

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 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 19/5/2021 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 2721/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa;

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 7158/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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 1764/BXD-QHKT ngày 09/3/2025 của Bộ Xây dựng về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Nghị quyết số 44/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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong tại Tờ trình số 1262/TTr-KKT ngày 22/5/2025 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa và Báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch số 2782/BC-SXD ngày 27/6/2025 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa.

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

Khu vực quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu 15 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 **2.595 ha** thuộc xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa. Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc: giáp xã Ninh Sơn, thị xã Ninh Hòa và Phân khu 13 (Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng);

- Phía Nam: giáp xã Ninh Đông và phường Ninh Đa, thị xã Ninh Hòa;
- Phía Đông: giáp Phân khu 16 (Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông - Bắc Ninh Hòa);
- Phía Tây: giáp xã Ninh Trung và Ninh Thượng, thị xã Ninh Hòa.

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

3.1. Mục tiêu:

- Phát triển khu vực theo 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 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.

- Tổ chức không gian kinh tế, sản xuất, tạo động lực phát triển đô thị gắn với các cụm công nghiệp, nông nghiệp. Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hình thành các khu tái định cư đáp ứng nhu cầu làm việc và sinh sống của người dân.

- 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 và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

3.2. Tính chất:

Là khu dân cư làng xóm hiện hữu, sinh thái nông nghiệp.

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

- Quy mô dân số dự báo đến năm 2040 khoảng 14.000 người bao gồm khoảng 12.000 người dân số thường trú và quy đổi khoảng 2.000 người.
- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 2.595 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Đất làng xóm, dân cư nông thôn (bao gồm: 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 5 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 đồ án 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 đất làng xóm, dân cư nông thôn 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.

5.2. Đất y tế: Là các công trình trạm y tế, 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.

5.3. 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 (riêng trường mầm non cao tối đa 03 tầng), hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn, quy định hiện hành.

5.4. Đất văn hóa: Là các trung tâm văn hóa phục vụ cấp đơn vị ở, 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.

5.5. Đất thể dục thể thao: Bao gồm trung tâm thể dục thể thao phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.6. Đất văn hoá: Là các trung tâm văn hóa phục vụ đô thị, đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: Là khu vực trụ sở, văn phòng, nhà xưởng, khu vực sản xuất hàng hóa của công ty, doanh nghiệp hoạt động sản xuất trong lĩnh vực công nghiệp, mật độ xây dựng gộp tối đa 70%, 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.

5.10. Đất khu dịch vụ: Là đất sử dụng xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, mật độ xây dựng gộp tối đa 50%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.11. Đất khu dịch vụ du lịch: Là các công trình dịch vụ phục vụ du lịch, mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.12. Đất di tích, tôn giáo: Gồm các công trình chùa, nhà thờ, đền, đình..., mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 07 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 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.

5.13. 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, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 07 tầng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.14. 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 60%, tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.15. Đất bãi đỗ xe: Là các bãi đỗ xe công cộng phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 03 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 đồ án quy hoạch chi tiết.

5.16. Đất chưa sử dụng: Là khu vực đồi núi 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 và nhân tạo, 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:

- 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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 di chuyển bãi đỗ xe.

6.5. 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...

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

7.1. Bố cục không gian, kiến trúc toàn khu:

- Khu vực lập quy hoạch dự kiến chia thành 03 tiểu khu. Các tiểu khu ở có cấu trúc đầy đủ chức năng của khu dân cư bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế, nhà văn hóa, sân luyện tập, chợ; cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe. Mỗi tiểu khu gắn với các chức năng riêng là công nghiệp, dịch vụ.

- Đối với các khu dân cư hiện hữu tiếp tục duy trì mật độ và không chế tăng cao xây dựng đảm bảo phù hợp. Các khu dân cư mới, khuyến khích phát triển mô hình nhà vườn, mật độ thấp.

- Khu vực dự kiến phát triển công nghiệp theo hướng sinh thái, bảo vệ môi trường. Bố trí đầy đủ các khu chức năng phụ trợ theo quy định.

- Bố trí khu trung tâm dịch vụ tại khu trung tâm trên đường ĐT.651D (Tỉnh lộ 7) kết hợp ga hàng hóa trên tuyến đường sắt tốc độ cao nhằm phát triển quảng bá nông sản địa phương.

- Duy trì và phát huy giá trị cảnh quan nông nghiệp. Bố trí các điểm dịch vụ nghỉ chân kết hợp cảnh quan lúa phát triển du lịch cộng đồng khai thác cảnh quan hình thành tuyến đường xe đạp, chèo thuyền cho du khách trải nghiệm.

- Phát triển cảnh quan dọc sông suối chính, đặc biệt khu vực sông Lốt. Khai thông các suối, kênh, mở rộng hành lang hai bên sông suối đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực. Phát triển công viên sinh thái tự nhiên với cảnh quan nông nghiệp.

- Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

7.2. Định hướng thiết kế đô thị:

Thiết kế đô thị bám sát mục tiêu và tính chất của đô thị đề ra:

- Khu vực nhóm nhà ở: cải tạo chỉnh trang, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Các khu vực không gian mở: Không gian ven sông, cây xanh trong các khu dân cư.

- Các trục chính: Đường ĐT.651D (Tỉnh lộ 7) liên kết khu vực quy hoạch với đường QL1 về phía Tây. Tuyến đường bộ này có vai trò quan trọng trong việc chuyển tiếp nhu cầu giao thông từ QL1 lên khu vực Ninh Sơn. Tuyến đường được quy hoạch với lộ giới 42m.

8. 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.

9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

9.1.1. Cao độ nền xây dựng:

- Khu vực dân cư hiện hữu thì cao độ nền xây dựng vẫn giữ nguyên theo hiện trạng. Các dự án đã được duyệt nếu còn phù hợp thì vẫn tuân thủ cao độ nền xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Khu vực xây dựng mới: cao độ nền xây dựng mới cần khớp nối hài hòa với khu vực hiện hữu và đảm bảo thuận theo hướng dốc địa hình. Cao độ nền thiết kế thấp nhất là 10,5m, cao độ nền cao nhất thuộc vùng đồi núi cao thì san gạt cục bộ và thuận theo hướng dốc tự nhiên của nền địa hình.

- Đối với khu vực đất sản xuất nông – lâm nghiệp thì cao độ nền vẫn giữ nguyên theo hiện trạng. Khơi thông và mở rộng các kênh thủy lợi (lưu ý: đối với những đoạn kênh hiện trạng nếu thuộc đất quy hoạch thì cần có giải pháp nắn chỉnh và hoàn trả phù hợp) để phục vụ đa mục tiêu là vẫn đảm bảo tưới tiêu cho sản xuất và tiêu thoát lũ cho đô thị trong tương lai.

- Khu vực dân cư nằm ở vùng chân núi nếu có diễn biến sạt lở đất thì cần có giải pháp di dời đến khu ở an toàn hoặc kè gia cố áp mái dốc taluy kết hợp với rãnh thu đón nước ở chân núi để phòng chống lũ và sạt lở đất.

9.1.2. Thoát nước mưa:

- Trục tiêu: các trục tiêu hờ thoát nước đô thị chính là: suối Đá Bàn (hay còn gọi là sông Lốt); Nâng cấp và nắn chỉnh dòng suối Giàng thuộc phía Đông suối Đá Bàn; Khơi thông 02 trục tiêu phía Đông để dẫn thoát ra vịnh Vân Phong. Riêng 02 kênh Chính Tây và kênh Chính Đông là 02 kênh dẫn nước phục vụ sản xuất và sinh hoạt nên không xả nước mưa và nước thải vào 02 kênh này.

- Lưu vực và hướng thoát: toàn phân khu được chia làm 03 lưu vực thoát nước chính về 03 trục tiêu chính ở trên là: suối Đá Bàn, suối Giàng và kênh tiêu phía Đông.

- Hệ thống: lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải. Công thu nước được bố trí trong các khu chức năng là công ngầm BTCT hoặc mương xây hờ (tùy từng vị trí khi triển khai dự án). Trên mạng lưới bố trí các hố ga thu nước và giếng thăm với kết cấu ngăn mùi hoàn chỉnh, khoảng cách bố trí trung bình khoảng từ 30 – 40 m/hố ga.

- Xây dựng hành lang xanh bảo vệ dọc các trục tiêu hờ chính đảm bảo tuân thủ theo quy định hiện hành.

9.2. Quy hoạch giao thông:

9.2.1. Giao thông đối ngoại:

a) 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 và khung giao thông KKT Vân Phong đã phê duyệt. Bố trí quỹ đất đảm bảo các quy định về hành lang toàn và bảo vệ đường sắt.

- Đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam: Đoạn qua khu vực lập quy hoạch dài khoảng 4,5km, bố trí quỹ đất đảm bảo tuân thủ về hướng tuyến theo Quyết định số 1769/QĐ-TTg 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. Bổ sung ga đường sắt tốc độ cao Ninh Hòa theo Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được duyệt tại quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025.

- Đường sắt Hà Nội – Tp.Hồ Chí Minh: Đoạn qua khu vực lập quy hoạch dài khoảng 5km. Bảo vệ hành lang tuyến đường sắt quốc gia hiện hữu, tạo điều kiện đảm bảo hành lang cho quá trình nâng cấp thêm khổ lòng 1435 mm trong tương lai. Ga Hòa Huỳnh giữ nguyên hiện trạng đảm bảo năng lực vận tải, cải tạo chỉnh trang công trình nhà ga.

b) Giao thông đường bộ:

- Tuân thủ định hướng khung giao thông KKT Vân Phong mạng lưới đường bộ đối ngoại gồm có: Cao tốc Bắc – Nam Phía Đông (CT.01) phân đoạn Vân Phong – Nha Trang; Quốc lộ 1; ĐT.651D; ĐT.651G.

- Cao tốc Bắc – Nam Phía Đông (CT.01) phân đoạn Vân Phong – Nha Trang: Đoạn qua khu vực lập quy hoạch dài khoảng 3km, tuyến đã được triển khai thi công và hoàn thiện theo giai đoạn đầu tư.

- Quốc lộ 1: Hoàn thiện đoạn tuyến qua phạm vi đồ án theo quy hoạch với quy mô lộ giới 66m.

- Đường tỉnh ĐT.651D: Định hướng là trục Đông Tây quan trọng kết nối khu vực phía Tây ra khu vực cảng Hòn Khói, hoàn thiện toàn tuyến theo quy hoạch, quy mô lộ giới 42m đồng bộ mặt cắt với tuyến đường ĐT.651G đang triển khai dự án đầu tư xây dựng.

- Đường tỉnh ĐT.651G: Tuyến hỗ trợ khu vực phía Tây kết nối với QL1, cập nhật theo thiết kế kỹ thuật tuyến đường đang triển khai dự án đầu tư xây dựng, quy mô lộ giới 42m.

9.2.2. Giao thông trong khu vực lập quy hoạch:

a) Đường liên khu vực:

Các tuyến đường có mặt cắt: 1-1; 3-3; 4-4, 1A-1A cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 1-1, quy mô 42 m (lòng đường: $2 \times 14,5 = 29\text{m}$; Phân cách: 4m; Hè đường trái + phải: $4,5\text{m} + 4,5\text{m} = 9\text{m}$).

+ Đường QH mặt cắt 1A-1A, quy mô 40m (lòng đường: $2 \times 13 = 26\text{m}$; Phân cách: 4m; Hè đường trái + phải: $5\text{m} + 5\text{m} = 10\text{m}$).

+ Đường QH mặt cắt 3-3, quy mô 26m (lòng đường: $2 \times 8 = 16\text{m}$; Phân cách: 1m; Hè đường trái + phải: $4,5\text{m} + 4,5\text{m} = 9\text{m}$).

+ Đường QH mặt cắt 4-4, quy mô 24m (lòng đường: 14m; Hè đường trái + phải: $5\text{m} + 5\text{m} = 10\text{m}$).

b) Đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực: Các tuyến đường có mặt cắt: 4-4; 6-6, cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 6-6, quy mô 16m (lòng đường 8m; Hè đường trái + phải: $4\text{m} + 4\text{m} = 8\text{m}$).

+ Đường QH mặt cắt 4-4, quy mô 24m (lòng đường 14m; Hè đường trái + phải: $5\text{m} + 5\text{m} = 10\text{m}$).

- Đường khu vực: Các tuyến đường có mặt cắt: 2-2; 5-5; 6-6, cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 2-2, quy mô 30m (lòng đường $2 \times 9 = 18\text{m}$; Phân cách: 2 m; Hè đường trái + phải: $5\text{m} + 5\text{m} = 10\text{m}$).

+ Đường QH mặt cắt 5-5, quy mô 22m - 23m (lòng đường 12m - 13m; Hè đường trái + phải: $5\text{m} + 5\text{m} = 10\text{m}$).

+ Đường QH mặt cắt 6-6, quy mô 16m (lòng đường 8m; Hè đường trái + phải: $4\text{m} + 4\text{m} = 8\text{m}$).

c) Đường phân khu vực:

Các tuyến đường có mặt cắt: 6-6 ; 7-7 ; 8-8, cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 6-6, quy mô 16m (lòng đường 8m; Hè đường trái + phải: $4\text{m} + 4\text{m} = 8\text{m}$);

+ Đường QH mặt cắt 7-7, quy mô 14m (lòng đường 8m; Hè đường trái + phải: $3\text{m} + 3\text{m} = 6\text{m}$);

+ Đường QH mặt cắt 8-8, quy mô 13m (lòng đường 7m; Hè đường trái + phải: $3\text{m} + 3\text{m} = 6\text{m}$);

9.2.3. Các công trình phục vụ giao thông:

a) Cầu và hầm chui dân sinh:

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

- Cập nhật các vị trí bố trí cầu vượt sông, cầu vượt cao tốc và hầm chui dân sinh theo dự án tuyến đường cao tốc Bắc – Nam đang triển khai thi công xử lý các nút giao thông cho phù hợp với định hướng quy hoạch giao thông và thiết kế kỹ thuật các tuyến đường đang triển khai.

b) Nút giao thông: Phương án thiết kế cụ thể sẽ được nghiên cứu 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.

c) Hệ thống bến bãi đỗ xe:

- Bến xe: Tuân thủ theo định hướng phát triển giao thông Khu kinh tế Vân Phong, bố trí bến xe gần khu vực ga Hòa Huỳnh với quy mô 0,5-2 ha, hỗ trợ cho KCN Ninh An và dân cư phụ cận.

- Bãi đỗ xe:

+ Bổ sung bãi đỗ xe phục vụ ga đường sắt tốc độ cao Ninh Hòa, quy mô khoảng 2 ha.

+ Bố trí 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.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu: Dự báo nhu cầu dùng nước khoảng 3.400 m³/ngđ (đã bao gồm phòng cháy chữa cháy).

- Nguồn nước: Lấy từ nhà máy nước Ninh Sơn (hiện có) và Ngọc Sơn (dự kiến). Cấp nước từ tuyến ống hiện có DN250 từ nhà máy nước Ninh Sơn và DN315 dự kiến từ nhà máy nước Ngọc Sơn.

- Mạng lưới đường ống: Các tuyến ống chính tuân thủ theo Quy hoạch chung đã xác định. Mạng phân phối trong khu vực thiết kế dạng vòng với kích thước DN110mm – DN200mm.

- Hệ thống cứu hỏa: 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 DN110mm 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.

9.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu vực đến năm 2040: 13.300kVA.

- Nguồn điện:

+ Giai đoạn đầu khu vực tiếp tục được cấp điện từ TBA 110kV Ninh Thủy và các nguồn hiện có.

+ Giai đoạn sau 2030 khu vực được cấp điện từ trạm 110/22kV Ninh Thọ 2x63MVA.

- Mạng lưới:

+ Lưới điện cao thế: Đảm bảo hành lang an toàn tuyến trên cơ sở tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung ở giai đoạn thích hợp và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành.

+ Cấp trung thế 22kV: Lưới điện 22kV hiện trạng được bó gọn và đi dọc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch. Xây dựng mới các nhánh rẽ đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: Bố trí các trạm biến áp tập trung 22/0,4kV, các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế tối đa 300-400m.

+ Điện hạ thế và chiếu sáng: Giai đoạn trước mắt đi nổi trên cột, dài hạn khuyến khích đi ngầm trong ống và ga kéo cáp trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng.

- 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, chung cư,... 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.

9.5. Thông tin liên lạc:

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc trên mạng lưới thông tin liên lạc với quy mô khoảng 8.000 đường dây, hướng tuyến cáp quang và 11.200 thuê bao di động băng rộng.

- Nguồn cấp: Từ mạng viễn thông Quốc gia thông qua các tuyến cáp quang chính cho khu vực.

- Các tủ cáp viễn thông đặt trên hè đường hoặc các ô cây xanh.

- 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.

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

9.6.1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh khoảng: 2.500 m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước thải khu vực được xác định theo mô hình thu gom xử lý phân tán theo từng lưu vực nhỏ và xây dựng các mô-đun xử lý nước thải công suất nhỏ.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được phép xả ra nguồn tiếp nhận hoặc tận dụng bổ sung vào nguồn nước tưới cây, rửa đường,...

- Tất cả các công trình phát sinh nước thải đều phải có công trình, thiết bị xử lý nước thải tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước dẫn về nơi xử lý.

9.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 22 tấn/ngày.
- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường chính với khoảng cách mỗi thùng rác từ 100m – 150m.
- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại sơ cấp tại nguồn theo Luật Bảo vệ môi trường.
- Chất thải rắn công nghiệp thông thường phải được chứa, đựng trong các thiết bị, dụng cụ bảo đảm không rơi vãi, rò rỉ, phát tán ra môi trường trong quá trình vận chuyển, trừ trường hợp chất thải đặc thù có khối lượng lớn phải chứa, đựng trực tiếp bằng các thiết bị, thùng chứa của phương tiện vận chuyển.
- Chất thải rắn nguy hại phải được phân định, phân loại, thu gom, lưu giữ riêng và không để lẫn với chất thải không nguy hại, đảm bảo gây ô nhiễm môi trường và phải được xử lý bằng công nghệ phù hợp và đáp ứng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Rác thải tập kết và thu gom từng khu về điểm trung chuyển chất thải rắn, sau đó vận chuyển đến khu liên hợp xử lý chất thải rắn tập trung của toàn khu vực Nam Vân Phong khu vực tại xã Ninh Sơn – Thị xã Ninh Hòa quy mô diện tích 30-50ha (theo quy hoạch chung).

9.6.3. Nghĩa trang:

- Từng bước di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư, nghĩa trang hiện hữu về nghĩa trang tập trung Nam Vân Phong tại xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa (ngoài ranh giới lập quy hoạch).

- Không xây dựng mới nghĩa trang hung táng trong khu dân cư; không mở rộng các nghĩa trang hiện trạng, sử dụng các nghĩa trang theo kế hoạch sử dụng đất trong giai đoạn ngắn hạn. Dài hạn sử dụng nghĩa trang tập trung Nam Vân Phong tại xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa.

- 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: 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.

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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa 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.

3. 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa 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 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa 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 thị xã Ninh Hòa, Chủ tịch UBND các xã, phường (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 thị xã Ninh Hòa;
- Lãnh đạo VP.UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TV, TP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tấn Tuân

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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An
(Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa
(Kèm theo Quyết định số 18.75...../QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

STT	Chức năng sử dụng của ô 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 (người)
				Đợt đầu (*)	Dài hạn				
A	Đất xây dựng các khu chức năng			645,95	727,43	100,00			14.000
1	Làng xóm, dân cư nông thôn	OHT, OM	300,76	302,61	302,61	41,62	60	5	
2	Y tế	YTO		0,40	0,40	0,06	40	5	
3	Văn hóa	VHO	0,92	2,35	2,35	0,32	40	5	
4	Thể dục thể thao	TTO		4,96	4,96	0,68	40	3	
5	Giáo dục	THPT, THCS, TH, MN	1,30	9,09	9,09	1,25	40	5	
6	Cây xanh sử dụng công cộng	CXO		10,95	10,95	1,51	5	1	
7	Cây xanh chuyên dụng	CXCD		53,59	53,59	7,63			
8	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN		6,12	6,12	0,84	70	5	
9	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	DV, DVO		1,25	11,93	1,64	50	7	
10	Khu dịch vụ du lịch	DL		8,02	8,02	1,10	25	3	
11	Di tích, tôn giáo	TG	1,97	1,97	1,97	0,27	40	7	

STT	Chức năng sử dụng của ô 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 (người)
				Đợt đầu (*)	Dài hạn				
12	An ninh	AN			2,51	0,35	40	7	
13	Đường giao thông		28,56	224,97	281,09	38,35			
14	Bãi đỗ xe	BX		4,10	4,10	0,56	60	3	
15	Nghĩa trang	NT	3,67	3,67	3,67	0,50			
16	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HT	3,03	11,90	24,07	3,31	60	4	
B	Đất nông nghiệp và chức năng khác			1.949,13	1.867,65				
17	Sản xuất nông nghiệp	NN	1.940,26	1.690,51	1.478,37				
18	Lâm nghiệp	RSX	191,83	151,61	151,61				
19	Dự trữ phát triển công nghiệp	DTCN			130,66		70	5	
20	Chưa sử dụng	CSD	81,39	65,62	65,62				
21	Sông, suối, kênh, rạch	NU	41,39	41,39	41,39				
	Tổng diện tích đất		2.595,08	2.595,08	2.595,08				

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.