

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 205 /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 phía Tây Nam trung tâm đô thị Ninh Hòa (Phân khu A1)**
Mã số thông tin quy hoạch: 562521002226

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 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, 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 4219/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 phía Tây Nam trung tâm đô thị Ninh Hòa (Phân khu A1);

Căn cứ Quyết định số 1577/QĐ-UBND ngày 10/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 4219/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 vực đô thị phía Tây Nam trung tâm đô thị Ninh Hòa (Phân khu A1);

Căn cứ Thông báo số 5800/TB-HĐTĐ ngày 18/12/2025 của Hội đồng thẩm định Kết luận về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đô thị phía Tây Nam trung tâm đô thị Ninh Hòa (Phân khu A1);

Căn cứ Báo cáo số 6425/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 phía Tây Nam trung tâm đô thị Ninh Hòa (Phân khu A1);

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh tại Tờ trình số 4007/TTr-BQL ngày 31/12/2025 và ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 516/SXD-QLQHKT ngày 15/01/2026 về việc báo cáo kết quả rà soát hồ sơ và trình phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đô thị phía Tây Nam trung tâm đô thị Ninh Hòa (Phân khu A1).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đô thị phía Tây Nam trung tâm đô thị Ninh Hòa (Phân khu A1) với những 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 A1 trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 với tổng

diện tích khoảng 2.451,56 ha thuộc một phần phường Ninh Hòa, một phần phường Hòa Thắng, một phần 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 Hòa Trí.
- Phía Tây giáp dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam và xã Hòa Trí.
- Phía Đông Bắc giáp phường Hòa Thắng và phường Ninh Hòa.
- Phía Đông Nam giáp đầm Nha Phu.
- 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, Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 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 vai trò cảnh quan và sinh thái của sông Dinh trở thành trục không gian xanh trong vùng trung tâm đô thị, tổ chức các công viên, không gian công cộng, lối đi bộ và quảng trường ven sông, tạo bản sắc cảnh quan riêng, đồng thời tăng cường khả năng tiêu thoát nước và điều hòa khí hậu cho đô thị.

- 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 thương mại, dịch vụ, du lịch; 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 Tây Nam trung tâm đô thị hiện hữu trở thành một phần của trung tâm đô thị mới ven đầm Nha Phu với các chức năng chính là trung tâm đô thị mới đa chức năng, các dịch vụ công cộng, khu đô thị mới ven biển ...

- 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, dân cư hiện hữu và không gian xây dựng để đề xuất các giải pháp quy hoạch hướng tới cải tạo chỉnh trang, phát triển mới nhằm tạo nên một không gian đô thị có chất lượng tốt và có nhiều không gian cho các hoạt động phát triển kinh tế, thu hút đầu tư.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, 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 trung tâm phía Đông dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam, trung tâm thương mại dịch vụ, du lịch mới ven đầm Nha Phu kết hợp các dịch vụ công cộng chất lượng cao, đặc biệt là du lịch sinh thái gắn với rừng ngập mặn.

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 53.000 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	26.000
2	Dân số quy hoạch (theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được duyệt)	Người	53.000
II	Hạ tầng xã hội		

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Giáo dục		
1.1	Trường trung học phổ thông	m ² /học sinh	17,41
1.2	Trường trung học cơ sở	m ² /học sinh	19,19
1.3	Trường tiểu học	m ² /học sinh	16,85
1.4	Trường mầm non	m ² /học sinh	25,58
2	Y tế		
	Trạm y tế	m ² /trạm	2.385
3	Văn hóa – Thể dục thể thao		
3.1	Sân chơi	m ² /người	0,81
3.2	Sân luyện tập	m ² /người	0,81
		m ² /công trình	3.995
3.3	Trung tâm văn hóa – TDTT cấp đơn vị ở	m ² / công trình	6.036
4	Thương mại		
4.1	Chợ cấp đơn vị ở	m ² / công trình	2.154
5	Cây xanh công cộng		
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	m ² /người	3,49
5.2	Đất dịch vụ (cấp đơn vị ở)	m ² /người	11,8
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.	%	29,5
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	0,3-0,5
6.2	Thuê bao di động	thuê bao/100 người	180-200
6.3	Thương mại dịch vụ và công cộng	% (dân cư) hoặc thuê bao/m ² .sàn	50% (dân cư) hoặc 0,01-0,015 thuê bao/m ² .sàn

4.4. Quy mô sử dụng đất

- Đến năm 2030, đất xây dựng khoảng 742,464 ha; đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 1.200,04 ha.

- Đến năm 2040, đất xây dựng khoảng 1.052,555 ha; đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 889,95 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 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 05 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 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.

5.1.5. 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, 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.

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.

5.1.10. Công trình công cộng dự trữ: Là loại đất được sử dụng để dự trữ xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của người dân, bao gồm: y tế, trường học, cây xanh công viên, thể dục thể thao, văn hóa,... được bố trí khi cần bổ sung công trình công cộng, Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa theo Quy chuẩn chuyên ngành hoặc Quy chuẩn Việt Nam, 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 khu dịch vụ du lịch: mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, tầng cao tối đa 06 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

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

5.1.19. 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.

5.2. 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 05 chiến lược chính

- Bảo vệ và phát huy các hành lang xanh dọc kênh, sông.
- Hoàn thiện mạng lưới giao thông và hạ tầng khung cho phát triển lâu dài, bền vững.

- Định hướng phát triển trung tâm đô thị du lịch ven biển đầm Nha Phu.

- Định hướng phát triển toàn vùng thành đô thị.

- Tạo ra những không gian đô thị đặc sắc, chất lượng cao.

5.3.2. Phân khu chức năng

a) Khu trung tâm đô thị hiện hữu

- Vị trí: gồm một phần phường Hòa Thắng và một phần xã Tân Định với quy mô diện tích khoảng 357,13 ha.

- Chức năng: Là trung tâm hành chính, thương mại dịch vụ, khu dân cư...

- Định hướng phát triển không gian và phân khu vực phát triển:

+ Đề xuất hình thành các tuyến, trục cảnh quan liên kết:

* Theo hướng Đông Bắc – Tây Nam: Cải tạo mở rộng đường Quốc lộ 1A theo hướng mở rộng lộ giới, giúp kết nối giao thông thuận lợi tới các phân khu xung quanh và kết nối với các phường của tỉnh Khánh Hòa.

* Theo hướng Tây Bắc – Đông Nam: Đề xuất xây dựng các tuyến đường cảnh quan hướng tới đầm Nha Phu, tạo thành các trục không gian mở đón gió vào đô thị.

+ Hình thành tuyến “hành lang xanh” sinh thái trên cơ sở khai thác các quỹ đất chưa xây dựng giúp dẫn thoát nước từ kênh N5 ra đầm Nha Phu. Đề xuất hình thành thêm các không gian công cộng, không gian mở, không gian cây xanh mặt nước, vườn hoa kết nối theo dạng tuyến với hướng mở ra biển.

+ Chỉnh trang, cải tạo, phát triển các khu dân cư hiện hữu với hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

b) Khu trung tâm đô thị mới ven đầm

- Vị trí: gồm một phần địa giới hành chính thuộc phường Hòa Thắng, xã Tân Định và xã Nam Ninh Hòa với quy mô khoảng 1.012,2 ha.

- Chức năng: Là khu du lịch, thương mại dịch vụ hỗn hợp.

- Định hướng phát triển không gian và phân khu vực phát triển:

+ Hình thành các trục đường liên khu vực theo hướng Đông Bắc – Tây Nam giúp liên kết thuận lợi với các phân khu xung quanh, các trục đường liên khu vực

theo hướng Tây Bắc – Đông Nam hướng ra đầm Nha Phu. Đây là các trục chính cảnh quan của đô thị, là cơ sở để hình thành các trung tâm du lịch, dịch vụ, quảng trường ven biển, không gian công cộng mở.

+ 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.

+ Tiếp giáp với khu đô thị trung tâm là các khu shophouse, các trung tâm thương mại sầm uất với các dãy nhà liền kề tạo thành các tuyến phố thương mại. Phát triển các khu dịch vụ - thương mại – du lịch, giúp nơi đây trở thành trung tâm mua sắm, khách sạn, trung tâm hội nghị hoặc khu vui chơi giải trí...

+ Đối với các khu dân cư hiện hữu, cải tạo thành dạng ô phố với các khoảng sân trong và quảng trường nhỏ.

c) Khu dân cư phía Tây đường sắt

- Vị trí: gồm một phần địa giới hành chính các phường Ninh Hòa, xã Tân Định, xã Nam Ninh Hòa với quy mô khoảng 1.082,23 ha.

- Chức năng: Là khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang phát triển với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Định hướng phát triển không gian và phân khu vực phát triển:

+ Phát triển theo hướng gìn giữ, bảo vệ môi trường, bảo vệ sinh thái cảnh quan, gắn kết với các hoạt động sinh hoạt cộng đồng.

+ Cải tạo chỉnh trang theo hướng gia tăng chất lượng hạ tầng kỹ thuật và xã hội, gìn giữ không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng đô thị; Rà soát quỹ đất trống, đất xen kẽ để từng bước chuyển đổi thành không gian xanh, nông nghiệp đô thị, các công trình hạ tầng xã hội và các tiện ích đô thị khác.

+ Hình thành vùng nông nghiệp đô thị ở phía bắc giúp gia tăng vùng sản xuất nông nghiệp, phát triển nông nghiệp công nghệ cao và đóng vai trò sinh thái cảnh quan.

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 bộ cục chung toàn tuyến.

+ Các chi tiết kiến trúc cảnh quan như: chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công..., phải đảm được xem xét cụ thể cho từng công

trình và nhóm công trình trên nguyên tắc phối kết hợp giữa tính nhịp điệu và tính đột biến nhằm tạo hiệu ứng hình ảnh tốt nhất.

- Các khu vực không gian mở:

+ Cấu trúc không gian xanh được tổ chức theo mạng vành đai và hướng tâm theo cấu trúc không gian đô thị. Xây dựng mới hệ thống mặt nước, kết hợp với các tuyến mặt nước hiện hữu làm khung cấu trúc không gian xanh.

+ Hệ thống cây xanh bao gồm cây xanh công viên, sân vườn, đường phố, cây xanh cách ly, khu dự trữ và mặt nước. Cây xanh được trồng phù hợp với điều kiện tự nhiên, đảm bảo thẩm mỹ, che mưa nắng, an toàn và dễ chăm sóc. Các khu công viên và sân vườn tận dụng thảm thực vật hiện hữu, tạo không gian sinh động, nhiều màu sắc. Cây xanh đường phố được bố trí theo tuyến, chọn loại cây thân thẳng, tán rộng. Khu cách ly và khu đất trống được trồng cây, sân thể thao, sử dụng vật liệu thấm nước và tái sử dụng nước tưới. Hệ thống ao hồ và mặt nước nhân tạo được cải tạo, kết hợp cây xanh cảnh quan và tiện ích cộng đồng, tạo nên mạng lưới không gian xanh – mặt nước hài hòa, bền vững.

- Hệ thống trung tâm, điểm nhấn: xác định các công trình điểm nhấn như 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 không 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 lân cận đã được phê duyệt, lựa chọn cao độ nền xây dựng $H_{xd} \geq +3,0m$. Các khu vực được định hướng san nền cụ thể như sau:

+ Khu vực phía Đông tiếp giáp với đầm Nha Phu: cao độ nền xây dựng: $H_{xd} \geq +3,0m$.

+ Khu vực phát triển dịch vụ ven đầm phía Đông Nam: các công trình dịch vụ này được xác định phương pháp xây dựng trên cọc, đường giao thông liên kết các khu vực được sử dụng bằng cầu cạn. Việc này vừa tránh tác động đến môi trường sinh thái, vừa đảm bảo không ảnh hưởng tới dòng chảy thoát lũ. Giải pháp cụ thể sẽ được đưa ra trong các bước quy hoạch tiếp theo.

+ Đối với khu vực làng cổ Hà Liên: tuân thủ cao độ nền xây dựng: $H_{xd} \geq +3,0m$ (tuy nhiên đây là khu vực hiện trạng người dân đã xây dựng hoàn thiện, khuyến khích nâng dần cốt nền theo từng giai đoạn). Ngoài ra còn xây dựng thêm kè cùng hệ thống mương hở, mặt nước quanh làng để khi có lũ thì nước sẽ không tràn qua mặt kè và nước mưa sẽ được trữ vào hệ thống mặt nước quanh làng sau đó sẽ được thoát hoặc bơm cưỡng bức qua kè.

+ Các khu vực quanh lưu vực các sông suối lớn như sông Cầu Lắm, kênh N10, sông Tân Lâm, sông Cái, sông Lót: tuân thủ cao độ nền xây dựng: H_{xd} từ $+3,0m - +5,5m$.

+ Khu vực trung tâm hiện hữu, xây dựng nền tương đối cao với H_{xd} từ $+3,0m - +5,5m$.

+ Toàn bộ khu vực phía Tây nằm trên nền đất cao, không bị ảnh hưởng ngập lụt, do vậy giải pháp san nền chủ yếu tận dụng địa hình tự nhiên, chỉ san lấp cục bộ tạo mặt bằng xây dựng, giữ lại các kênh rạch hiện trạng thoát nước để nước thoát ra hệ thống sông, hồ chính rồi thoát ra biển.

+ Hiện trạng các công trình dân sinh xây mới đều đã nâng cao cốt nền, hoặc sử dụng bậc tam cấp với chiều cao hơn cốt nền đường hiện trạng từ 50-100cm. Đối với các công trình hiện trạng cũ, nếu muốn xây dựng mới thì phải nâng cao cốt nền theo đúng định hướng quy hoạch.

+ Nền xây dựng không ngập úng, dự kiến giữ cao độ như nền hiện có, đất gò đồi có thể xây trực tiếp, đất ruộng yếu cần bóc, thay thế lớp đất hữu cơ nhằm ổn định nền xây dựng.

Do tình hình thời tiết, khí hậu biến đổi phức tạp, khó lường, các Quy hoạch giai đoạn sau có thể căn cứ vào tình hình mưa lũ mà điều chỉnh lại cốt san nền thiết kế sao cho phù hợp với thời điểm đang triển khai.

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

+ Xây dựng hệ thống kè mềm 2 bên bờ sông đồng thời kiểm tra, bảo dưỡng hệ thống kè hiện hữu.

+ Bảo vệ hành lang trữ nước, thoát lũ 2 bên sông, đảm bảo không có công trình lấn chiếm làm giảm khả năng thoát nước khi lũ về.

+ Đối với các tuyến đường đi qua phạm vi hành lang thoát lũ khuyến khích làm đường trên cọc (cầu cạn) để tăng khả năng thoát nước 2 bên.

+ Ưu tiên các phương pháp thoát nước bền vững (SuDS) về quản lý dòng chảy, tăng diện tích thấm, tăng diện tích lưu trữ nước mưa để làm chậm, hạn chế lũ, giảm tải cho hệ thống thoát nước đô thị.

- Giải pháp thoát nước mưa:

+ Kết cấu cống: Chọn kết cấu cống tròn và cống hộp bê tông cốt thép và mương bê tông nắp đan.

+ Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

+ Hướng thoát: theo địa hình tự nhiên khu vực có hướng thoát từ Tây sang Đông rồi đổ ra biển. Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được phân thành 04 lưu vực chính: Lưu vực 1 (từ đường tránh quốc lộ 26 lên phía Bắc), nước mưa được thu gom theo hệ thống đường cống hoặc tiêu thoát tự nhiên theo địa hình rồi thoát về hệ thống sông Cái Ninh Hoà, sông Tân Lâm, sông Lót; Lưu vực 2 (từ Quốc lộ 1 đi về phía Tây), nước mưa được thu gom theo hệ thống đường cống hoặc tiêu thoát tự nhiên theo địa hình rồi thoát về kênh N10, một phần lưu vực sông Cầu Lắm và hồ cảnh quan xây mới; Lưu vực 3 (từ Quốc lộ 1 đi về phía Đông), nước mưa chủ yếu được tiêu thoát theo địa hình tự nhiên và thoát ra hạ lưu sông Cầu Lắm và đầm Nha Phu; Lưu vực 4 (1 phần khu vực phía Đông và 2 hòn Khoai Trong và Khoai Ngoài), nước mưa chủ yếu được tiêu thoát theo địa hình tự nhiên và thoát ra đầm Nha Phu.

5.5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Giao thông đường bộ:

+ Quốc lộ 1 đoạn đi qua khu vực nghiên cứu có lộ giới đường rộng trong khoảng 46 ~ 76m.

+ Quốc lộ 26: đoạn từ đường tránh Quốc lộ 26 về phía Đông có quy mô lộ giới 30m (tuyến đường cũ do địa phương quản lý); đoạn từ đường tránh Quốc lộ 26 về phía Tây có quy mô lộ giới 56m.

+ Quốc lộ 26B (đoạn xây mới) và tuyến đường tránh quốc lộ 26 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 đồ 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.

+ Tuyến đường sắt Hà Nội - TP. Hồ Chí Minh: đường đơn, khổ ray 1.000mm, tốc độ khai thác tàu tốc độ kỹ thuật cầu đường lớn nhất từ 70-90km/h. Tuyến đường sắt này chủ yếu phục vụ vận tải hành khách và hàng hóa. Các nút giao với tuyến đường mới được định hướng là các nút giao khác mức; nút giao với các tuyến đường hiện trạng: bước đầu giữ nguyên giao cùng mức, sau đó sẽ được định hướng dần sang giao khác mức trong tương lai; chi tiết, quy mô các nút giao sẽ được làm rõ trong các dự án cụ thể.

+ 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.

- Giao thông đường thủy:

+ Ngoài các bến thủy nội địa chính chủ yếu nằm ở phía Đông cách khu nuôi trồng thủy sản khoảng 10-12km, cụ thể là các bến: bến Hòn Lãng, bến Hòn Hèo, bến Hòn Thi, bến Đá Chồng, bến Mỹ Cảnh,...Dự kiến khu vực sẽ có các bến thủy, bến tàu phục vụ người dân và du khách để kết nối và phát triển kinh tế, du lịch gắn với Đầm Nha Phu. 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.

+ Mở rộng các tuyến sông chính và các tuyến sông nhánh trong khu vực nghiên cứu để phát triển du lịch ven sông.

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 ~ 40m.

- Đường chính khu vực có lộ giới quy hoạch trong khoảng 23 ~ 30m; Đường khu vực có lộ giới trong khoảng 16 ~ 22m; 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 đầu, 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 Nhà máy nước sạch Ninh Đông, công suất 6.000 m³/ngđ, nguồn nước sông Lỗp; Tương lai bổ sung nguồn nước từ hệ thống cấp nước Nam Vân Phong bao gồm các Nhà máy nước: Ninh Sơn, Ngọc Sơn.

- Mạng lưới cấp nước: Đầu nối lấy nước từ các tuyến ống cấp nước truyền tải hiện trạng: Các tuyến Ø100mm-Ø250mm; Ngoài ra, theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã phê duyệt, khu vực lập quy hoạch được tăng cường tuyến ống Φ200mm-Φ400mm 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 nơ kỹ thuật, tránh chồ ng chéo với các đường kỹ thuật khác. Đối với đoạn ống qua cầu cần phải xây dựng hộp kỹ thuật để đi đường ống nước; 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 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/ngày, vị trí dự kiến tại xã Tân Định (theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã 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 đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được phê 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 liên 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 sẽ lấy từ trung tâm viễn thông Khánh Hòa qua trạm chuyên mạch khu vực.

- 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

- Xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt (từ các công trình công cộng, khu ở ...) và nước thải sản xuất công nghiệp cần xử lý triệt để, đạt các quy chuẩn quy định hiện hành trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Quản lý chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt và rác thải y tế được thu gom và xử lý riêng. Việc thu gom rác thải phải được thực hiện trong ngày và đưa đến khu xử lý chất thải rắn tập trung. Sử dụng các sản phẩm, vật dụng có chất liệu từ thiên nhiên... Hạn chế dùng các sản phẩm khó phân hủy như: túi nilon, chai nhựa, cốc nhựa, ống hút nhựa... dùng một lần. Tuyên truyền hướng dẫn cộng đồng dân cư và giám sát, xử lý vi phạm trong lĩnh vực môi trường.

- Bảo vệ môi trường không khí: Khuyến khích sử dụng phương tiện công cộng và các phương tiện giao thông chạy bằng điện. Tăng cường trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng - dịch vụ và khu nhà ở góp phần giảm khí thải CO₂, điều hòa vi khí hậu. Các dự án cần hoàn thiện hồ sơ đánh giá tác động và thực hiện các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí từ các hoạt động có phát sinh khí thải.

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

- Duy trì và bảo vệ cảnh quan tự nhiên. Trồng cây chống xói mòn đất. San lấp giạt cấp theo địa hình và xây dựng các công trình thích ứng, giảm thiểu tác động biến đổi khí hậu. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và

quan trắc môi trường để có cảnh báo và kịp thời đưa ra hướng giải quyết khắc phục khi có sự cố.

- Trong khu vực hành lang bảo vệ nguồn nước cấp cho sinh hoạt không xây dựng các công trình dân dụng, 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.

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,...

- 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, sửa 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 sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của Điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023; 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 chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Ninh Hà gắn với nội thị đô thị Ninh Hòa đã được UBND huyện Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 3615/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 và các quyết định điều chỉnh liên quan khác. Đồng thời, 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 Đề 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 1/2000) Khu vực đô thị phía Tây Nam trung tâm đô thị Ninh Hòa (Phân khu A1) 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 1/2000) Khu vực đô thị phía Tây Nam trung tâm đô thị Ninh Hòa (Phân khu A1) 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 phường Hòa Thắng; Chủ tịch UBND xã Tân Định; Chủ tịch UBND xã Nam Ninh Hòa; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh; 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