

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

Số: **1922/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 chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong  
(Phân khu 19), 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 19/05/2021 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 2392/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong (Phân khu 19), 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 7163/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 chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong (Phân khu 19), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 1471/BXD-QHKT ngày 03/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong (Phân khu 19), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Nghị quyết số 46/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 chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong (Phân khu 19), thị xã Ninh Hòa;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong tại Tờ trình số 1516/TTr-KKT ngày 12/6/2025 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong (Phân khu 19), thị xã Ninh Hòa và Báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch số 2817/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 chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong (Phân khu 19), 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 chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong (Phân khu 19), 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 19 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 **9.945 ha** thuộc các phường Ninh Diêm, Ninh Thủy và xã Ninh Phước, thị xã Ninh Hòa bao gồm: Khu vực đất liền khoảng 6.721 ha (trong đó, khu vực dự kiến lấn biển khoảng 1.310 ha); vùng mặt nước biển khoảng 3.224 ha để nghiên cứu khốp nổi 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 17 - Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo và Vịnh Vân Phong;
- Phía Nam: giáp Núi Hòn Hèo;
- Phía Đông: giáp Vịnh Vân Phong và biển Đông;
- Phía Tây: giáp Núi Hòn Hèo và Phân khu 17 - Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo và Vịnh Vân Phong.

### **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.

- 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, phát triển khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong.

#### *3.2. Tính chất:*

Khu cảng biển, dịch vụ hậu cần cảng, kho bãi, khu công nghiệp tập trung.

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

- Quy mô dân số dự báo đến năm 2040 khoảng 7.000 người dân số thường trú.

- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là 9.945 ha.

### **5. Quy hoạch sử dụng đất:**

*5.1. Đất nhóm nhà ở* (Bao gồm: Nhóm nhà ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang và xây mới) với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: Mật độ xây dựng gộp tối đa 50%, tầng cao xây dựng tối đa 07 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 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 50%, tầng cao xây dựng tối đa là 07 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 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.

**5.3. 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.

**5.4. Đất y tế:** Là các trạm y tế phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, 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.

**5.5. Đất giáo dục:** Là các công trình trường THCS, tiểu học, mầm non, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng (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.

**5.6. Đất văn hoá:** Là các trung tâm văn hóa phục vụ 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.

**5.7. Đất thể dục thể thao:** Là 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 02 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 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.

**5.9. 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 15 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 du lịch:** Là đất sử dụng xây dựng công trình khách sạn, nghỉ dưỡng, các công trình dịch vụ phục vụ du lịch, mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu 25%, tầng cao tối đa 09 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

**5.11. Đất an ninh, quốc phòng:** 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 60%, tầng cao tối đa 09 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.

**5.12. 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 60%, 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.

Việc đầu tư xây dựng các khu chức năng công nghiệp, kho bãi phải đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường,... đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

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

**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 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. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

**5.15. 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.

**5.16. Đất cây xanh sinh thái:** Là khu vực cây xanh cảnh quan sinh thái phục vụ cho không gian cảnh quan khu vực, 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.

**5.17. Đất cây xanh chuyên dụng:** Là đất cây xanh cách ly.

(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:**

Đối với công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch, quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

**b) Hệ thống y tế – chăm sóc sức khỏe:**

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.

**c) Hệ thống giáo dục, đào tạo:**

- Các công trình giáo dục, đào tạo xây dựng mới: Các trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

**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:**

Hình thành công viên, cây xanh công cộng tại các nhóm nhà ở theo quy hoạch. Hình thành các mảng cây xanh tại các khu công trình, vỉa hè, đảo giao thông, công trình công cộng dịch vụ, công nghiệp...

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

Khu vực quy hoạch được phân làm 7 tiểu khu, với các chức năng chính:

- Tiểu khu 1: Khu dân cư Ninh thủy (một phần).
- Tiểu khu 2: Khu chức năng công nghiệp Ninh Thủy.
- Tiểu khu 3: Khu cảng tổng hợp Nam Vân Phong.
- Tiểu khu 4: Khu liên hợp công nghiệp năng lượng (khu vực công nghiệp nặng, khu kho xăng dầu, khí hóa lỏng, nhiệt điện).
- Tiểu khu 5: Khu chức năng công nghiệp.
- Tiểu khu 6: Khu chức năng công nghiệp gắn với cảng tổng hợp Nam Vân Phong.
- Tiểu khu 7: Khu vực còn lại bao gồm khu vực đất rừng, đất chưa sử dụng và mặt nước ven biển.

Không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực được tổ chức trên cơ sở phù hợp với hiện trạng và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong 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, trong đó:

- Đối với khu dân cư hiện hữu tiếp tục duy trì mật độ và không chế tầng cao xây dựng đảm bảo phù hợp.
- Khu dân cư xây mới khuyến khích mô hình ở sinh thái gắn kết với không gian mặt nước của quy hoạch
- Khu vực phát triển hỗn hợp, dịch vụ: gắn kết với trục đường QL 26B.
- Khu vực phát triển công nghiệp và cảng tuân thủ theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 và Quyết định số 442/QĐ-TTg ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Các khu dịch vụ, công trình trụ sở, công trình an ninh, quốc phòng đảm bảo được bố trí gắn kết với các khu vực chức năng để hài hòa các mục tiêu sử dụng và phục vụ công tác an ninh quốc phòng.

### **8. Định hướng phát triển về không gian ngầm:**

- Quy hoạch không gian ngầm Phân khu 19 bao gồm: phần ngầm của các công trình dịch vụ. Điều kiện đảm bảo các quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch cấp dưới hoặc quy hoạch

chuyên ngành. Việc bố trí không gian và bảo đảm an toàn không gian ngầm phải tuân thủ các quy định của các quy chuẩn hiện hành có liên quan.

- Không gian công trình dịch vụ có không gian được bố trí tại các lô đất dịch vụ. Số tầng hầm từ 2-4 tầng. Việc xác định quy mô không gian ngầm sẽ được tính toán trong từng công trình phù hợp với chức năng và Quy chuẩn hiện hành. Việc xây dựng công trình ngầm cần phải tuân theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/10/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm xây dựng và được xác định cụ thể tại giai đoạn quy hoạch chi tiết.

- Không gian công trình công cộng ngầm được bố trí tại các lô đất công trình dịch vụ cao tầng.

## **9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **9.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

#### *9.1.1. Cao độ nền xây dựng:*

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

- 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.

- 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:*

- Khu vực được phân thành 03 lưu vực chính:

- + Lưu vực 1: phía Bắc dự án bao gồm Khu dân cư, cảng chuyên dụng xi măng Nghi Sơn, KCN Ninh Thủy;

- + Lưu vực 2: phía Bắc và trung tâm dự án bao gồm Cảng nhà máy đóng tàu Hyundai, 1 phần Cảng tổng hợp Nam Vân Phong;

- + Lưu vực 3: trung tâm và toàn bộ phía Nam dự án bao gồm cảng chuyên dụng Nhà máy nhiệt điện và Khu 3.

- Tổ chức mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải, hệ thống công sử dụng công tròn và cống hộp chôn ngầm;

- 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, 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 bộ:*

Định hướng khung giao thông đường bộ KKT Vân Phong mạng lưới đường bộ đối ngoại đi qua khu vực lập quy hoạch gồm có: Quốc lộ 26B; ĐT.652D (Tỉnh lộ 1B).

#### *b) Đường sắt:*

Hệ thống đường sắt được định hướng kết nối với cảng Nam Vân Phong để vận chuyển hàng hóa khối lượng lớn.

#### *b) Đường thủy – cảng biển:*

- Phân khu 19 bao gồm hệ thống cảng tổng hợp Nam Vân Phong, cảng chuyên dùng và cảng trung chuyển quốc tế.

- Gắn kết trực tiếp với hệ thống giao thông bộ và đường sắt nội khu, đóng vai trò trung tâm trong mạng lưới logistics khu vực.

### *9.2.2. Giao thông trong khu vực lập quy hoạch:*

- Khung giao thông nội bộ được bổ sung đảm bảo các liên kết với các trục giao thông đối ngoại được liên mạch, đảm bảo kết nối hỗ trợ kết nối các khu vực phát triển mới, kết nối các khu chức năng, hoàn thiện mạng lưới đường khu vực theo định hướng quy hoạch chung được duyệt.

- Mạng lưới đường giao thông được quy hoạch theo các khu vực cho phù hợp với tính chất và chức năng, cụ thể:

- + Khu vực 1: Khu vực dân cư Ninh Thủy đường nội bộ phân khu vực từ 13-16m, khu vực KCN Ninh Thủy và khu vực cảng chuyên dùng xi măng quy mô lộ giới từ 20,5m - 40m.

- + Khu vực 2: Khu vực cảng nhà máy đóng tàu, kho xăng dầu và nhà máy nhiệt điện BOT Vân Phong 1 quy mô lộ giới đường từ 20,5m - 30m;

- + Khu vực 3: Khu vực phát triển bến tiềm năng quy hoạch trục chính gắn liền với cảng lộ giới từ 42m - 100m, các đường giao thông.

- Mạng lưới đường chính đô thị, đường khu vực và phân khu vực có kích thước mặt cắt ngang đảm bảo yêu cầu theo QCVN 07-2016:04/BXD.

### *9.2.4. Giao thông tỉnh:*

- Các vị trí bố trí bãi đỗ xe chủ yếu phục vụ nội bộ các khu công nghiệp bao gồm bãi đỗ xe tải và bãi đỗ xe nội bộ khu chức năng cho công nhân và chuyên gia. Tổng diện tích bãi đỗ xe trong khu vực quy hoạch khoảng 6,04ha

- Bãi đỗ xe có 3 dạng chính là: Bãi đỗ xe tải; bãi đỗ xe cho công nhân và chuyên gia khu vực nhà điều hành; bãi xe trong phạm vi công trình công cộng, chủ yếu phục vụ nhu cầu dừng đỗ để tiếp cận vào công trình, bãi đỗ xe dọc đường các khu vực khu dân cư.

### **9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

- Nhu cầu: Dự báo nhu cầu dùng nước khoảng 46.300 m<sup>3</sup>/ngày đêm (có tính đến chữa cháy).

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch từ nhà máy nước hiện có: Ninh Sơn, Ninh Trung, Hyundai; và nhà máy nước dự kiến Ninh Phước.

- 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 D100mm đến D400mm.

- + Về áp lực tính toán, đảm bảo mức tối thiểu là 8÷10m cho điểm bất lợi nhất trên mạng lưới. Vận tốc dòng chảy tính toán trên cơ sở vận tốc kinh tế, trong một số trường hợp sẽ tính toán với vận tốc thấp hơn giá trị vận tốc kinh tế để duy trì áp lực cho các khu vực.

- + Mạng lưới cấp nước được tính toán đảm bảo giờ dùng nước max và giờ dùng nước max khi có cháy với 3 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng 1 đám cháy 55 l/s.

### **9.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:**

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu ước khoảng: 304,66MVA.

- Nguồn điện:

Khu vực nghiên cứu lấy nguồn cấp điện từ TBA 110kV Ninh Thủy 40MVA đến năm 2030 nâng công suất 2x63 MVA; Xây dựng mới TBA 110kV Cảng Hòn Khói đến năm 2030 công suất 40MVA, Xây dựng mới TBA 110kV Ninh Vân đến năm 2030 công suất 2x63MVA. Ngoài ra còn có trạm khách hàng là TBA 110kV Hyundai Vinashin 110/06kV (20+13)MVA. TBA 220kV Vạn Ninh 2x250 MVA sẽ được đầu tư sau giai đoạn 2030.

- Mạng lưới:

- + Lưới điện cao thế: Nhánh rẽ 500kV đầu nối nhà máy điện LNG Vân Phong với trạm 500kV Vân Phong, truyền tải công suất nhà máy LNG vào hệ thống lưới điện quốc gia thông qua cấp điện áp 500kV và 220kV.

+ Lưới điện trung thế: Cải tạo nâng cấp tuyến 22kV (475; 477; 479) hiện hữu xuất tuyến từ TBA 110kV Ninh Thủy, đảm bảo mỹ quan và an toàn cung cấp điện. Xây dựng mới các tuyến 22kV từ TBA 110kV Ninh Thủy cấp nguồn cho các phụ tải công nghiệp, kho bãi.

+ Trạm biến áp phân phối: Dự kiến sẽ xây dựng các trạm lưới 35(22)/0,4kV đủ đáp ứng nhu cầu phụ tải không xảy ra tình trạng quá tải cho các máy biến áp lưới. Vị trí trạm được đặt ở khu vực cây xanh, đất công cộng và ở giữa trung tâm phụ tải đảm bảo mỹ quan, cũng như bán kính cấp điện. Để đảm bảo mỹ quan các trạm biến áp 22/0,4kV dựng trạm xây, hoặc trạm kios hợp bộ (có tủ RMU từ 3-4 khối chức năng). Các trạm biến áp dựng gam máy 400kVA, 630kVA đến 2x1600kVA loại 3 pha. Bán kính phục vụ các trạm đảm bảo khoảng 300m.

### **9.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Tổng nhu cầu khoảng 17.600 thuê bao.
- Nguồn cấp: Lấy nguồn từ trạm viễn thông Ninh Thủy 15.000 lines, trạm viễn thông Ninh Phước 5.000 lines.
- Mạng truyền dẫn: Tăng dung lượng các tuyến cáp quang hiện có để tăng dung lượng truyền dẫn liên huyện từ 10 đến 20Tbps. Xây dựng mới các tuyến cáp quang đến tất cả các phường, xã để đáp ứng các nhu cầu ứng dụng CNTT, các dịch vụ băng rộng.
- Mạng ngoại vi của khu vực nghiên cứu gồm các hệ thống cống, bể cáp và hầm cáp chạy trên vỉa hè đường. Hệ thống này được hạ ngầm trên các trục đường chính, mương dẫn cáp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp. nắp bể cáp sử dụng loại nắp gang tròn hoặc nắp đan bê-tông.

### **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: 44.000 m<sup>3</sup>/ngđ.
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.
- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân, công trình công cộng, dịch vụ sau khi xử lý cục bộ bên trong công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước thải dự kiến xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch rồi tập trung về các trạm xử lý nước thải.
- Đối với nước thải từ khu vực công nghiệp, kho bãi sẽ được tập trung về trạm xử lý nước thải đặt trong khu vực này.
- Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung của khu vực.

- Xây dựng 03 trạm XLNT công nghiệp với tổng công suất trạm khoảng 34.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT đối với nước thải công nghiệp sau xử lý.

#### 9.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 520 tấn/ngđ.
- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường với khoảng cách mỗi thùng rác từ 100m-150m.

- 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.

- Bố trí 01 điểm trung chuyển chất thải rắn gần trạm XLNT NTCN 1, trong khu đất hạ tầng của khu vực quy hoạch. Điểm trung chuyển, được bố trí đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Chất thải rắn tại đây chỉ được lưu giữ tối đa 1 ngày, sau khi chuyển đi phải được làm vệ sinh, đảm bảo các tiêu chuẩn môi trường.

- Tổ chức điểm trung chuyển chất thải rắn cho khu vực quy hoạch là điểm trung chuyển cố định, với các yêu cầu thiết kế đảm bảo quy định theo QCVN 01:2021/BXD. Với tổng lượng chất thải rắn phát sinh của khu quy hoạch, điểm trung chuyển phải có quy mô diện tích tối thiểu 3.000 m<sup>2</sup> (cỡ vừa).

#### 9.7. Quy hoạch 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 cấp đô thị (nghĩa trang TX. Ninh Hòa) đã xác định trong quy hoạch chung).

- Các nghĩa trang hiện tại không nằm trong khu vực phát triển tiến hành khoanh vùng không mở rộng, cải tạo cảnh quan, trồng cây cách ly. Dừng hết quỹ đất tiến hành đóng cửa.

- Không xây dựng mới nghĩa trang hung táng trong khu vực đô thị; không mở rộng các nghĩa trang hiện trạng, sử dụng các nghĩa trang theo kế hoạch sử dụng đất trong giai đoạn ngắn hạn.

- Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng theo chủ trương của nhà nước.

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

- Kiểm soát ô nhiễm môi trường và quản lý chất thải phát sinh khu vực đô thị, dân cư nông thôn, khu vực phát triển du lịch dịch vụ, các CCN và TTCN trên địa bàn.

- Nâng cao năng lực thích ứng với tai biến thiên nhiên và biến đổi khí hậu thông qua quy hoạch sử dụng đất hợp lý, phát triển không gian xanh và bảo vệ các hệ sinh thái.

- Đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ, đáp ứng các yêu cầu bảo vệ môi trường và thích ứng với thiên tai, BĐKH (đặc biệt hạ tầng xử lý nước thải và chất thải rắn).

## **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, thể dục thể thao.

- 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 thay thế hoàn toàn đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Ninh Thủy, thị xã Ninh Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1930/QĐ-UBND ngày 28/7/2014. Đồng thời, Đồ án này điều chỉnh một phần đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm phường Ninh Thủy, thị xã Ninh Hòa đã được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 8577/QĐ-UBND ngày 25/12/2014, đối với diện tích nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch phân khu này.

### **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 chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong (Phân khu 19), 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 chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong (Phân khu 19), 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 chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong (Phân khu 19), 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 Tân 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 chức năng công nghiệp**  
**và cảng biển Nam Vân Phong (Phân khu 19), thị xã Ninh Hòa**  
*(Kèm theo Quyết định số 1922..../QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa)*

| STT      | Chức năng sử dụng của ô đất                 | Ký hiệu         | Hiện trạng<br>(ha) | Diện tích quy hoạch<br>(ha) |                 | Tỷ lệ diện tích<br>quy hoạch dài<br>hạn<br>(%) | Mật độ<br>xây<br>dựng<br>gộp tối<br>đa<br>(%) | Tầng<br>cao tối<br>đa<br>(tầng) | Dân số<br>(người) |
|----------|---------------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
|          |                                             |                 |                    | Đợt đầu<br>(*)              | Dài hạn         |                                                |                                               |                                 |                   |
| <b>A</b> | <b>Đất xây dựng các khu chức năng</b>       |                 | <b>1.310,31</b>    | <b>1.797,38</b>             | <b>2.699,36</b> | <b>100,00</b>                                  |                                               |                                 | <b>7.000</b>      |
| 1        | Nhóm nhà ở                                  | OHT, OM         | 121,87             | 29,24                       | 39,60           | 1,47                                           | 50                                            | 7                               |                   |
| 2        | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ           | HH              |                    |                             | 15,15           | 0,56                                           | 50                                            | 7                               |                   |
| 2        | Y tế                                        | YTO             | 0,05               | 0,07                        | 0,07            | 0,00                                           | 40                                            | 2                               |                   |
| 3        | Văn hóa                                     | VHO             |                    | 0,59                        | 0,59            | 0,02                                           | 40                                            | 5                               |                   |
| 4        | Thể dục thể thao                            | TTO             |                    | 0,61                        | 0,61            | 0,02                                           | 40                                            | 2                               |                   |
| 5        | Giáo dục                                    | THCS,<br>TH, MN | 1,04               | 1,94                        | 1,94            | 0,07                                           | 40                                            | 5                               |                   |
| 6        | Cây xanh sử dụng công cộng                  | CX              |                    | 1,42                        | 1,42            | 0,05                                           |                                               |                                 |                   |
| 7        | Cây xanh chuyên dụng                        | CXCD            |                    | 85,77                       | 179,12          | 6,64                                           |                                               |                                 |                   |
| 8        | Cây xanh sinh thái                          | CXST            |                    | 6,36                        | 12,22           | 0,45                                           | 5                                             | 1                               |                   |
| 9        | Cơ quan, trụ sở                             | CQ              | 1,97               | 0,50                        | 0,50            | 0,02                                           | 40                                            | 7                               |                   |
| 10       | Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch) | DVO, DV         | 0,21               | 1,20                        | 62,50           | 2,32                                           | 50                                            | 15                              |                   |
| 11       | Khu dịch vụ, du lịch                        | DL              | 8,72               | 3,43                        | 3,43            | 0,13                                           | 25                                            | 9                               |                   |
| 12       | Di tích, tôn giáo                           | TG              | 0,26               |                             |                 | 0,00                                           |                                               |                                 |                   |
| 13       | An ninh                                     | AN              | 0,51               | 2,74                        | 2,74            | 0,10                                           | 60                                            | 9                               |                   |
| 14       | Đường giao thông                            |                 | 320,98             | 430,92                      | 407,70          | 15,10                                          |                                               |                                 |                   |
| 15       | Bãi đỗ xe                                   | BDX             |                    | 2,55                        | 2,55            | 0,09                                           | 5                                             | 1                               |                   |



| 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         |                                       |                                |                        |                |
| 16       | Nghĩa trang                                      | NT       | 19,53           | 6,75                     | 6,75            | 0,25                                  |                                |                        |                |
| 17       | Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác        | HTKT     | 72,39           | 66,08                    | 106,27          | 3,94                                  | 40                             | 3                      |                |
| 18       | Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi                | CN       | 756,47          | 1120,98                  | 1.698,52        | 62,92                                 | 60                             | 7                      |                |
| 19       | Đất kho tàng, cảng, bến, bãi                     | KC       |                 | 0,00                     | 122,43          | 4,54                                  | 60                             | 7                      |                |
| 20       | Quốc phòng                                       | QP       | 6,05            | 36,25                    | 36,25           | 1,34                                  | 60                             | 9                      |                |
| <b>B</b> | <b>Đất nông nghiệp và chức năng khác</b>         |          | <b>8.634,69</b> | <b>8.147,62</b>          | <b>7.245,64</b> |                                       |                                |                        |                |
| 21       | Hồ, ao                                           | HO       | 39,30           | 36,36                    | 36,36           |                                       |                                |                        |                |
| 22       | Sông, suối, kênh, rạch                           | SS       | 3,75            | 4,19                     | 4,19            |                                       |                                |                        |                |
| 23       | Sản xuất nông nghiệp                             | NN       | 480,98          | 399,10                   | 14,98           |                                       |                                |                        |                |
| 24       | Nuôi trồng thủy sản                              | NTS      | 51,16           | 40,93                    |                 |                                       |                                |                        |                |
| 25       | Đất chưa sử dụng                                 | CSD      | 965,00          | 739,67                   | 595,60          |                                       |                                |                        |                |
| 26       | Đất dự trữ phát triển công nghiệp                | DT       |                 |                          | 866,66          |                                       |                                |                        |                |
| 27       | Đất lâm nghiệp                                   | RSX, RPH | 2.779,00        | 2.713,29                 | 2.713,29        |                                       |                                |                        |                |
| 28       | Bãi cát                                          | BC       |                 | 0,68                     | 0,68            |                                       |                                |                        |                |
|          | <b>Tổng diện tích đất lập Quy hoạch phân khu</b> |          | <b>9.945,00</b> | <b>9.945,00</b>          | <b>9.945,00</b> |                                       |                                |                        |                |

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.
- Đối với các công trình cơ quan, trụ sở hiện trạng: Tiếp tục duy trì và được thực hiện theo giai đoạn quy hoạch.