

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**
Số: 4686 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Khánh Hòa, ngày 19 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang
(Phân khu 05), huyện Vạn Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 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 Văn bản số 4238/UBND-XDND ngày 05/5/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai các Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) các khu chức năng trong khu kinh tế Vân Phong;

Căn cứ Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh;

Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 2729-CV/TU ngày 31/10/2023 của Tỉnh ủy Khánh Hòa về việc tăng cường kiểm tra, kiểm soát, giám sát chặt chẽ công tác lập, điều chỉnh, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chung, quy hoạch phân khu trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 7159/BXD-QHKT ngày 30/12/2024 của Bộ Xây dựng về việc góp ý Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05) thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 731/BXD-QHKT ngày 20/3/2025 của Bộ Xây dựng về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05) thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-HĐND ngày 28/4/2025 của HĐND tỉnh về việc thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh,

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong tại Tờ trình số 1210/TTr-KKT ngày 16/5/2025 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh và Báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch số 2506/BC-SXD ngày 17/6/2025 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh.

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

Khu vực quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu 05 trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 với tổng diện tích khoảng **3.064 ha** thuộc các xã Vạn Thọ, Vạn Thạnh, huyện Vạn Ninh bao gồm: Khu vực đất liền khoảng 1.749 ha (trong đó, khu vực dự kiến lấn biển khoảng 293 ha); vùng mặt nước biển khoảng 1.270 ha để nghiên cứu khớp nối không gian (ranh giới, diện tích khu vực biển thực hiện theo quy định của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và các quy định pháp luật ngành liên quan). Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc: giáp Phân khu 07 - Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh;
- Phía Nam: giáp Phân khu 03 - Trung tâm cảng biển, đô thị Đầm Môn và Phân khu 04 - Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên – Mũi Đá Sơn;
- Phía Đông: giáp Biển Đông;
- Phía Tây: giáp Vũng Trâu Nằm thuộc Vịnh Vân Phong.

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

3.1. Mục tiêu:

- Phát triển khu vực cụ thể hóa 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 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.

- Xây dựng cơ sở pháp lý đồng bộ, thống nhất để triển khai các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3.2. Tính chất:

Khu dịch vụ, du lịch sinh thái ven biển.

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

- Dự báo quy mô khách du lịch đến năm 2040 khoảng 10.000 người.
- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là 3.064 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Đất văn hoá: Là trung tâm văn hóa phục vụ cấp đô thị mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, Tầng cao tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.2. *Đất giáo dục*: Xây dựng trường THPT được quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa không quá 05 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.3. *Đất cây xanh sử dụng công cộng cây xanh sinh thái*: Được quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.4. *Đất cây xanh sử dụng hạn chế*: Được quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.5. *Đất khu dịch vụ*: Là đất sử dụng xây dựng công trình dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: đối với đất dịch vụ cấp đô thị mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.6. *Đất dịch vụ du lịch*: Là đất sử dụng xây dựng công trình khách sạn, resort các công trình dịch vụ phục vụ du lịch với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: đối với đất dịch vụ cấp đô thị mật độ xây dựng gộp tối đa 25%; tầng cao xây dựng tối đa 25 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.7. *Đất cơ quan trụ sở*: Bao gồm trụ sở cơ quan hành chính nhà nước, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.8. *Đất an ninh, quốc phòng*: Đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng, với tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định riêng của ngành, sẽ được cụ thể ở đồ án Quy hoạch chi tiết.

5.9. *Đất di tích, tôn giáo*: Gồm các công trình chùa, nhà thờ, đền, đình... với tầng cao xây dựng 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, 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 và các quy định riêng của ngành liên quan, sẽ được cụ thể ở đồ án Quy hoạch chi tiết.

5.10. *Đất bãi đỗ xe*: Là các bãi đỗ xe công cộng, với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; tầng cao xây dựng tối đa

5 tầng 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.

5.11. Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng 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.

5.12. Đất chưa sử dụng: Đất chưa sử dụng là đất chưa được đưa vào sử dụng tuân thủ theo quy định quản lý.

5.13. Đất lâm nghiệp: Là khu vực rừng sản xuất không thuận lợi cho việc xây dựng, tuân thủ theo quy định quản lý, quy định pháp luật nhằm bảo vệ cảnh quan thiên nhiên đảm bảo môi trường sinh thái.

(Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

6.1. Hệ thống công trình văn hóa- thể thao:

Công trình văn hóa thể dục thể thao cấp đô thị thực hiện theo quy hoạch, tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong và quy chuẩn hiện hành.

6.2. Công trình giáo dục đào tạo:

Trường THPT thực hiện theo quy hoạch, tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong và quy chuẩn hiện hành.

6.3. Hệ thống công viên, cây xanh:

Hình thành công viên cây xanh cấp đô thị, cây xanh sinh thái, công viên cây xanh sử dụng hạn chế thực hiện theo quy hoạch, tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong. Khuyến khích phát triển không gian xanh tại vỉa hè, đảo giao thông, cây xanh ven biển, cây xanh thuộc các công trình công cộng, dịch vụ, dịch vụ du lịch.

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

7.1. Định hướng kiến trúc cảnh quan:

Không gian kiến trúc cảnh quan phân khu 5 định hướng phát triển du lịch dịch vụ hiện đại đồng thời bảo vệ các giá trị thiên nhiên, văn hóa của khu vực. Đường ĐT.651 là trục đường chính liên kết khu vực quy hoạch với đường QL1 và khu vực Đầm Môn chia phân khu 5 thành 2 tiểu khu với định hướng không gian riêng biệt. Không gian kiến trúc cảnh quan xác định các khu vực chức năng gồm trung tâm thể thao quốc tế, khu vui chơi, giải trí, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng ven biển, sân golf cao cấp và công viên chuyên đề... hướng tới phát triển

mô hình du lịch xanh thông minh.

7.2. Phân chia tiểu khu:

Tiểu khu 1: Khu thể thao và dịch vụ du lịch Bến Hòn Ngang.

- Quy mô: khoảng 2.337,59 ha Trong đó: diện tích phần đất liền 1.198,84 ha; diện tích mặt nước 1.138,75 ha.

- Vị trí: nằm về phía Đông Bắc của phân khu 5, ngăn cách trên đất liền với tiểu khu 2 bởi đường ĐT.651.

- Tính chất: khu vực trung tâm du lịch - du lịch nghỉ dưỡng cao cấp.

- Cấu trúc, chức năng: có hình thái mềm mại chia thành các đảo sinh thái được liên kết bởi không gian xanh liên hoàn với các khu nghỉ dưỡng cao cấp ven biển, sân Golf Link, Shopping Mall (trung tâm thương mại) , Sport Park (công viên thể thao), trục thương mại dịch vụ trung tâm...

Tiểu khu 2: Khu đô thị dịch vụ du lịch Bến Tuần Lễ.

- Quy mô: khoảng 726,41 ha Trong đó: diện tích phần đất liền 424,12 ha; diện tích mặt nước 302,29 ha.

- Vị trí: nằm về phía Tây Nam của phân khu 5, ngăn cách trên đất liền với tiểu khu 1 bởi đường ĐT.651.

- Tính chất: khu vực trung tâm du lịch - du lịch nghỉ dưỡng cao cấp.

- Cấu trúc, chức năng : hình thái đô thị theo mạng đường ô bàn cờ , các khu nghỉ dưỡng ven biển, trung tâm văn hóa - thương mại đặc biệt, công viên cây xanh chuyên đề.

7.3. Định hướng cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

- Đường ĐT.651 liên kết khu vực quy hoạch với đường QL1 về phía Bắc. Tuyến đường bộ này có vai trò quan trọng trong việc chuyển tiếp nhu cầu giao thông từ QL1 và các khu đô thị phía Bắc khu vực quy hoạch đến Cảng Đầm Môn. Tuyến đường được quy hoạch với lộ giới 75m, bao gồm vỉa hè mỗi bên 10-11m, phần lòng đường rộng 53-55m có 3 dải phân cách gồm 2 dải phân cách ngoài rộng 2m, 1 dải phân cách giữa rộng 3-5m. Dọc theo dải phân cách của tuyến đường này có bố trí 01 tuyến đường sắt đô thị đi trên cao.

- Đường tàu điện ven biển liên kết khu vực với cảng hàng không Vân Phong và bến cảng Bắc Vân Phong. Quy mô mặt cắt ngang 47m: vỉa hè mỗi bên 4,5m, lòng đường 11,0x2m, dải phân cách giữa rộng 12m.

8. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

- Cho phép xây dựng phần ngầm của tất cả các công trình trong khu vực, việc xây dựng các công trình ngầm cần tiến hành một cách tổng thể và có quy

hoạch đảm bảo sự khớp nối giữa công trình trên mặt đất và dưới mặt đất thành một thể thống nhất.

- Khuyến khích phát triển không gian ngầm tại các khu vực:

- + Công trình công cộng ngầm: các công trình có chức năng phục vụ hoạt động công cộng được xây dựng dưới mặt đất và sẽ được cụ thể theo từng dự án đảm bảo khả năng đáp ứng phục vụ chức năng chính công trình và giải quyết nhu cầu tối thiểu phục vụ cho khu vực (nếu có) để tránh gây áp lực về hạ tầng của khu vực.

- + Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm và các bộ phận của các công trình nằm dưới mặt đất. Các khu vực xây dựng công trình cao tầng sẽ xây dựng không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của tòa nhà và khu vực. Ranh giới xây dựng công trình ngầm sẽ được cụ thể hoá ở các bước sau nhưng không vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất quy hoạch.

- + Mạng lưới đường ống kỹ thuật đô thị: xây dựng hệ thống đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, tuyến cáp hạ tầng viễn thông thụ động dưới mặt đất bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch.

9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

9.1.1. Cao độ nền xây dựng:

- Cao độ san nền được xác định trên cao độ hiện trạng, đồng thời đảm bảo phù hợp với cao độ khống chế được đề ra trong định hướng chuẩn bị kỹ thuật khu kinh tế Vân Phong tại một số vị trí điển hình.

- Đối với khu vực địa hình thấp ven biển được tôn nền đến cao độ thiết kế tối thiểu 3,0m.

- Đối với các khu vực đất liền bên trong có nền đất hiện trạng cao ráo, an toàn ngập lụt, giải pháp quy hoạch cao độ nền là bám sát địa hình tự nhiên kết hợp san lấp cục bộ để thuận lợi cho việc thu gom và tiêu thoát nước mặt. Đồng thời đảm bảo các tiêu chuẩn của các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Trục đường ĐT.651 có cao độ tự nhiên khá lớn, được tổ chức như đường phân thủy, phân chia bề mặt khu vực quy hoạch thành 2 mặt phẳng dốc chính, thấp dần về phía bến Tuần Lễ và bến Bãi Ngang.

- Phương án sử dụng vật liệu san lấp thừa sau khi cân bằng tại chỗ: được sử dụng cho mục đích xây dựng các dự án có liên quan, đáp ứng các yêu cầu kinh tế kỹ thuật và môi trường.

9.1.2. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính, chia khu vực thành 2 lưu vực chính, trong đó lấy ĐT.651 làm trục phân lưu, thoát nước về 2 bên Đông – Tây thoát ra biển.

- Nước mặt từ các khu đất xây dựng sẽ theo hướng dốc bề mặt, thoát về hệ thống thoát nước sân bãi, sau đó chảy ra hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc theo đường giao thông.

- Nước mặt từ các khu đất cây xanh, công viên, đất rừng... tự thấm trên bề mặt tự nhiên hoặc tự thoát theo các đường tự thủy tự nhiên.

- Do độ dốc địa hình lớn, đề xuất tổ chức kênh thoát nước dọc theo đường giao thông để thu gom và vận chuyển nước mưa ra khỏi các khu vực xây dựng.

- Một số đoạn tuyến thoát nước mưa đi trên đường nội khu của khu vực chức năng có thể sử dụng cống ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan. Kết hợp sử dụng giếng chuyển bậc khi độ dốc địa hình quá lớn.

9.2. Quy hoạch giao thông:

9.2.1. Giao thông đối ngoại:

a) Đường thủy:

- Khu vực quy hoạch có một số bến thủy nội địa phục vụ du lịch như: Bến Tuần Lễ, bến Bãi Ngang.

- Bến tàu phục vụ du lịch có thể được bố trí tại các khu vực đất dịch vụ, công trình công cộng ở ven biển.

b) Đường sắt:

*** Đường sắt đô thị:**

Tuyến đường sắt đô thị có chiều dài khoảng 32 km, kết nối từ Khu đô thị Cổ Mã Tu Bông (phân khu 08) đến Trung tâm cảng biển Đầm Môn (phân khu 03). Trong đó đoạn qua khu vực phân khu 05 có chiều dài khoảng 14 km, đi trên tuyến đường ĐT.651, bố trí 01 ga đến của đường sắt trong khu vực, ưu tiên gần khu thương mại, dịch vụ. Chiều cao đường sắt đảm bảo tĩnh không theo tiêu chuẩn giao thông đường bộ hiện hành.

*** Đường sắt mặt đất:**

- Phạm vi quy hoạch có một tuyến đường sắt mặt đất. Tuyến bắt đầu từ cảng hàng không Vân Phong đến Khu đô thị Tuần Lễ Hòn Ngang. Đây là đường sắt đi trên ray bố trí ngang mặt đường, chạy dọc theo dải phân cách giữa trên đường M5 đến Khu Đô thị Tuần Lễ Hòn Ngang.

- Dải phân cách giữa đường M5 rộng 12m, đủ để bố trí ray cho tuyến đường sắt mặt đất lưu thông 2 chiều và bố trí nhà chờ ở các vị trí dừng đón trả khách.

- Giao cắt giữa tuyến đường sắt mặt đất với đường bộ được tổ chức cùng mức, như các nút giao đường bộ thông thường.

9.2.2. *Giao thông đường bộ:*

a) *Đường chính đô thị:*

Đường ĐT.651 liên kết khu vực quy hoạch với đường QL1 về phía Bắc. Tuyến đường bộ này có vai trò quan trọng trong việc chuyển tiếp nhu cầu giao thông từ QL1 và các khu đô thị phía Bắc khu vực quy hoạch đến Cảng Đầm Môn. Tuyến đường được quy hoạch với lộ giới 75m.

b) *Đường liên khu vực:*

Đường mặt cắt B-B: liên kết khu vực với cảng hàng không Vân Phong và bến cảng Bắc Vân Phong. Quy mô mặt cắt ngang 47m: vỉa hè mỗi bên 4,5m, lòng đường 11,0x2m, dải phân cách giữa rộng 12m.

c) *Đường khu vực:*

- Đường mặt cắt 1-1: là các tuyến chính khu vực liên kết các khu chức năng theo phương ngang. Quy mô mặt cắt ngang 36m: vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 22 m, trong đó dải phân cách giữa rộng 4m.

- Đường mặt cắt 2-2: là các tuyến chính khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 26m: vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 16m.

- Đường mặt cắt 3-3: là các tuyến khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 20m: vỉa hè mỗi bên 3m, lòng đường 14m.

- Đường mặt cắt 4-4: là các tuyến phân khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 26m: vỉa hè mỗi bên 3m, lòng đường 9m.

d) *Nút giao thông:*

- Tại các nút giao thông lớn – giao của các tuyến đường cấp đô thị, cấp khu vực cần bố trí đèn tín hiệu hoặc các đảo dẫn hướng.

- Các nút giao cắt giữa các tuyến đường cấp cao với các tuyến đường cấp thấp hơn phải đảm bảo khoảng cách giữa các nút giao từ 250 m trở lên.

- Đối với các đường phố cụt, các điểm quay xe có thể bố trí dạng vòng xuyên hoặc chữ nhật nhưng phải đảm bảo kích thước theo quy chuẩn hiện hành.

9.2.3. *Giao thông tỉnh:*

a) *Bến xe:*

- Theo định hướng phát triển giao thông khu kinh tế Vân Phong, khu vực quy hoạch có bố trí nhà ga và bến xe phục vụ tuyến tàu điện với quy mô 12.000 m² phía Nam dự án.

- Phía Bắc ngoài ranh giới bố trí bến xe Đầm Môn diện tích khoảng 3-5ha phục vụ dự án và các khu vực lân cận.

b) Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe có 3 dạng chính là:

- + Bãi đỗ xe công cộng, là khu vực được tổ chức riêng như một khu vực chức năng đô thị; phục vụ nhu cầu dừng đỗ để tiếp cận các khu vực chức năng đô thị như công trình hành chính, thương mại dịch vụ, công viên, bến xe, nhà ga, cảng biển.

- + Bãi đỗ xe dọc theo đường phố: miễn phí hoặc có thu phí tùy theo điều kiện đô thị, thường dùng để dừng đỗ trong thời gian ngắn.

- + Bãi xe trong phạm vi công trình công cộng: chủ yếu phục vụ nhu cầu dừng đỗ để tiếp cận vào công trình, miễn phí hoặc có thu phí tùy vào đặc điểm công trình.

- Trong khu du lịch, bãi đỗ xe không nên bố trí tập trung mà phân tán rải rác trong khu vực đón tiếp, khu hoạt động vui chơi giải trí, khu lưu trú với mục đích phục vụ thuận tiện cho khách có lưu trú và khách tham quan trong ngày.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước khoảng 3.300 m³/ngđ (có tính đến nước cho chữa cháy).

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp sử dụng từ nhà máy nước Tu Bông (công suất dự kiến đến năm 2040 là 50.000 m³/ngđ) thông qua trạm bơm tăng áp đặt tại xã Vạn Thạnh (thuộc ranh giới Phân khu 5).

- Mạng lưới cấp nước

- + Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt. Mạng lưới cấp nước khu vực quy hoạch gồm có mạng lưới cấp nước truyền dẫn, mạng lưới cấp nước phân phối khu vực.

- + Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường, đường kính ống từ DN110 đến DN200.

- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Tuân thủ theo Quy

chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

9.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn: Trạm Vân Phong 110/22kV đến 2030 công suất (40+63)MVA; đến năm 2040 công suất 2x63MVA và trạm Tu Bông 110/22kV (cấp cho khu vực quốc phòng phía Bắc khu quy hoạch) đến 2030 công suất (40+63)MVA; đến năm 2040 công suất 2x63MVA.

- Giải pháp cấp điện:

+ Tuyến cao thế 110kV 2XLPE3x630mm đi ngầm dọc theo trục giao thông trung tâm (theo định hướng quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong). Trong giai đoạn tuyến đường ĐT.651 chưa được đầu tư theo lộ giới quy hoạch bố trí đi nổi phù hợp hiện trạng, hạ ngầm theo định hướng quy hoạch ở giai đoạn thích hợp.

+ Tuyến trung thế 22kV đi ngầm cấp cho công trình và phụ tải trong khu vực. Cấp ngầm 22kV đề nghị sử dụng loại cáp đồng có tiết diện 240mm² để đảm bảo an toàn và mỹ quan khu vực quy hoạch. Các phát tuyến được phân chia khu vực phục vụ và nổi vòng đảm bảo các tiêu chí cấp điện theo quy định. Các tuyến trung thế 22kV bám sát theo quy hoạch phát triển mạng lưới giao thông của khu quy hoạch, tuyệt đối đảm bảo tuân thủ hành lang an toàn lưới điện.

+ Bố trí đèn chiếu sáng cho tất cả tuyến đường để đảm bảo an toàn giao thông đô thị. Để đảm bảo các yêu cầu về tiết kiệm năng lượng và đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, sử dụng các giải pháp công nghệ mới đạt yêu cầu về tiết kiệm và vẫn đảm bảo độ đồng đều theo yêu cầu tiêu chuẩn.

9.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn: Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm, dùng chung hạ tầng hào kỹ thuật hoặc tuy nèn kỹ thuật.

- Đầu tư xây dựng hệ thống tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà đối với các công trình hành chính dịch vụ.

9.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

9.6.1. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có công trình, thiết bị xử lý nước thải tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m (tính từ đỉnh cống). Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn (từ 4÷5m) bố trí các giằng bơm chuyên tiếp.

- Quy hoạch phân khu xác định sơ bộ hệ thống thoát nước và xử lý nước thải (vị trí, công suất các công trình đầu mỗi trạm xử lý; hướng tuyến thoát nước; khẩu độ cống thoát nước; vị trí các trạm bơm chuyển bậc). Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sẽ được chính xác và chi tiết hóa trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư.

- Trạm xử lý nước thải: Được đầu tư xây dựng theo từng giai đoạn, đảm bảo hiệu quả, phù hợp với định hướng mục tiêu phát triển đô thị bền vững. Nước thải sau khi xử lý phải đạt giá trị theo các quy định có liên quan trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

9.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 38,84 tấn/ngày.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, đối với chất thải rắn y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường với khoảng cách mỗi thùng rác từ 100m – 150m.

- Rác thải tập kết và thu gom từng khu về điểm các tập kết chất thải rắn, sau đó vận chuyển đến trạm trung chuyển và cuối cùng đến khu xử lý chất thải rắn tập trung theo định hướng quy hoạch chung được phê duyệt.

9.6.3. Nghĩa trang:

- Tiến hành di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư, nghĩa trang hiện hữu về nghĩa trang tập trung Bắc Vân Phong tại xã Vạn Khánh hoặc các nghĩa trang quy hoạch khác trong khu vực.

- Không xây dựng mới nghĩa trang hung táng trong khu vực đô thị và không mở rộng các nghĩa trang hiện trạng, chỉ sử dụng theo kế hoạch sử dụng đất ngắn hạn; khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

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

10.1. 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 công nghiệp sản xuất cần xử lý triệt để đạt quy chuẩn quy định trước khi xả ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt, công nghiệp 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 Liên hợp 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: Ưu tiên sử dụng phương tiện công cộng ... Khuyến khích sử dụng 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. Dự án công nghiệp cần bổ sung đánh giá tác động, biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí từ hoạt động sản xuất công nghiệp có phát sinh khí thải.

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

- Duy trì và bảo vệ cảnh quan đồi núi tự nhiên. Trồng cây chống xói mòn đất. San lấp giạt cấp theo địa hình và xây dựng các công trình hạn chế 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.

- Xác lập các khu vực cấm phát triển và 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.

11. Phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện:

11.1. Phân kỳ đầu tư:

- Đến năm 2030: 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 trung học phổ thông, dịch vụ du lịch, khu dịch vụ,...

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

11.2. 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.

12. Những quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch:

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Điều 45, Điều 46, Điều 48 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Điều 28, Điều 29 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; đồng thời tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân

khu xây dựng 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 quy hoạch:

1. Nội dung Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023; là căn cứ để triển khai lập các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành và các quy hoạch khác có liên quan trong phạm vi đồ án theo quy định của pháp luật.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong có trách nhiệm:

- Chủ động rà soát hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật và thống nhất với nội dung của Quyết định này; chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, tài liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ và cơ sở dữ liệu trong hồ sơ quy hoạch sau khi đã rà soát, hoàn thiện.

- Tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt; lưu trữ hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định.

- Xây dựng, ban hành 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 theo thẩm quyền để đảm bảo tính đồng bộ (nếu có).

- Khi triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng này 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, Luật Kiến trúc, Luật Thủy lợi, Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo,...; 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; phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch; xử lý nghiêm các tổ chức, cá nhân vi phạm theo quy định của pháp luật.

- 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 nhằm 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 đô thị mới trên cơ sở phù hợp với nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về: (i) tính chính xác, tính pháp lý của các nội dung, thông tin, dữ liệu, số liệu, tài liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ, cơ sở dữ liệu trong hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch; (ii) phụ lục được ban hành kèm theo Quyết định này, bảo đảm phù hợp, đồng bộ, thống nhất với quy hoạch chung, các định hướng phát triển Khu kinh tế Vân Phong theo quy hoạch tỉnh và các quy hoạch có liên quan; (iii) nội dung tiếp thu, giải trình, bảo lưu đối với các ý kiến thẩm định, rà soát, tham gia của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

- 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, công trình 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: chủ yếu 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 cảnh báo nguy cơ sạt lở, sụt lún khi có thiên tai.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh 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.

3. Các sở, ban, ngành liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của đơn vị có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn, phối hợp cùng Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong quản lý, thực hiện Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong, Chủ tịch UBND huyện Vạn Ninh, Chủ tịch UBND cấp xã (địa phương sở tại) và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT.UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Công an tỉnh, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh;
- UBND huyện Vạn Ninh;
- Lãnh đạo VP.UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TV, TP. 40

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tấn Tuấn

Phụ lục
BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH
Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang
(Phân khu 05), huyện Vạn Ninh
(Kèm theo Quyết định số ~~1686~~ /QĐ-UBND ngày 19 /6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

STT	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Diện tích quy hoạch (ha)		Tỷ lệ diện tích quy hoạch dài hạn (%)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số quy đổi(người)
				Đợt đầu (*)	Dài hạn				
A	Đất xây dựng các khu chức năng			890,70	1109,05	100,00			10.000
1	Đất làng xóm, dân cư nông thôn		47,96						
2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non		0,64						
3	Đất văn hoá	VH		1,60	1,60	0,14	40	7	
4	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	DV		280,68	341,76	30,82	40	30	
5	Đất bãi đỗ xe	BX		6,58	6,58	0,59	60	5	
6	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC		8,42	8,42	0,76	5	1	
7	Đất cây xanh sinh thái	ST		136,19	136,19	12,28	5	1	
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC		159,49	159,49	14,38	25	1	
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD		2,43	2,43	0,22			
10	Đất trường trung học phổ thông	THPT		2,57	2,57	0,23	40	5	
11	Cơ quan, trụ sở	CQ	1,83	0,52	0,52	0,05	40	7	
12	Đất dịch vụ, du lịch	DLS		136,06	244,02	22,00	25	25	
13	Đất tôn giáo di tích	TG	0,84	0,84	0,84	0,08	40	7	
14	Đất quốc phòng	QP	1,8	3,43	3,43	0,31	40	7	
15	Đất an ninh	AN		0,51	0,51	0,05	40	7	
16	Đường giao thông		50,12	147,68	196,99	18,00			
17	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HT		3,69	3,69	0,33	40	3	
B	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác			540,29	513,41				
18	Đất nông nghiệp	NN	35,02	22,60	19,15				

19	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	50,01	10,60				
20	Đất lâm nghiệp	LN	65,91	18,50	7,62			
21	Đất chưa sử dụng	CSD	1.143,00	281,55	279,50			
22	Đất khác (đất bãi cát)	BC		207,14	207,14			
C	Khu vực mặt nước		1.666,87	1.633,01	1.441,54			
	Tổng diện tích đất		3.064,00	3.064,00	3.064,00			

Ghi chú:

- (*) Số liệu thể hiện diện tích đất quy hoạch đợt đầu (Đến năm 2030). Phần đất không nằm trong khu vực quy hoạch đợt đầu sẽ giữ nguyên chức năng sử dụng đất hiện trạng. Và được quy hoạch ở giai đoạn phát triển từ năm 2030 đến năm 2040.
- Các khu vực chức năng an ninh, quốc phòng: Được quản lý theo quy định riêng của ngành.