khu đô thị dịch vụ; trung tâm đô thị mới ven đầm Nha Phu gắn với cảnh quan sinh thái núi, mặt nước; Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng quốc tế, các dịch vụ công cộng, khu đô thị du lịch ven biển, đầm.

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 đồ 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 10.000 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	3.124
2	Dân số quy hoạch (theo Quy hoạch chung được duyệt)	Người	10.000
II	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
1.1	Trường trung học cơ sở	m ² /học sinh	42,45
1.2	Trường tiểu học	m ² /học sinh	35,15
1.3	Trường mầm non	m ² /học sinh	39,4
2	Y tế		
	Trạm y tế	m ² /trạm	2.035
3	Văn hóa – Thể dục thể thao		
3.1	Sân chơi	m ² /người	0,99
3.2	Sân luyện tập	m ² /người	0,99
		m ² /công trình	5.608
3.3	Trung tâm văn hóa – TDTT cấp đơn vị ở	m ² / công trình	5.660

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
4	Thương mại		
4.1	Chợ cấp đơn vị ở	m ² / công trình	6.500
5	Cây xanh công cộng		
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	m ² /người	23,56
5.2	Đất dịch vụ (cấp đơn vị ở)	m ² /người	37,27
C	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Đất bãi đỗ xe	m ² /người	4
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	Chiều 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 1.051,25 ha, đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 1.930,16 ha.

- Đến năm 2040, đất xây dựng khoảng 1.269,81 ha, đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 1.711,6 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 6 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 bản 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 40 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 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 09 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.4. Đất giáo dục: Là các công trình trường 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.

5.1.5. 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.

5.1.6. 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.

5.1.7. 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.

5.1.8. Đất cây xanh chuyên dụng: Là đất các loại cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, vùng đệm sinh thái, đất cây xanh cách ly.

5.1.9. Đất khu dịch vụ: Đất xây dựng các công trình dịch vụ cấp đô thị và dịch vụ khác, 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 30 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.10. 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.

5.1.11. 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.

5.1.12. 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.

5.1.13. 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.

5.1.14. 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.

5.1.15. 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.

5.1.16. Đất khu dịch vụ du lịch: mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, tầng cao tối đa 25 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.2. 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...

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

5.3.1. Định hướng 04 chiến lược chính

- Phân khu chức năng theo địa hình và cảnh quan sinh thái.

- Khai thác bối cảnh tự nhiên, bản sắc đô thị: phát triển đô thị và các khu chức năng mang bản sắc độc đáo, riêng biệt.

- Phát triển bền vững: bảo vệ môi trường, hệ sinh thái và thích ứng biến đổi khí hậu.

- Tăng cường kết nối không gian và hạ tầng đồng bộ.

5.3.2. Phân khu chức năng

a) Khu vực đô thị mới ven đầm Nha Phu:

- Tính chất, chức năng: không gian đầm Nha Phu làm trung tâm kết nối với các chức năng xung quanh, tạo ra vùng phát triển đô thị có bản sắc, có giá trị kinh tế cao. Phát triển đô thị, dịch vụ du lịch, quảng trường biển, các dãy phố đa dạng, năng động, nhộn nhịp, sầm uất hướng biển.

- Định hướng phát triển:

+ Bổ sung một số chức năng đô thị mới, đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở cũng như đô thị.

+ Khuyến khích sử dụng đa chức năng ở mọi cấp độ, đảm bảo đa dạng về công năng và 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.

+ Tạo dựng mỗi tuyến phố hướng ra biển mang một hình ảnh riêng, chủ đề riêng bằng các hình thức khác nhau như: vật liệu lát, hình thức trang trí mỗi tuyến, màu sắc hình thức công trình mỗi cụm,...

+ Xây dựng công viên du lịch, sinh thái ven đầm trải nghiệm văn hóa ngư dân, khám phá công viên ngập nước (Wetland Park) và nông trại hữu cơ.

b) Khu vực du lịch nghỉ dưỡng cấp quốc gia và quốc tế:

- Tính chất, chức năng: Phát triển khu đô thị du lịch dịch vụ đa chức năng với ý tưởng xây dựng không gian kiến trúc cảnh quan đặc sắc, tổ chức các không gian xanh mở và cây xanh sinh thái vừa điều hòa vi khí hậu, vừa kiến tạo nơi chôn và điểm đến thu hút khách du lịch và cư dân.

- Định hướng phát triển:

+ Là khu vực có cảnh quan mặt nước kết hợp với khu nghỉ dưỡng, quảng trường, dịch vụ - thương mại. Khai thác giá trị cảnh quan sinh thái để tổ chức các hoạt động dịch vụ du lịch.

+ Phát triển du lịch sinh thái – nghỉ dưỡng – trải nghiệm cao cấp với mô hình du lịch nghỉ dưỡng liên hoàn núi – biển kết hợp sinh thái.

+ Tổ chức quần thể không gian du lịch nghỉ dưỡng cao cấp gắn với đường dạo, quảng trường ven mặt nước kết hợp với các bến thuyền và công trình dịch vụ hỗn hợp làm trung tâm tạo điểm nhấn cho khu vực.

+ Tổ chức riêng không gian quảng trường công cộng, các bến thuyền dành cho dân sinh và không gian riêng thuộc các dự án du lịch.

+ Đối với khu vực 5 đảo Hòn Thi: Tiếp tục hoàn thiện ý tưởng dự án đầu tư tại Cụm đảo Hòn Thi theo hướng hình thành các sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng kết hợp “phục hồi sức khỏe” độc đáo, chất lượng cao, đẳng cấp quốc tế được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thực hiện đúng quy định về các hoạt động bị nghiêm cấm và hạn chế trong hành lang bảo vệ bờ biển tại cụm đảo Hòn Thi.

c) Khu dân cư và dịch vụ phía Đông:

- Tính chất, chức năng: Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, bổ sung và hoàn thiện các công trình hạ tầng xã hội. Bố trí công trình thương mại, dịch vụ du lịch và cây xanh phù hợp với địa hình, phát triển trên nền tảng khu vực trung tâm dân cư hiện hữu, theo hướng mở rộng từ biển lan tỏa ra hướng khu vực đồi núi, tại các vị trí thuận lợi về địa hình và cảnh quan.

- Định hướng phát triển:

+ Tạo dựng bộ mặt cảnh quan cho khu dân cư hoàn chỉnh, chất lượng môi trường sống tốt, đầy đủ các dịch vụ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

+ Duy trì khu bãi tắm công cộng, cho đối tượng đại trà, người dân địa phương.

+ Khai thác phát triển đô thị, dịch vụ, du lịch dựa trên địa hình, địa thế,

cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo để đưa ra mô hình phát triển đô thị hiện đại, hài hòa.

+ Quy hoạch thành các cụm dân cư phù hợp với địa hình và với các giải pháp kỹ thuật như san nền, giao thông đồng thời tạo nên bản sắc của một khu đô thị vừa có cảnh quan sinh thái núi, vừa có đô thị mở ven biển... và đảm bảo đủ nhu cầu về diện tích cũng như số hộ tái định cư.

+ Khai thác các khu vực có lợi thế về giao thông và quỹ đất để phát triển các công trình công cộng, sinh hoạt cộng đồng đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân.

5.3.3. Thiết kế đô thị

- Các trục tuyến chính đô thị:

+ Bộ cục quy hoạch công trình theo các trục chính phải gắn kết theo nhóm công trình, có tính chuyển tiếp nhịp điệu không gian và phải phù hợp với các điều kiện vi khí hậu của khu vực.

+ Mật độ xây dựng, tầng cao tối đa phải đáp ứng theo quy định trong quy hoạch. Tùy nhóm công trình, tính chất sử dụng để phân bổ tạo thành các không gian đóng mở khác nhau. Các chỉ số thiết kế giai đoạn quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật ngoài việc tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam thì còn phải đáp ứng bố cục chung toàn tuyến.

+ 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.

+ Hình thành trục cảnh quan với nhiều cây xanh thể hiện đặc trưng thiên nhiên trù phú của khu vực ven đầm.

+ Đảm bảo không gian đỗ xe các công trình ven trục để hạn chế tình trạng đỗ xe trên lòng đường gây ảnh hưởng giao thông và cảnh quan đô thị.

- 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, khu nghỉ dưỡng cao cấp. 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.

+ Không gian mở kết hợp với cây xanh, mặt nước tạo nên các không gian công cộng, sinh thái là hình ảnh đặc trưng của khu vực thiết kế trong tương lai.

- Hệ thống trung tâm, điểm nhấn:

Xác định các công trình điểm nhấn: công trình hành chính, văn hoá, tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ 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.

5.4. 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.

5.5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: Căn cứ vào cao độ nền hiện trạng, tuân thủ cao độ khống chế theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được phê duyệt cùng báo cáo tổng kết tình hình khí tượng thủy văn năm 2025, kết hợp với cao độ san nền các phân khu được duyệt lân cận. Các khu vực được định hướng san nền cụ thể như sau:

+ Đối với các khu vực xây dựng mới ven biển cao độ xây dựng tối thiểu khu vực dân dụng $H_{xd} \geq +3,0$ m; 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 $0,5\text{m} \div 1,0\text{m}$.

+ Đối với những khu vực hiện trạng có $H_{xd} < 3,0\text{m}$: trong quá trình cải tạo cần nâng cao cốt nền công trình để tránh ngập.

+ Đối với các khu vực xây dựng trên đồi núi, có độ dốc lớn: tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng. Có các giải pháp kè gia cố: tường chắn, taluy ổn định nền đường và công trình.

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

+ Thiết kế kè tại các vị trí có nguy cơ sạt lở, các khu vực chân núi tiếp giáp khu dân cư, khu du lịch hoặc các trục tiêu thoát nước.

+ Khu vực xây dựng trên đồi, núi phải đảm bảo hành lang an toàn, có các giải pháp đảm bảo, phòng tránh nguy cơ sạt lở đất, lũ quét của toàn bộ lưu vực thoát nước có liên quan trong điều kiện mưa kéo dài cực đoan. Hạn chế tối đa làm biến dạng cảnh quan, cây xanh và lớp thực vật tầng phủ, cản trở dòng chảy thoát nước mưa tự nhiên. Đến giai đoạn đầu tư xây dựng cần đánh giá bổ sung tác động của việc xây dựng đến nguy cơ trượt lở đất.

- Giải pháp thoát nước mưa: toàn bộ khu vực lập quy hoạch được phân thành 03 lưu vực chính theo các hướng đổ ra đầm, biển:

+ Lưu vực 01: Lưu vực phía Tây núi Hòn Hèo. Hướng thoát nước chính theo hướng Tây Nam, nước mưa được thu gom theo các đường giao thông và các trục tụ thủy, sau đó thoát ra biển. Trục tiêu thoát chính: Sông Dinh, suối chân đập hồ Tiên Du và các khe suối tụ thủy.

+ Lưu vực 02: Khu vực phía Đông Nam núi Hòn Hèo. Hướng thoát nước chính theo hướng Đông Nam, nước mưa được thu gom theo các đường giao thông và các trục tụ thủy, sau đó thoát ra biển. Trục tiêu thoát chính: Hệ thống suối, khe tụ thủy dọc theo địa hình tự nhiên. Trong lưu vực có xây dựng hồ chứa nước ngọt Ninh Vân.

+ Lưu vực 03: Khu vực Hòn Thị, hướng thoát nước theo hướng Tây Nam đổ ra biển theo dốc địa hình.

- Hệ thống thoát nước:

+ Khu vực hiện trạng (làng chài Ninh Vân): từng bước cải tạo thành hệ thống thoát nước nửa 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:

+ Do khu vực lập quy hoạch nằm ở chân núi Hòn Hèo, thuộc vùng chuyển tiếp giữa địa hình đồi núi cao và biển. Cần đảm bảo duy trì hành lang các trục tiêu thoát, khe tụ thủy tự nhiên.

+ Quy hoạch các công ngang đường phục vụ tiêu thoát nước của khe tụ thủy; bố trí mương hở, cống hộp đón nước đối với khu vực xây dựng công trình.

+ Đối với các khu vực quy hoạch phát triển du lịch: Cần tiếp tục xác định các vị trí trục tụ thủy phụ, bố trí hành lang bảo vệ phục vụ tiêu thoát nước ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết.

- Giải pháp thoát nước khác:

+ Hồ Ninh Vân là hồ cấp nước sinh hoạt, cần đảm bảo hành lang bảo vệ xung quanh hồ và hành lang bảo vệ hệ thống các trục tiêu thoát nước. Ưu tiên giải pháp kè sinh thái hoặc sử dụng vật liệu kè thân thiện với cảnh quan môi trường, đảm bảo cảnh quan tự nhiên và cảnh quan đô thị.

+ Khuyến khích xây dựng các khu vực lưu trữ nước đặc biệt trong các công trình công cộng, các dự án du lịch nghỉ dưỡng nhằm giảm áp lực cho hệ thống thoát nước, đồng thời cung cấp nguồn cấp nước sinh hoạt.

5.5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Giao thông đường bộ:

+ Đường tỉnh ĐT.652D (Tỉnh lộ 1B) được nâng cấp mở rộng quy mô lộ

giới 26m.

- + Đường liên xã Ninh Đa - Lệ Cam - Ninh Phước có quy mô lộ giới 26m.
- Giao thông đường thủy là bản sắc đặc trưng riêng của khu vực:
 - + Mạng lưới giao thông đường thủy tuân thủ 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 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 và đồ án Điều chỉnh điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025.
 - + Bố trí các cảng hành khách, bến thuyền tại các cụm công trình công cộng ven biển, các điểm du lịch phục vụ nhu cầu du khách: Bến Hòn Hèo, Bến Hòn Lãng, Bến Hòn Thị, Bến Bãi Xếp, Bến Ninh Vân, Bến Hòn Đăng ...
 - + Hệ thống bến thủy dân sinh hoặc phục vụ cho dự án du lịch có thể phát sinh thêm và được cụ thể hóa vị trí, quy mô tại Quy hoạch chi tiết hoặc từng dự án khi được các cơ quan thẩm quyền chấp thuận theo quy định. Tiếp tục nghiên cứu bổ sung và có thể điều chỉnh vị trí các bến thủy nội địa, bến thủy du lịch trong các quy hoạch cấp dưới và giai đoạn lập, triển khai dự án, dựa trên điều kiện và nhu cầu phát triển thực tế của khu vực triển khai.
 - + Tiếp tục nghiên cứu bổ sung và có thể điều chỉnh vị trí, quy mô, thông số kỹ thuật các bến thủy nội địa trong các quy hoạch cấp dưới, giai đoạn lập, triển khai dự án hoặc các bến thủy nội địa đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép hoạt động đảm bảo tuân thủ định hướng Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, phù hợp điều kiện và nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

b) Giao thông đối nội

- Đường chính khu vực tuân thủ theo quy mô lộ giới trong khoảng 23 - 25m.
- Đường khu vực được thiết kế với với lộ giới 16m; Đường phân khu vực có lộ giới trong khoảng 13 - 16m.
- 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.

- 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: Sử dụng nguồn nước từ hệ thống các nhà máy nước: Ninh Sơn, Ngọc Sơn, Ninh Phước. Giai đoạn đầu khi chưa có nguồn nước từ các nhà máy trên thì có thể dùng nước ở hồ Tiên Du và hệ thống nước tự chảy, đảm bảo xử lý đạt quy chuẩn nước sinh hoạt.

- Mạng lưới cấp nước: Theo Quy hoạch chung đã phê duyệt, khu vực lập quy hoạch được cấp nước từ tuyến ống $\Phi 300\text{mm}$ trên các trục đường chính khu vực nhằm đảm bảo nhu cầu dùng 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 sao cho 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 công 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 Hòa Thắng (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 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: cấp từ trạm biến áp 110kV Ninh Hoà và Ninh Thủy 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 trực 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.

5.6. 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: Tăng cường hành lang xanh dọc các trục giao thông; ưu tiên tăng mật độ cây xanh tại các khu chức năng (thương mại, dịch vụ, du lịch) và khu dân cư nhằm cải thiện vi khí hậu.

- Bảo vệ tài nguyên và môi trường nước: Thiết lập hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt đồng bộ. Đảm bảo 100% nước thải từ các hoạt động dân sinh, thương mại và du lịch được xử lý đạt chuẩn quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Quản lý chất thải rắn: Thúc đẩy mô hình tiêu dùng bền vững, ưu tiên sản phẩm thân thiện môi trường thay thế nhựa dùng một lần. Triển khai lắp đặt hệ thống lưới chắn rác tại cửa sông Dinh và tổ chức thu gom định kỳ. Đồng thời, đẩy mạnh truyền thông nhằm thay đổi hành vi, hình thành nếp sống văn minh, bảo vệ hệ sinh thái kênh rạch và biển.

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

- Duy trì tỷ lệ che phủ rừng theo quyết định, kế hoạch của địa phương. trồng cây xanh vừa chống sạt lở, xói mòn đất (như tại vùng cửa sông, cửa biển và khu vực xây dựng mới) vừa tăng cường đa dạng sinh học. Ứng dụng giải pháp "San lấp giạt cấp" kết hợp hạ tầng thích ứng thông minh trong phát triển đô thị.

- Ứng dụng công nghệ viễn thám và GIS để giám sát biến động hệ sinh thái cỏ biển, kết hợp bảo tồn đa dạng sinh học với khai thác du lịch sinh thái bền vững.

- Có kế hoạch quan trắc môi trường (chất lượng nước biển ven bờ khu vực Đầm Nha Phu, chất lượng không khí, v.v..) phục vụ công tác dự báo và kịp thời đưa ra hướng giải quyết, khắc phục khi có sự cố.

5.7. 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 ...; thu hút đầu tư các dự án du lịch nghỉ dưỡng.

- 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.

5.8. 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 vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam Hòn Hèo (Phân khu A4) sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của 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.

Hồ sơ quy hoạch này thay thế hoàn toàn Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực chân Hòn Hèo, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2516/QĐ-UBND ngày 30/9/2010.

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 Đê điều...; 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 chồng 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 vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam Hòn Hèo (Phân khu A4) 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 vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam Hòn Hèo (Phân khu A4) 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 Hòa Thắng; Chủ tịch UBND phường Đông Ninh Hòa; 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



Trần Hòa Nam