

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**
Số: 1920 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Khánh Hòa, ngày 30 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông – Bắc Ninh Hòa (Phân khu 16),
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 2632/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông – Bắc Ninh Hòa (Phân khu 16), 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 431/BXD-QHKT ngày 23/01/2025 và Văn bản số 2848/BXD-QHKT ngày 29/04/2025 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 và dân cư Đông - Bắc Ninh Hòa (Phân khu 16), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 2848/BXD-QHKT ngày 29/04/2025 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 và dân cư Đông - Bắc Ninh Hòa (Phân khu 16), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Nghị quyết số 60/NQ-HĐND ngày 25/06/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa (Phân khu 16), thị xã Ninh Hòa;

Theo đề nghị của Ban Quản lý khu kinh tế Vân Phong tại Tờ trình số 1725/TTr-KKT ngày 27/6/2025 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa, thị xã Ninh Hòa (Phân khu 16), thị xã Ninh Hòa và Báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch số 2819/BC-SXD ngày 28/6/2025 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 và dân cư Đông – Bắc Ninh Hòa (Phân khu 16), 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 và dân cư Đông – Bắc Ninh Hòa (Phân khu 16), 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 16 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 **2.827 ha** thuộc các Ninh Thọ, Ninh An và phường Ninh Diêm, thị xã Ninh Hòa bao gồm: Khu vực đất liền khoảng 2.696 ha (trong đó, khu vực dự kiến lấn biển khoảng 53 ha) và vùng mặt nước biển lân cận khoảng 131 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 13 (Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng);
- Phía Nam: Giáp Phân khu 17 (Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo);
- Phía Đông: Giáp Phân khu 14 (Khu đô thị du lịch Ninh Hải - Dốc Lết);
- Phía Tây: Giáp Phân khu 15 (Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An).

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.

- Làm cơ sở pháp lý thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, phát triển đô thị dịch vụ, hậu cần và khu vực dân cư Đông - Bắc Ninh Hòa, thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3.2. Tính chất:

Là khu dân cư làng xóm hiện hữu, đô thị sinh thái ven biển.

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

- Dân số: đến năm 2040 khoảng khoảng 30.000 người bao gồm khoảng 23.900 người dân số thường trú và quy đổi khoảng 6.100 người.
- Tổng diện tích đất lập quy hoạch là 2.827 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Đất nhóm nhà ở đô thị: (Bao gồm: Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị, nhóm nhà ở mới đô thị) 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 06 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 ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt này.

5.2. Đất làng xóm, dân cư nông thôn: Bao gồm khu vực làng xóm, dân cư nông thôn 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 6 tầng; Hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt này.

5.3. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Bao gồm chức năng nhóm nhà ở và chức năng dịch vụ hỗn hợp, dịch vụ công cộng; mật độ xây dựng gộp tối đa

60%, 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; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết.

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.

5.4. *Đất cơ quan, trụ sở*: Bao gồm trụ sở các cơ quan hành chính nhà nước, 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.

5.5. *Đất y tế*: Là bệnh viện, trạm y tế và trung tâm 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.

5.6. *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 hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Trường hợp cần thiết có thể bố trí công trình giáo dục trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

5.7. *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 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.8. *Đất thể dục thể thao*: Bao gồm khu liên hợp thể dục thể thao cấp đô thị và các trung tâm thể dục thể thao 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.

5.9. *Đất cây xanh sử dụng công cộng*: Là các khu vực công viên, vườn hoa phục vụ cấp đô thị và 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.

5.10. *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 40%, tầng cao tối đa 22 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.11. *Đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu*: Là đất xây dựng các công trình trung tâm đào tạo, nghiên cứu, được quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa không quá 40%, 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... 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, quốc phòng 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 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 02 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.

5.15. Đất nghĩa trang: 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.

5.16. Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Là các công trình phục vụ chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị, có mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.17. Đất làm muối: Là khu vực ruộng muối hiện trạng của người dân, cần tuân thủ quy định quản lý, quy định pháp luật nhằm bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo, đảm bảo môi trường sinh thái.

5.18. Đất sản xuất nông nghiệp: Là khu vực sản xuất nông nghiệp của người dân, 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:

a) Hệ thống công trình văn hóa – thể thao:

- Cải tạo chỉnh trang các công trình văn hóa hiện hữu. Xây dựng mới trung tâm văn hóa, nhà thiếu nhi,... theo các cấp phục vụ, đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

- Nâng cấp hệ thống công trình thể dục thể thao hiện hữu, xây dựng mới các trung tâm thể dục thể thao theo các cấp phục vụ, đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

b) Hệ thống y tế – chăm sóc sức khỏe:

Cải tạo và nâng cấp các cơ sở y tế hiện có phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cho người làm việc và nhân dân đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

c) Hệ thống giáo dục, đào tạo:

Cải tạo và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình giáo dục – đào tạo hiện hữu. Đối với các nhóm nhà ở mới, bố trí quỹ đất xây dựng trường học phổ thông, bố trí hệ thống các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD

d) 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.

e) Hệ thống công viên, cây xanh:

Phát triển hệ thống cây xanh theo tầng bậc, gắn kết với các khu trung tâm đô thị, các tiểu khu, ven biển. Xây dựng các công viên vui chơi giải trí tại các khu trung tâm, các công viên chuyên đề nâng cao chất lượng đời sống người dân.

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

a) Bố cục không gian, kiến trúc toàn khu:

Khu vực quy hoạch được phân làm 3 tiểu khu:

- Tiểu khu 16A:

+ Vị trí: Nằm tại phía Bắc của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp khu vực phân khu 13; Phía Nam giáp tuyến đường 651D; Phía Đông giáp khu vực phân khu 14 (khu vực cầu Bình Tây), phía Tây giáp QL.1A.

+ Tính chất: Tiểu khu 1 có chức năng chính là khu dân cư đô thị mới

+ Cấu trúc, chức năng: Đây là khu vực phát triển dân cư đô thị mới theo hướng đô thị xanh hiện đại, tiện nghi, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực.

- Tiểu khu 16B:

+ Vị trí: nằm tại trung tâm của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 651D; phía Nam giáp tuyến đường chính khu vực; phía Đông giáp khu vực ngòi đầm và phân khu 14; phía Tây giáp tuyến đường liên khu vực và phân khu 15.

+ Tính chất: Tiểu khu 16B có chức năng chính là dịch vụ đô thị gắn phát triển các khu vực dân cư đô thị mới

+ Cấu trúc, chức năng : Tiểu khu 16B là động lực chính của phân khu 16, là sự kết hợp giữa các khu dân cư mới, tái định cư và các công trình thương mại dịch vụ đa dạng. Các khối thương mại, dịch vụ tại khu vực nút giao giữa đường 651D và QL1 đóng vai trò là điểm nhấn cảnh quan và cửa ngõ đô thị phân khu 16.

- Tiểu khu 16C:

+ Vị trí: vị trí nằm tại phía Nam của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường chính khu vực; phía Nam giáp tuyến đường 652C;

phía Đông giáp khu vực ngòi đầm và phân khu 14; phía Tây giáp tuyến đường liên khu vực và phân khu 15.

+ Tính chất: Tiểu khu 16C có chức năng chính là khu dân cư làng xóm đô thị hóa gắn với sản xuất nông nghiệp.

+ Cấu trúc, chức năng : Tiểu khu 16C với hình thái theo cấu trúc tự nhiên. Phát triển cảnh quan nông nghiệp hiện có gắn với các khu vực làng xóm dân cư hiện hữu. Phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật gắn liền với cảnh quan nông nghiệp xung quanh. Tại các khu vực còn quỹ đất xen kẹt bố trí thêm đất khu dân cư mới đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số trong tương lai.

Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức trên cơ sở sự phù hợp với hiện trạng khu vực và định hướng của đề án 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 phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó:

- Việc quy hoạch xây dựng cần đảm bảo thỏa mãn các nhu cầu phát triển kinh tế xã hội cho dân cư, bao gồm các yêu cầu chủ yếu sau:

- Hình thành hệ thống các trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu và quy mô phát triển các khu đô thị của phân khu 16 trong tương lai.

- Phân bổ hệ thống các cấp trung tâm công cộng phục vụ đô thị hợp lý về sử dụng và về không gian quy hoạch đô thị.

- Hình thành các khu dân cư dựa trên hệ thống các cấp phục vụ thuận lợi, hợp lý cho các đơn vị ở.

- Hình thành mạng lưới đường phố thích hợp về mặt giao thông, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho đô thị.

- Bảo đảm điều kiện môi trường sống đô thị có chất lượng cao bằng các biện pháp quy hoạch kiến trúc phù hợp với các biện pháp kỹ thuật hạ tầng đô thị

- Tổ chức hợp lý các khu du lịch và thương mại dịch vụ....

- Khai thác sử dụng đất với hiệu quả cao.

- Cần triển khai quy hoạch cũng như có những quy định cụ thể đối với từng phân vùng chức năng trong đô thị để kiểm soát và quản lý đô thị.

- Các khu vực điểm nhấn có giá trị văn hóa, lịch sử, kiến trúc, giá trị cảnh quan đặc sắc bao gồm:

+ Trục đô thị, thương mại dịch vụ dọc đường tỉnh 651D

+ Khu đô thị phía Đông Bắc phân khu;

+ Trục công viên, cây xanh cảnh quan ven biển.

- Khai thác có hiệu quả giá trị cảnh quan tự nhiên vào cấu trúc không gian tổng thể của đô thị. Tạo dựng hình ảnh của đô thị, các không gian mở, các hướng nhìn đẹp và các điểm nhấn quan trọng trong không gian đô thị.

- Công trình điểm nhấn cần có độ cao và hình khối công trình dễ nhận biết và tạo được ấn tượng về thị giác. Công trình cần thiết kế hiện đại, kiến trúc độc đáo, nghiên cứu phối kết tổ hợp hình khối, đường nét để tạo nên tổng thể không gian công trình kiến trúc mang bản sắc văn hóa địa phương và nét đặc thù của các khu chức năng đô thị, du lịch với việc áp dụng các kỹ thuật xây dựng tiên tiến hướng theo mô hình xanh bền vững.

b) Định hướng thiết kế đô thị:

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

- Khu vực nhóm nhà ở hiện trạng: Cải tạo, chỉnh trang, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo đồng bộ cảnh quan trong toàn khu vực.

- Khu vực nhóm nhà ở phát triển mới: Phát triển theo hướng đô thị xanh hiện đại, tiện nghi, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực.

- Các khu chức năng đô thị gồm: Công trình dịch vụ công cộng đô thị, đơn vị ở; công viên, cây xanh mặt nước; công trình thể dục thể thao; đường giao thông và các tiện ích đô thị khác.

- Kiến trúc công trình phải hài hòa với bối cảnh của khu vực, phù hợp với cảnh quan khu vực và không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng tại các vị trí lân cận. Khuyến khích sử dụng các hình thái kiến trúc chung tại cùng một khu vực. Kiểm soát đặc biệt đối với các công trình kiến trúc cao tầng, các kiến trúc tại các điểm cao trên đồi núi và các khu vực ven biển.

8. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

- Cho phép xây dựng phần ngầm của tất cả các công trình trong đô thị, việc xây dựng các công trình ngầm cần tiến hành một cách tổng thể và có quy hoạch đảm bảo sự khớp nối giữ công trình trên mặt đất và dưới mặt đất thành một thể thống nhất.

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

+ Công trình công cộng ngầm: Các công trình có chức năng phục vụ hoạt động công cộng được phép xây dựng ngầm 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 đô thị.

+ 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 hóa 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 để 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 xây dựng:

- Khu vực dân cư hiện hữu cao độ xây dựng giữ nguyên theo hiện trạng. trong quá trình triển khai các bước tiếp theo cần có giải pháp san nền để đảm bảo tránh ngập cục bộ các khu dân cư hiện hữu, chỉnh trang.

- Khu vực xây dựng mới: cao độ 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 thấp nhất là 3,0m, 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 vẫn giữ nguyên theo hiện trạng. Trồng cây phủ trồng đồi núi trọc đối với các khu vực đồi núi trên địa bàn nghiên cứu, để phòng chống các thiên tai như sạt lở, lũ quét...

- Khơi thông và mở rộng các kênh thủy lợi để phục vụ đa mục tiêu là: cung cấp nước tưới tiêu cho sản xuất và tiêu thoát lũ cho đô thị tương lai.

- Gia cố bờ kênh mương thủy lợi bằng kè cứng hoặc taluy mềm đối với những đoạn kênh đi qua khu vực xây dựng đô thị và dân cư hiện trạng để phòng chống mương xói, lấn chiếm và tạo mỹ quan cho khu vực.

9.1.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống: lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải.

- Trục tiêu chính: có 03 trục tiêu chính phục vụ thoát nước đô thị chính là: Sông (phía Đông) thoát nước về phía cảng Hòn Khói ra vịnh Vân Phong; Suối Phan (phía Tây) thoát nước về sông Đá Bàn (phía Nam). Suối Tre (phía Tây) thoát nước ra vịnh Vân Phong.

- Khơi thông 03 trục tiêu chính để dẫn thoát ra vịnh Vân Phong. Riêng kênh Chính Đông là 02 kênh dẫn nước phục vụ sản xuất, sinh hoạt cần gia cố, hoàn trả đảm bảo dòng chảy khi phát triển đô thị và không xả nước mưa và nước thải vào kênh này.

- Lưu vực và hướng thoát: toàn phân khu được chia làm 03 lưu vực thoát nước chính về 03 trục tiêu chính nêu trên là: suối Tre, suối Phan và sông, kênh tiêu phía Đông.

- Xây dựng hành lang xanh bảo vệ dọc các trục tiêu hờ chính, để bảo vệ dòng chảy và phòng chống lấn chiếm. Hành lang xanh mỗi bên của trục tiêu chính dự kiến tối thiểu là 5,0m/bên.

9.1.3. Giải pháp khác:

- Trồng cây phủ trồng đồi núi trọc đối với các khu vực đồi núi trên địa bàn nghiên cứu, để phòng chống các thiên tai như sạt lở, lũ quét...

- Xây dựng hành lang xanh bảo vệ dọc các trục tiêu hờ chính, để bảo vệ dòng chảy và phòng chống lấn chiếm. Hành lang xanh mỗi bên của trục tiêu chính dự kiến tối thiểu là 5,0m/bên.

- Gia cố đoạn chân mái dốc taluy vùng chân núi, chân đồi nơi tiếp giáp trực tiếp với khu vực dân cư và đường giao thông mà có độ ổn định nền kém...

- Gia cố bờ kênh mương thủy lợi bằng kè cứng hoặc taluy mềm đối với những đoạn kênh đi qua khu vực xây dựng đô thị và dân cư hiện trạng để phòng chống mương xói, lấn chiếm và tạo mỹ quan cho khu vực.

- Nạo vét và khơi thông định kỳ hệ thống kênh, mương tiêu trên địa bàn để đảm bảo thông thoáng lòng dẫn, dự phòng tiêu thoát lũ tốt cho đô thị.

9.2. Quy hoạch giao thông:

9.2.1 Giao thông đối ngoại:

- Tuân thủ định hướng khung giao thông KKT Vân Phong mạng lưới đường bộ đối ngoại gồm có: Quốc lộ 1; ĐT.651D; ĐT.651B, ĐT.652B.

- Quốc lộ 1: Tuân thủ Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021. Đề xuất bố trí 02 tuyến đường gom dọc QL.1.

- Tỉnh lộ 7 (ĐT.651D): Đoạn qua khu vực nghiên cứu bề rộng mặt cắt đường 48 - 60m với 4 - 6 làn xe cơ giới chính và 4 làn đường gom.

- Đường tỉnh 651B (ĐT.651B): Đoạn qua khu vực nghiên cứu bề rộng mặt cắt đường 26 - 75m với 4 - 6 làn xe cơ giới chính.

- Tỉnh lộ 1A (ĐT.652B): Đoạn qua khu vực nghiên cứu bề rộng mặt cắt đường 60m với 6 làn xe cơ giới chính và 4 làn đường gom.

9.2.2. Giao thông trong khu vực lập quy hoạch:

- Đường liên khu vực: Các tuyến đường có mặt cắt: 2-2; 3-3; 4-4; 5-5 cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 2-2, bề rộng mặt cắt đường 26m – 60m với 4 - 6 làn xe cơ giới (lòng đường chính + gom: $2 \times 12\text{m} + 2 \times 7,5\text{m} = 39\text{m}$; Phân cách giữa + bên: $3\text{m} + 2 \times 2\text{m} = 9\text{m}$; Hệ đường trái + phải: $6\text{m} + 6\text{m} = 12\text{m}$).

+ Đường QH mặt cắt 3-3, quy mô 50 m (lòng đường chính + gom: $2 \times 11\text{m} + 2 \times 6\text{m} = 34\text{m}$; Phân cách giữa + bên: $3\text{m} + 2 \times 1,5\text{m} = 6,0\text{m}$; Hệ đường trái+phải: $5\text{m} + 5\text{m} = 10\text{m}$);

+ Đường QH mặt cắt 4-4, quy mô 30m (lòng đường: $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$; Phân cách: 2m; Hè đường trái + phải: $5\text{m} + 5\text{m} = 10\text{m}$);

+ Đường QH mặt cắt 5-5, quy mô 26m (lòng đường 14m; Hè đường trái + phải: $6\text{m} + 6\text{m} = 12\text{m}$);

- Đường chính khu vực: Các tuyến đường có mặt cắt 3-3; 4-4; 5-5, cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 3-3, quy mô 50m (lòng đường chính + gom: $2 \times 11\text{m} + 2 \times 6\text{m} = 34\text{m}$; Phân cách giữa + bên: $3\text{m} + 2 \times 1,5\text{m} = 6\text{m}$; Hè đường trái + phải: $5\text{m} + 5\text{m} = 10\text{m}$);

+ Đường QH mặt cắt 4-4, quy mô 30m (lòng đường 18m; Phân cách 2m; Hè đường trái + phải: $5\text{m} + 5\text{m} = 10\text{m}$);

+ Đường QH mặt cắt 5-5, quy mô 24m – 26,0 m (lòng đường 14m; Hè đường trái + phải: 10,0m – 12,0m;

- Đường phân khu vực: Các tuyến đường có mặt cắt : 6-6, cụ thể:

+Đường QH mặt cắt 6-6, quy mô 12m – 20m (lòng đường: 7m – 8m; Hè đường trái + phải: 5m – 12m).

9.2.3. Giao thông đường sắt:

- Đường sắt Hà Nội – TP. Hồ Chí Minh: 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.

- Đề xuất tuyến đường gom dọc đường sắt kết nối đến các điểm giao cắt đường ngang cho phép để hạn chế tối đa phát sinh các đường ngang không phù hợp quy định và bố trí quỹ đất đảm bảo các quy định về hành lang toàn và bảo vệ đường sắt. Ga Hòa Huỳnh giữ nguyên hiện trạng đảm bảo năng lực vận tải, cải tạo chỉnh trang công trình nhà ga

9.2.4. Tuyến giao thông đường thủy:

- Cải tạo nâng cấp các tuyến giao thông đường thủy qua khu vực nghiên cứu để kết nối với các khu vực khác trong Khu kinh tế Vân Phong và các đầu mối giao thông đường thủy quan trọng (Cảng Nam Vân Phong, cảng Bắc Vân Phong, bến Vạn Giã và Đàm Môn...) để khai thác lợi thế đường thủy và tạo động lực phát triển du lịch, kinh tế cho khu vực nghiên cứu.

* Hệ thống bến thuyền:

- Tuân thủ Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050. Khu vực Vịnh Vân Phong có 50 bến thủy nội địa, trong đó có 30 bến khách, 20 bến tổng hợp. Công suất đạt 750.000 tấn hàng hóa/năm; 3,2 triệu hành khách/ năm. Cỡ tàu tiếp nhận 100 tấn; 60 khách.

- Trong ranh giới lập quy hoạch không có bến thủy nội địa trong danh mục 50 bến thủy nội địa đã được quy hoạch.

- Kết nối mặt nước vào các khu vực phát triển đô thị mới. Hình thành hệ thống bến thuyền nhỏ dọc theo các khu ở để tăng sức hút và tạo động lực phát triển cho các khu vực đô thị mới.

9.2.5. Bãi đỗ xe tập trung:

- Bố trí các bãi đỗ xe tập trung trong khu vực nghiên cứu với tổng quy mô khoảng 7.95ha. Sử dụng kết hợp nhiều hình thức bãi đỗ xe (*Bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe thông minh...*) để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực nghiên cứu và đảm bảo chỉ tiêu nhu cầu đỗ xe tối thiểu đạt 2.5m²/người.

9.2.6. Giao thông công cộng:

- Hệ thống giao thông công cộng trong khu vực nghiên cứu cơ bản tuân thủ theo những định hướng về giao thông công cộng đã được xác định trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Phương thức giao thông công cộng chính được sử dụng trong là khu vực nghiên cứu là hệ thống xe buýt đảm bảo kết nối các khu vực tập trung dân cư mật độ cao, trung tâm hành chính, công nghiệp, các khu vực đầu mối giao thông quan trọng.

- Bao gồm 05 tuyến với lộ trình các tuyến xe buýt sẽ chạy theo các trục giao thông chính của khu vực nghiên cứu (ĐT.651D, ĐT.651B, ĐT.652B, các tuyến đường liên khu vực, đường chính khu vực).

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nhu cầu: Dự báo nhu cầu dùng nước khoảng 7.000 m³/ngày đêm (có tính đến chữa cháy).

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch từ nhà máy nước Ninh Sơn (hiện có) và Ngọc Sơn (dự kiến).

- Mạng lưới đường ống:

- + Các tuyến ống chính tuân thủ theo Quy hoạch chung đã xác định.

- + Thiết kế mạng phân phối trong khu vực thiết kế dạng vòng đường kính Φ250mm đến Φ110mm.

- Phòng cháy 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:

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu vực ước khoảng: 67MVA

- Nguồn điện:
 - + Trạm 110/22kV Ninh Thủy công suất (1x40)MVA
 - + Xây mới trạm 110kV Ninh Thọ 1x40MVA; giai đoạn dài hạn nâng lên 2x40mVA.

- + Xây mới trạm 110kV Cảng Hòn Khói 1x40MVA; giai đoạn dài hạn nâng lên 2x40MVA

- 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. Mạng lưới điện trung thế hoạt động ở cấp điện áp 22kV về dài hạn khuyến khích hạ ngầm. Lưới điện trực chính khuyến khích đi ngầm theo đường giao thông cấp điện cho các khu vực và các tuyến rẽ nhánh 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 (đối với công trình nhà ở cao tầng, ở hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án), 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, các khu sân chơi, công viên, vườn hoa và hồ nước cảnh quan... bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

- 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 30.000 thuê bao (*Bao gồm thuê bao điện thoại, internet, truyền hình*).

- 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, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

9.6.1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh khoảng: 5.000 m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Nước thải từ các công trình sau khi được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại xây dựng đúng quy cách, sẽ được thu gom vào các tuyến cống tự chảy D300 - D500mm (BTCT, PVC hoặc HDPE) rồi dẫn về TXL NTSH 4-1 công suất thiết kế 5.000 m³/ngđ.

Khu vực công trình y tế: Nước thải sẽ được thu gom và xử lý riêng đến giới hạn cho phép theo QCVN 28:2010/BTNMT mới được xả ra môi trường.

9.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 50 tấn/ngày.

- Chất thải rắn sinh hoạt: phân loại sơ cấp tại nguồn thành 3 loại: Chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế; Chất thải thực phẩm và Chất thải rắn sinh hoạt khác.

- Trước mắt Chất thải rắn được tập trung vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Bắc Vân Phong khu vực xã Vạn Khánh, huyện Vạn Ninh (ngoài ranh giới quy hoạch). Sau khi khu xử lý Chất thải rắn Nam Vân Phong đi vào hoạt động thì Chất thải rắn sẽ được chuyển tới đây.

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:

10.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường:

- Cấp nước sạch phải đạt tỷ lệ 100% dân cư được cấp nước sạch, chất lượng nước phải đạt tiêu chuẩn cấp cho sinh hoạt theo QCVN 01-1:2018/BYT. 100% tổng lượng nước thải sinh hoạt khu quy hoạch phải được thu gom và xử lý tập

trung đạt tiêu chuẩn cột A - bảng 1 theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường. Xử lý nước thải công nghiệp tập trung sau xử lý đạt cột A QCVN 40:2011/BTNMT, quy định giá trị C của các thông số ô nhiễm trong nước thải công nghiệp khi xả vào nguồn nước được dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt;

- Chất thải rắn được khuyến khích phân loại tại nguồn, phải được thu gom trong ngày và xử lý triệt để 100% khu Liên hợp xử lý chất thải rắn tập trung của toàn khu vực Nam Vân Phong, tại xã Ninh Sơn, thị xã Ninh Hòa.

- Giảm thiểu khối lượng túi ni-lông khó phân hủy sử dụng tại các chợ, siêu thị, trung tâm thương mại; Thu gom chất thải rắn sinh hoạt, y tế, sản xuất, xây dựng ... và phân loại chất thải: vô cơ, hữu cơ, tái chế trong quá trình xử lý.

- Quy hoạch tổ chức mạng lưới đường giao thông đảm bảo giao thông an toàn thông suốt. Kết hợp tổ chức dải cây xanh theo đường giao thông hạn chế lượng khói bụi, tiếng ồn gây ô nhiễm. Đề xuất các giải pháp hạn chế ô nhiễm môi trường không khí, đảm bảo môi trường không khí trong khu vực quy hoạch đạt yêu cầu theo quy chuẩn QCVN 05:2023/BTNMT. 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 công nghiệp

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

- Bảo vệ hành lang sinh thái vùng bờ, ven sườn núi chống sạt lở và vùng ven biển; san lấp giạt cấp theo địa hình, trồng cây chống xói mòn và xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu, bảo vệ nguồn nước ngọt chống xâm nhập mặn. Duy trì cảnh quan tự nhiên, quan trắc ô nhiễm môi trường.

- Xác lập các khu vực cấm phát triển và hành lang bảo vệ mặt nước; 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 và an ninh quốc phòng.

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 đô thị hiện hữu; hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông chính; triển khai các hạng mục chính: Công viên, cây xanh, giáo dục, văn hóa, y tế...

- 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 sử dụng vốn ngân sách địa phương hoặc 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 đồ án quy hoạch phân khu xây dựng sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đồ án 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 27/03/2023. Đồ án này điều chỉnh một phần đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa đã được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 6833/QĐ-UBND ngày 27/8/2014; Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông – Bắc Ninh Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2969/QĐ-UBND ngày 17/11/2010 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 06/01/2014 của UBND tỉnh, đối với diện tích nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch phân khu này.

2. Trách nhiệm của Ban quản lý khu kinh tế Vân Phong:

- 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 và dân cư Đông – Bắc Ninh Hòa (Phân khu 16), 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 và dân cư Đông – Bắc Ninh Hòa (Phân khu 16), 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 và dân cư Đông – Bắc Ninh Hòa (Phân khu 16), 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. *g*

**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
Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông – Bắc Ninh Hòa
(Phân khu 16), thị xã Ninh Hòa
(Kèm theo Quyết định số 1920/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

TT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Hiện trạng	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		566,28	1.199,55	1.331,52	47,09			30.000
1	Nhóm nhà ở	OM, OHT	0,00	59,82	84,32	2,98	60	6	
2	Làng xóm, dân cư nông thôn	OLX	482,55	515,24	515,24	18,22	60	6	
3	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	-	53,93	58,75	2,08	60	30	
4	Y tế	YT	0,47	2,57	5,24	0,19	40	5	
5	Văn hoá	VH	1,64	13,59	14,78	0,52	40	5	
6	Thể dục thể thao	TDTT	5,22	15,01	24,73	0,87	40	5	
7	Giáo dục	GD	11,18	23,60	30,01	1,06	40	5	
8	Cây xanh sử dụng công cộng	CX	2,94	5,26	24,45	0,86	5	1	
9	Cơ quan, trụ sở	CQ	0,76	3,77	3,77	0,13	40	7	
10	Cây xanh sinh thái	CXST	-	76,15	76,15	2,69	5	1	
11	Khu dịch vụ	DV	6,66	10,77	73,24	2,59	40	22	
12	Trung tâm đào tạo, nghiên cứu	DT	-	11,15	11,15	0,39	40	7	
13	Di tích, tôn giáo	TG	6,44	5,49	5,49	0,19			
14	Bãi đỗ xe	P	-	6,95	7,95	0,28	60	2	
15	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	-	1,00	1,00	0,04	40	3	
16	Giao thông		48,42	395,25	395,25	13,98		-	
B	ĐẤT KHÁC		2.261,23	1.627,96	1.495,99	52,91			
1	An ninh	AN	0,27	0,62	0,62	0,02	40	7	
2	Sản xuất nông nghiệp	NN	1.374,29	1.073,61	938,14	33,18		-	



TT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Hiện trạng	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				
3	Nghĩa trang	NT	21,11	-	-	-		-	
4	Hồ, ao, đầm	MN	9,98	4,07	7,57	0,27		-	
5	Sông, suối, kênh, rạch	MN	105,81	68,92	68,92	2,44		-	
6	Mặt nước ven biển	MN	133,56	130,90	130,90	4,63		-	
7	Đất làm muối	LM	324,80	349,84	349,84	12,37		-	
8	Đất nuôi trồng thủy sản	TS	291,41	-	-	-		-	
	Tổng diện tích đất		2.827,51	2.827,51	2.827,51	100,00			

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.