

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Cồn
Ngọc Thảo và Cồn Nhất Trí, phường Bắc Nha Trang
và phường Tây Nha Trang**

Mã số thông tin quy hoạch: 562521186797

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 01/01/2026;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 05/9/2025 của UBND tỉnh về tăng cường quản lý và tổ chức thực hiện Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Kế hoạch số 2452/KH-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thực hiện Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa trong năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1561/QĐ-UBND ngày 10/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Cồn Ngọc Thảo – Cồn Nhất Trí, phường Bắc Nha Trang và phường Tây Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1443/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định số 1561/QĐ-UBND ngày 10/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Cồn Ngọc Thảo – Cồn Nhất Trí, phường Bắc Nha Trang và phường Tây Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 5685/TB-HĐTĐ ngày 16/12/2025 của Hội đồng thẩm định về đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Cồn Ngọc Thảo – Cồn Nhất Trí, phường Bắc Nha Trang và phường Tây Nha Trang;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh Khánh Hòa tại Tờ trình số 134/TTr-BQL ngày 15/01/2026 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Cồn Ngọc Thảo và Cồn Nhất Trí, phường Bắc Nha Trang và phường Tây Nha Trang và Báo cáo thẩm định số 6384/BC-SXD ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Cồn Ngọc Thảo và Cồn Nhất Trí, phường Bắc Nha Trang và phường Tây Nha Trang, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Khu vực lập quy hoạch có ranh giới thuộc phường Tây Nha Trang (cồn Ngọc Thảo, cồn Cù Lao, cồn Hải Đảo) và phường Bắc Nha Trang (cồn Nhất Trí) thuộc một phần Khu 5 của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040; là các cồn và đảo nằm gần cửa biển cầu Trần Phú, có tứ cận giáp sông Cái Nha Trang.

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 175,13 ha; trong đó, diện tích phần đất liền lập quy hoạch là 92,34 ha và diện tích mặt nước là 82,79 ha.

- Thời hạn quy hoạch: giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

a) Quan điểm:

- Phù hợp với định hướng của Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 và Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024.

- Cải tạo và nâng cấp khu dân cư hiện trạng, bổ sung một số chức năng đô thị mới và tái định cư. Phát triển công viên, trung tâm nghệ thuật nhằm nâng cấp giá trị cảnh quan khu vực cửa ngõ của sông Cái Nha Trang.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa các định hướng chính tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024.

- Tạo cơ sở pháp lý cho quản lý, đầu tư và phát triển hạ tầng đồng bộ, góp phần tạo dựng hình ảnh đô thị, nâng cấp môi trường sống cho người dân và khai thác các giá trị cảnh quan của khu vực.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

Khu đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang và khuyến khích tái phát triển khu vực ven sông Cái Nha Trang.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- Quy mô dân số đến năm 2040: khoảng 9.771 người.

- Quy mô đất đai:

+ Đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị: 92,34 ha; Đất chức năng khác: 82,79 ha;

+ Đến năm 2040: Đất xây dựng đô thị: 92,34 ha; Đất chức năng khác: 82,79 ha;

- Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dân số	Người	9.771
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất đơn vị ở trong các khu vực phát triển mới	m ² /người	17-20
2	Đất đơn vị ở trong các khu vực hiện trạng cải tạo chỉnh trang	m ² /người	36-41
3	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	2,44
III	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1.2	Trường trung học cơ sở	m ² /học sinh	10,0
1.3	Trường tiểu học	m ² /học sinh	13,9
1.4	Trường mầm non	m ² /cháu	16,8
2	Y tế	m ² /trạm	1.365
3	Văn hóa - Thể dục thể thao		
3.1	Sân tập luyện	m ² /người	0,36
3.2	Trung tâm văn hóa – TDTT cấp đơn vị ở	m ² /công trình	5.005
4	Thương mại		
4.2	Chợ cấp đơn vị ở	m ² /công trình	2.133
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Đất bãi đỗ xe	m ² /người	2,8
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt	lít/người.ngđ	150
3	Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt	chỉ tiêu cấp nước	100%
4	Chỉ tiêu cấp điện		
	Sinh hoạt	W/người	≥500
	Cấp điện công trình công cộng và dịch vụ	% phụ tải điện sinh hoạt	40% hoặc 20-30w/m2 sàn
	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	≥ 1,0
	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	0,5
5	Chỉ tiêu hạ tầng viễn thông thụ động	line/người	1,0
6	Chỉ tiêu chất thải rắn	kg/người-ng.đêm	1,0-1,3

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch:

a) *Đất nhóm nhà ở* (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 15 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.

b) *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 70%, tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng; hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt này.

Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, tái định cư trong các khu vực nhóm nhà ở đảm bảo phù hợp với các quy định liên quan về phát triển và quản lý nhà ở xã hội tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết.

c) Đất y tế: Là công trình trạm y tế 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.

d) 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 04 tầng (riêng trường mầm non cao tối đa 03 tầng), hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn, quy định hiện hành. Trường hợp cần thiết, có thể bố trí công trình giáo dục trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

e) Đất văn hoá: Là công trình trung tâm văn hoá 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.

f) 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 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

g) Đất dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch): Là đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế), các công trình khác phục vụ cho kinh doanh (công trình chợ, công trình thương mại dịch vụ); 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.

h) Đất dịch vụ du lịch: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 06 tầng; hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết.

i) Đất cây xanh sử dụng công cộng: Là đất cây xanh, sân chơi, đường dạo và các công trình phụ trợ (dịch vụ, vệ sinh công cộng,...), mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 5%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

k) Đất cây xanh chuyên dụng: Là các khu vực cây xanh cách ly hành lang an toàn giao thông, đường điện,...

l) Đất di tích, tôn giáo: Gồm các công trình chùa, nhà thờ, đình, miếu....; các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; 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.

m) Đất quốc phòng: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan quốc phòng đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng

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

n) Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị với mật độ xây dựng gộp tối đa 80%, 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.

o) 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.

p) Mặt nước: Là hệ thống sông, lạch và mặt nước ven biển trong đồ án quy hoạch, tuân thủ theo quy định quản lý.

5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

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

Đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch; quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

b) Hệ thống y tế - chăm sóc sức khỏe:

Đầu tư xây dựng công trình 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:

- 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 trung học cơ sở 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, chú trọng đáp ứng nhu cầu về 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. Khuyến khích phát triển các mảng xanh đô thị tại các vỉa hè, đảo giao thông, các công trình công cộng, dịch vụ.

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

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

- Khu vực nghiên cứu được phân thành các phân khu chức năng trên cơ sở ranh giới được xác định tại quy hoạch chung, điều kiện hiện trạng, tuyến đường giao thông chính đô thị. Phát triển trục kết nối khu vực hai bên là trục chính cảnh quan, hình thành không gian công cộng khu vực ven sông phát triển các không gian xanh mặt nước xung quanh.

- Theo trục Bắc – Nam: Mở rộng các trục chính (đường 2/4 và tuyến đường theo quy hoạch chung tại cồn Ngọc Thảo) kết nối với các phường xung quanh.

- Theo trục Đông – Tây: Xây dựng tuyến nối từ cồn Nhất Trí sang cồn Ngọc Thảo qua cầu Ngọc Thảo tạo thành trục chính đô thị, kết nối các khu chức năng chính khu vực.

- Phát triển cao tầng tại các nút giao quan trọng và trên các trục chính đô thị: khuyến khích tổ chức không gian dân cư chỉnh trang, hỗn hợp và cao tầng tại dọc trục 2/4 và khu vực cầu Ngọc Thảo, khu vực nút giao giữa đường trục chính từ cồn Nhất Trí qua cầu với trục bắc nam tại cồn Ngọc Thảo. Khu vực ven sông tổ chức không gian ở thấp tầng và các trục xanh hướng ra khu vực mặt nước giúp cải thiện vi khí hậu và tạo các khoảng xanh hướng ra sông.

- Khuyến khích phát triển, tái định cư các hộ dân thuộc cồn Nhất Trí sang cồn Ngọc Thảo tại phía Tây để tái thiết đô thị bằng các công trình công cộng cây xanh đô thị, phát triển đồng bộ khu vực theo hướng sinh thái, hiện đại, văn minh trong tương lai. Trong thời gian đó, tiếp tục quản lý khu dân cư hiện hữu theo hướng chỉnh trang đảm bảo hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Hình thành các công viên ven sông gắn với phát triển du lịch. Đề xuất các không gian công cộng tập trung như công viên đô thị, khu du lịch, hỗn hợp, bến thuyền theo hướng mở ra sông.

b) Bố cục không gian, kiến trúc các khu:

- Đối với khu vực cồn Nhất Trí:

+ Phát triển công viên công cộng kết hợp trung tâm biểu diễn nghệ thuật tại khu vực mũi phía đông với lợi thế tiếp cận mặt nước và hướng về phía cầu Trần Phú.

+ Đối với các khu dân cư hiện hữu tiếp tục thực hiện chỉnh trang, tái thiết bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng thời khuyến khích phát triển hợp khối, tái thiết phát triển mới trên các trục chính đô thị khi có nguồn lực.

+ Quy hoạch chỉnh trang toàn bộ không gian ven sông bằng dải cây xanh ven sông, loại bỏ tình trạng nhà ở lấn chiếm sông. Đối với dải công viên tuyến ven sông, tổ chức đường giao thông dành cho xe đạp, đi bộ tiếp cận với các công trình nhà ở, dịch vụ ven sông.

+ Phát triển mạnh hệ thống giao thông đường thủy trên sông Cái. Hình thành các tuyến du lịch, bến thuyền nhỏ kết nối khu vực Cồn Nhất Trí – Cồn Ngọc Thảo với khu bến Nha Trang, tạo thành mạng lưới du lịch – dịch vụ ven sông, tăng tính hấp dẫn và giá trị kinh tế đô thị.

- Đối với khu vực cồn Ngọc Thảo:

+ Phát triển đô thị mới theo hướng sinh thái và tái định cư các khu vực dân cư bị ảnh hưởng và dân cư thuộc khu vực cồn Nhất Trí theo hình thức tái định cư; có cảnh quan và tiện ích đầy đủ tại khu vực có quỹ đất ở phía Tây.

+ Chỉnh trang cải tạo các khu dân cư có mật độ lớn, chỉnh trang các lô phố, mở rộng lộ giới các hẻm đảm bảo lưu thông. Thực hiện chỉnh trang các cụm khu dân cư và phát triển mới xen kẽ.

+ Hình thành trung tâm hỗn hợp dịch vụ cao tầng gồm dịch vụ, ở kết hợp công viên ven sông Cái và công viên lõi đô thị, phát triển các không gian mở gắn với các chức năng công cộng đô thị.

+ Phát triển các quỹ đất phục vụ du lịch theo mô hình khách sạn, khu nghỉ dưỡng sinh thái gắn với các tuyến kênh và ven sông.

+ Tổ chức công viên đô thị ven sông bao quanh và công viên lõi khu vực với các tuyến đường dạo, xe đạp, cầu cảnh quan, tiện ích dịch vụ đô thị chạy dọc hai bên sông.

c) 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: các không gian ven biển, cây xanh trong các khu dân cư.

- Các trục chính:

+ Hướng Bắc – Nam: Gồm Trục chính đô thị (đường 2/4) và trục chính khu vực (đường QHC qua cồn Ngọc Thảo lộ giới 23m), đường kết nối sang khu Hải đảo.

+ Hướng Đông – Tây: Gồm trục kết nối qua cầu Ngọc Thảo, trục kết nối các khu chức năng phía tây và phía Đông của cồn Ngọc Thảo.

+ Trục cảnh quan bao quanh cây xanh ven sông.

5.4. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Xây dựng các công trình ngầm trong đô thị cần tiến hành một cách tổng thể và có quy hoạch đảm bảo sự khớp nối giữa công trình trên mặt đất và dưới mặt đất thành một thể thống nhất.

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

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

hoá ở các bước sau nhưng không vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất quy hoạch.

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

5.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

5.5.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cao độ nền xây dựng

Đối với khu vực dân cư hiện hữu thì vẫn giữ nguyên theo hiện trạng, các khu vực xây dựng xen cây cần khớp nối hài hòa với khu vực hiện hữu.

Khu vực xây dựng mới lựa chọn $H_{xd} \geq 2,20m$.

Đối với khu vực không gian mở (cây xanh, công viên, mặt nước) thì khuyến cáo hạn chế tôn đắp nền và cao độ thiết kế nền có thể thấp hơn cao độ xây dựng từ 0,5m – 1,5m để tạo đảm bảo tăng không gian thấm và trữ nước dự phòng trong tương lai.

Trong phạm vi hành lang bảo vệ sông Cái: Thiết kế tuyến kè ổn định mái dốc tại vị trí tiệm cận mặt nước, kể đến là mái taluy cây xanh tự nhiên, công viên bán ngập...Tiếp đến là kè hoặc tường chắn phía đường giao thông và công trình tiếp giáp với sông Cái, để phòng chống sạt lở và lấn chiếm lòng sông.

b) Thoát nước mưa

- Trục tiêu chính thoát lũ của toàn bộ khu vực cồn Nhất Trí và Ngọc Thảo là sông Cái Nha Trang. Đây là trục sông quan trọng trong giao thông thủy và tiêu thoát nước cho toàn bộ lưu vực sông Cái nên cần thường xuyên khơi thông, nạo vét đáy để đảm bảo không gian chứa và truyền tải nước ra biển được nhanh chóng và an toàn nhất. Hành lang bảo vệ sông Cái tuân thủ quy định tại Nghị định số: 53/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước.

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

- Hướng thoát: Nước mặt được thu gom bằng mạng lưới đường cống dọc các trục giao thông, để thoát trực tiếp ra sông Cái.

- Lưu vực: Toàn phân khu được chia làm 03 lưu vực thoát nước chính theo từng cụm cồn hiện hữu là: Lưu vực 1, 2 thuộc cồn Ngọc Thảo, khu vực 3 thuộc cồn Nhất Trí.

5.5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Hệ thống giao thông chính tuân thủ định hướng trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã phê duyệt.

- Trục dọc Bắc – Nam:

+ Trục chính đô thị quy hoạch lộ giới 32m.

+ Đường chính khu vực quy hoạch lộ giới 23m.

b) Đường trục chính đô thị: Đường 2 tháng 4, mặt cắt 1-1, quy mô 32,0 m (lòng đường: $2 \times 10,5 = 21,0\text{m}$; Phân cách: 2,0m; Hè đường trái+phải: $4,5\text{m} + 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$);

c) Đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực: Các tuyến đường có mặt cắt: 2-2, cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 2-2, quy mô 23,0 m (lòng đường: $2 \times 7,5 = 15,0 \text{ m}$; Hè đường trái+phải: $4,0\text{m} + 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$);

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

+ Đường QH mặt cắt 3-3, quy mô 15,0 m (lòng đường: 7,0 m; Hè đường trái+phải: $4\text{m} + 4\text{m} = 8,0\text{m}$);

+ Đường QH mặt cắt 4-4, quy mô 13,0 m (lòng đường: 7,0 m; Hè đường trái+phải: $3\text{m} + 3\text{m} = 6,0\text{m}$);

d) Đường phân khu vực:

Các tuyến đường có mặt cắt: 4-4 ; 5-5, cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 4-4, quy mô 13,0 m (lòng đường: 7,0 m; Hè đường trái+phải: $3\text{m} + 3\text{m} = 6,0\text{m}$);

+ Đường QH mặt cắt 5-5, quy mô 13,0 m (lòng đường: 7,0 m; Hè đường trái+phải: $2\text{m} + 4\text{m} = 6,0\text{m}$);

e) Công trình giao thông:

- Xây dựng cầu qua sông theo cấp đường quy hoạch. Các cầu qua sông có tuyến đường thủy trên sông Cái đi qua cần đảm bảo tĩnh không tối thiểu 4m theo cấp đường thủy cấp V-MB.

- Nút giao thông: Phương án thiết kế cụ thể sẽ được cụ thể hóa và nghiên cứu điều chỉnh trong các bước quy hoạch chi tiết và triển khai dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tính khả thi, phù hợp với điều kiện thực tế, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế công trình.

- Bãi đỗ xe: 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.

f) Bến thủy nội địa: Bố trí các bến thủy nội địa đảm bảo phù hợp với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 đã được phê duyệt và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan. Quy mô các bến thủy nội địa sẽ được cụ thể ở các bước tiếp theo.

5.5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu: Dự báo nhu cầu dùng nước khoảng $3.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: Sử dụng hệ thống cấp nước từ nhà máy nước Suối Dầu, Võ Cạnh và Sơn Thạnh.

- Mạng lưới đường ống: Đầu nối lấy nước từ tuyến truyền dẫn chính đường kính DN400 và DN500, trên đường Đoàn Kết, đường 2/4 từ nhà máy nước Võ Cạnh tới và tuyến DN315 (theo Quy hoạch chung xác định). Thiết kế mạng lưới đường ống dạng vòng để đảm bảo an toàn cấp nước và phục vụ chữa cháy.

- 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 120-150m. Vị trí lắp đặt đảm bảo thuận tiện cho xe cứu hỏa đến lấy nước. Đối với từng công trình cụ thể tùy theo tính chất và đặc điểm riêng, cần có hệ thống chữa cháy bên trong công trình sao cho phù hợp quy định hiện hành.

5.5.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu vực làm tròn: 34.500 kVA.

- Nguồn điện: Khu vực được cấp điện thông qua các trạm nguồn:

+ Trạm 110/22kV Mã Vòng công suất hiện tại 2x63MVA, công suất dự kiến 3x63MVA (Quy hoạch tỉnh 318);

+ Trạm 110/22kV Đồng Đế công suất hiện tại 25+40MVA, công suất dự kiến 3x63MVA (Quy hoạch tỉnh 318).

Ngoài ra khu vực còn được bổ sung từ các nguồn hiện hữu có sẵn khác.

- Mạng lưới:

+ Cấp trung thế 22kV: Lưới điện 22kV hiện trạng được cải tạo được cải tạo, di dời và từng bước hoàn trả hạ ngầm 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 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. Tương lai tùy thuộc vào nhu cầu phát triển phụ tải sẽ lắp đặt các trạm phân phối phù hợp (cụ thể được xác định trong QH cấp dưới).

+ 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,... Trạm sạc điện nên thiết kế và lắp đặt để sử dụng chung cho các hãng xe, phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về an toàn điện và các quy định về phòng cháy chữa cháy. Ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo để sạc xe điện.

5.5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc với quy mô đáp ứng khoảng 7.000 thuê bao di động và 3.500 thuê bao internet.

- 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 bể; các cống bể cáp và nắp bể được chuẩn hóa về kích thước, quy chuẩn của ngành.

5.5.6. Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thu gom và xử lý nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh ngày lớn nhất (Q_{max}) khoảng: $2.287m^3/ngđ$.

- Khu vực sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Lưu vực cồn Ngọc Thảo hướng thoát về trạm bơm phía nam khu vực chân cầu Hà Ra (hiện trạng đang hoạt động theo dự án thoát nước thải thành phố Nha Trang trước đây), nước thải đưa đi xử lý tập trung tại Nhà máy xử lý nước thải phía Nam, giai đoạn đầu khi hệ thống thu gom tập trung chưa hoàn thiện đề xuất xây dựng các trạm xử lý cục bộ theo giai đoạn phát triển trong khu vực. Lưu vực cồn Nhất Trí hướng thoát về trạm bơm phía bắc chân cầu Xóm Bống, xử lý tập trung tại nhà máy xử lý nước thải phía Bắc.

- 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.

b) Quản lý chất thải rắn:

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

- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường chính với khoảng cách mỗi thùng rác từ 50m – 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.

- 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 tập trung theo quy định sau đó được vận chuyển về khu xử lý CTR Lương Hòa.

c) Quản lý nghĩa trang:

- Khu vực không bố trí thêm quỹ đất nghĩa trang.

- Sử dụng các nghĩa trang tập trung gần nhất của thành phố Nha Trang. Khuyến khích sử dụng hình thức táng văn minh, tiết kiệm quỹ đất và vệ sinh môi trường.

5.6. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Bảo vệ cảnh quan ven sông và công viên ven sông.

- Giám sát chặt chẽ tác động môi trường trong quá trình phát triển đô thị; đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

- Bảo vệ hành lang sinh thái ven sông chống sạt lở; 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.

- Khuyến khích xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu, công trình đạt chỉ tiêu theo hướng đô thị thông minh, tăng trưởng xanh và bền vững.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Nội dung đồ án Quy hoạch phân khu sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024; thay thế hoàn toàn đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Côn Ngọc Thảo, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1789/QĐ-UBND ngày 13/7/2010 và đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Côn Nhất Trí, phường Vĩnh Phước, thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 09/10/2009.

Trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, yêu cầu Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh Khánh Hoà và các cơ quan, đơn vị liên quan:

1. Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh Khánh Hòa, UBND phường Bắc Nha Trang và UBND phường Tây Nha Trang:

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

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư thực hiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong đô thị; rà soát, điều chỉnh các quy hoạch cấp dưới trái với quy hoạch này (nếu có); rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan để đảm bảo tính đồng bộ (nếu có).

- Khi triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan: Luật Di sản văn hóa, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Kiến trúc, Luật Đê điều, Luật Thủy lợi, 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, chống xâm nhập mặn; 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 chông 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.

- Theo dõi, giám sát tác động đến cảnh quan môi trường khi triển khai thực hiện theo quy hoạch; tuân thủ các pháp luật về bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai, sạt lở; bảo đảm an ninh, quốc phòng; kiểm soát chặt chẽ kế hoạch xây dựng.

- 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, thủy lợi 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 nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ để lập đồ án Quy hoạch và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch.

- Chịu trách nhiệm xử lý, giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện, đảm bảo trật tự trị an xã hội, quốc phòng, an ninh, tính khả thi, lợi ích cộng đồng và doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật.

- Các dự án thuộc diện thanh tra, kiểm tra của các cơ quan trung ương và các cơ quan có thẩm quyền khác liên quan (bao gồm các dự án thuộc diện phải rà soát, xử lý, khắc phục hậu quả theo yêu cầu của cơ quan thanh tra, kiểm tra) chỉ được phép tiếp tục thực hiện sau khi có kết luận, quyết định xử lý sau cùng của cơ quan có thẩm quyền liên quan, đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định.

2. Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Khoa học và Công nghệ; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các đơn vị liên quan phối hợp với Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh Khánh Hòa, UBND phường Tây Nha Trang và UBND phường Bắc Nha Trang quản lý quy hoạch theo chức năng của ngành và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh Khánh Hòa; Chủ tịch UBND các phường: Bắc Nha Trang, Tây Nha Trang và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng XDND, TH, KT, KGVX;
- Lưu: VT, TV. (Linh)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Hòa Nam