

Số: /QĐ-UBND Khánh Hòa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu trung tâm xã Tây Ninh Hòa (Phân khu A7)
Mã số thông tin quy hoạch: 562521053976**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân;

Căn cứ Nghị quyết số 1667/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Khánh Hòa năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 01-NQ/TU ngày 14/7/2025 của Tỉnh ủy Khánh Hòa về tăng trưởng kinh tế hai con số giai đoạn 2025 – 2030;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng 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 trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 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 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

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

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 Quyết định số 4225/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND thị xã Ninh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm đô thị phường Ninh Sim (Phân khu A7);

Căn cứ Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 10/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 4225/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2025 của UBND thị xã Ninh Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm đô thị phường Ninh Sim (Phân khu A7);

Căn cứ Thông báo số 5912/TB-HĐTĐ ngày 19/12/2025 của Hội đồng thẩm định Kết luận về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm xã Tây Ninh Hòa (Phân khu A7);

Căn cứ Báo cáo số 6408/BC-SXD ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm xã Tây Ninh Hòa (Phân khu A7);

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh tại Tờ trình số 4010/TTr-BQL ngày 31/12/2025 và ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 596/SXD-QLQHKT ngày 16/01/2026 về việc báo cáo kết quả rà soát hồ sơ và trình phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm xã Tây Ninh Hòa (Phân khu A7).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu trung tâm xã Tây Ninh Hòa (Phân khu A7) với những nội dung chính như sau:

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

1.1. Phạm vi, quy mô

Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu A7 trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 với tổng diện tích khoảng 3.059 ha thuộc một phần xã Tây Ninh Hòa và một phần xã Tân Định, tỉnh Khánh Hòa. Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp xã Tây Ninh Hòa.

- Phía Tây Nam giáp đường tỉnh ĐT.652G (Tỉnh lộ 5).
- Phía Đông giáp xã Tân Định và xã Hòa Trí.
- Phía Nam giáp khu công nghiệp Ninh Xuân dự kiến, xã Tây Ninh Hòa và xã Tân Định.

1.2. Thời hạn quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn: đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

2.1. 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 đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025.

- Định hướng trở thành trung tâm của xã Tây Ninh Hòa, quy hoạch bố trí đầy đủ các công trình công cộng, văn hóa, dịch vụ... đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu thiết yếu của người dân.

- Sử dụng hệ thống không gian mở làm khung định dạng, xác định ranh giới cho các không gian xây dựng và duy trì khả năng thấm thấu nước tại khu vực phát triển khu dân cư, đảm bảo thủy lợi cho các hoạt động nông nghiệp.

- Ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, tạo điều kiện để người dân phát triển kinh tế dịch vụ và sản xuất sạch; trở thành điểm đến có sức hấp dẫn, cộng đồng đáng sống lấy không gian văn hóa đa dạng của địa phương làm trọng tâm lan tỏa.

- Quy hoạch, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các dự án liên quan trong khu vực lập quy hoạch và lân cận.

2.2. Mục tiêu

- Cụ thể hoá đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025.

- Khai thác tối đa các lợi thế về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên, văn hóa xã hội và con người để phát triển khu vực, định hướng khu vực trở thành đô thị sinh thái và là trung tâm dịch vụ công cộng khu vực phía Tây của tỉnh.

- Khai thác mối liên kết với các khu vực lân cận, hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng phân bố dân cư và không gian xây dựng để đề xuất các giải pháp quy hoạch nhằm hình thành nên một không gian đô thị có chất lượng tốt và có năng lực phát triển kinh tế; Thúc đẩy sự phát triển của cả khu vực và vùng phụ cận, tham gia tích cực vào quá trình phát triển chung của toàn khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập Quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển khu vực theo quy hoạch.

3. Tính chất

- Dự kiến là khu trung tâm xã Tây Ninh Hòa (mới).
- Là khu đô thị hiện hữu và dịch vụ công cộng.

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

4.1. Căn cứ lựa chọn chỉ tiêu

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;

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

Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040.

4.2. Quy mô dân số

Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 17.500 người.

4.3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của hồ sơ quy hoạch

| STT | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu |
|-----------|---|-----------------------------|----------|
| I | Dân số | | |
| 1 | Dân số hiện trạng | Người | 10.722 |
| 2 | Dân số quy hoạch | Người | 17.500 |
| II | Hạ tầng xã hội | | |
| 1 | Giáo dục | | |
| 1.2 | Trường trung học cơ sở | m ² /học sinh | 54,94 |
| 1.3 | Trường tiểu học | m ² /học sinh | 32,92 |
| 1.4 | Trường mầm non | m ² /cháu | 47,55 |
| 2 | Y tế | | |
| | Trạm y tế | m ² /trạm | 2.300 |
| 3 | Văn hóa – Thể dục thể thao | | |
| 3.1 | Sân chơi | m ² /người | 0,96 |
| 3.2 | Sân luyện tập | m ² /công trình | 0,96 |
| | | m ² /công trình | 4.239 |
| 3.3 | Trung tâm văn hóa – TDTT cấp đơn vị ở | m ² / công trình | 16.375 |
| 4 | Thương mại | | |
| 4.1 | Chợ cấp đơn vị ở | m ² / công trình | 7.574 |
| 5 | Cây xanh công cộng | | |
| 5.1 | Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở) | m ² /người | 4,71 |

| STT | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu |
|----------|--|--------------------|-----------------|
| C | Hạ tầng kỹ thuật | | |
| 1 | Giao thông | | |
| | Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu tính đến đường phân khu vực. | % | 18,5 |
| 2 | Cấp nước | | |
| | Nước phục vụ sinh hoạt (Qsh) | l/ng.ngđ | 120 |
| 3 | Thoát nước thải | | |
| | Nước phục vụ sinh hoạt (Qsh) | l/ng.ngđ | 120 |
| 4 | Chất thải rắn | | |
| | Chất thải rắn sinh hoạt | kg/người.ngđ | 0,9 |
| 5 | Cấp điện | | |
| 5.1 | Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt | W/ng | 300 |
| 5.2 | Công trình công cộng | %Psh | 45 |
| 6 | Hạ tầng thông tin liên lạc | | |
| 6.1 | Hạ tầng cáp quang | Lines/người | 0,5 |
| 6.2 | Thuê bao di động | thuê bao/100 người | 180 |
| 6.3 | Thương mại dịch vụ và công cộng | thuê bao/m2.sàn | 0,01 bao/m2.sàn |

4.4. Quy mô sử dụng đất

- Đến năm 2030, đất dân dụng khoảng 426,17 ha, đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 1.888,32 ha.

- Đến năm 2040, đất dân dụng khoảng 443,01 ha, đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 1.848,88 ha.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

5.1.1. *Đất nhóm nhà ở* (bao gồm: nhóm 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 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 Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý bàn hành kèm theo Quyết định phê duyệt này.

Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, tái định cư trong các khu vực 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.

5.1.2. *Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ*: Là lô đất định hướng phát triển phối hợp giữa chức năng nhóm nhà ở và một hoặc nhiều chức năng khác như: công cộng, thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê, giáo dục chuyên nghiệp,

công trình hỗn hợp... không gây ô nhiễm môi trường, khuyến khích cải tạo chỉnh trang, tái phát triển đối với các khu đất hiện trạng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, mật độ xây dựng gộp tối đa 80% (đối với hiện trạng) và 60% (đối với quy hoạch), tầng cao tối đa 11 tầng (đối với hiện trạng) và 15 tầng (đối với quy hoạch), hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.3. Đất làng xóm, dân cư nông thôn: Là khu dân cư làng xóm mật độ thấp gồm các công trình nhà ở hiện có, cải tạo, chỉnh trang và xây mới, công trình phục vụ đời sống dân cư, đất trồng, đất trồng cây lâu năm, đất vườn, ao gắn với đất ở trong cùng thửa đất. Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, 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 Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý bàn hành kèm theo Quyết định phê duyệt này.

5.1.4. Đất khu dịch vụ: Đất xây dựng các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở: chợ, siêu thị, cửa hàng, bách hóa,...vv. 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.

5.1.5. Đất công cộng đơn vị ở: Là loại đất được sử dụng để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của người dân, bao gồm: y tế, trường học, cây xanh công viên, thể dục thể thao, văn hóa,... trong 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.

5.1.6. Đất y tế: Là khu chức năng xây dựng các công trình y tế và các công trình phụ trợ cho cơ sở y tế phục vụ nhu cầu thường xuyên của dân cư trong các nhóm nhà ở và khu vực quy hoạch, 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.

5.1.7. Đất văn hóa: Là khu chức năng xây dựng các công trình văn hóa phục vụ nhu cầu của dân cư trong các nhóm nhà ở, khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Bao gồm: nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, rạp chiếu phim, triển lãm, thư viện,..., 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.

5.1.8. Đất thể dục thể thao: Là khu chức năng xây dựng các công trình thể thao phục vụ nhu cầu của dân cư trong các nhóm nhà ở, khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Bao gồm: sân thể thao, sân tập,...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.

5.1.9. *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, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn, quy định hiện hành.

5.1.10. *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.

5.1.11. *Đất cây xanh chuyên dụng*: Là đất các loại cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, đất cây xanh cách ly.

5.1.12. *Đất dịch vụ- công cộng đô thị*: Là khu chức năng xây dựng các công trình công cộng - dịch vụ cấp đô thị như: y tế, giáo dục đào tạo, cơ quan trụ sở,... Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 11 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.1.13. *Đất cơ quan, trụ sở*: Là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở hoặc văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị – xã hội, 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.

5.1.14. *Đất khu dịch vụ du lịch*: mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, 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.

5.1.15. *Đất dịch vụ trong vùng sản xuất nông nghiệp*: Xây dựng các công trình như: logistic, kho bãi, dịch vụ, thương mại (không bao gồm dịch vụ du lịch)... tại khu vực đất nông nghiệp.

5.1.16. *Đất di tích, tôn giáo*: Là khu chức năng xây dựng các công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng và cả hành lang bảo vệ các công trình di tích này theo quy định, 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.

5.1.17. *Đất an ninh*: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan an ninh đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.1.18. *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, đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.1.19. *Bãi đỗ xe*: Là các bãi đỗ xe công cộng phục vụ cấp đơn vị ở và cấp đô thị, 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.

5.1.20. *Đất hạ tầng kỹ thuật khác*: Là các công trình phục vụ chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị, 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.

5.1.21. *Khu đất sản xuất phi nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp*: tuân thủ 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.

5.1.22. *Đất rừng sản xuất*: Việc khai thác sử dụng đất rừng thực hiện theo quy định về bảo vệ rừng. Việc chuyển đổi đất rừng tự nhiên hiện có thực hiện các dự án phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh, hoặc các dự án đặc biệt, cấp thiết phù hợp với quy hoạch và triển khai theo các quy định hiện hành.

5.1.23. *Đất nghĩa trang*: Là đất để làm nơi mai táng tập trung, đất có công trình làm nhà tang lễ và công trình hỏa táng.

5.1.24. *Khu đất khuyến khích người dân phát triển dịch vụ gắn với nông sản*: Là khu vực khuyến khích phát triển dịch vụ, du lịch nông nghiệp, nông nghiệp sinh thái, sản xuất nông sản đặc trưng.

5.1. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

- Hệ thống công trình văn hóa – thể thao:

+ Đối với các công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng sử dụng, đảm bảo an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

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

- Hệ thống y tế – chăm sóc sức khỏe:

+ Đối với các công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang, quản lý theo hiện trạng.

+ Các công trình trạm y tế xây mới: Thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Hệ thống giáo dục, đào tạo:

+ Đối với công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang, quản lý theo hiện trạng.

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

- 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.

- 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...

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

5.3.1. Định hướng 06 chiến lược chính

- Phân khu chức năng phù hợp với điều kiện tự nhiên, vị trí địa lý và hình thái phát triển dân cư.

- Lựa chọn mô hình phát triển phù hợp thực tiễn khu vực đối với vùng trung tâm xã Tây Ninh Hòa và các khu dân cư khác trong khu vực.

- Kiến tạo mạng lưới kết nối linh hoạt, chặt chẽ.

- Xây dựng môi trường thân thiện – lấy con người làm trung tâm.

- Xây dựng phát triển “Đô thị mở hòa vào thiên nhiên”.

- Tăng tính giao lưu, kết nối cộng đồng.

5.3.2. Phân khu chức năng

a) Khu dân cư trung tâm xã Tây Ninh Hòa:

- Vị trí: Nằm trên trục QL.26 (từ cầu Dục Mỹ đến gần khu vực cây xăng Phước Quang), khu vực hợp lưu của sông Cái và sông Bung.

- Chức năng: Là khu dân cư hiện hữu được định hướng trở thành trung tâm xã Tây Ninh Hòa.

- Định hướng phát triển không gian và phân khu vực phát triển:

+ Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, bổ sung và hoàn thiện các khu vui chơi, cây xanh, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

+ Phát triển mới theo phía hướng Nam và Tây Nam để tăng cường liên kết với khu công nghiệp Ninh Xuân ở phía Nam phân khu, tập trung phát triển hình thành vùng dân cư tập trung lớn. Xây dựng các công trình HTKT và HTXH theo hướng thân thiện với tự nhiên.

+ Sử dụng hệ thống sinh thái cảnh quan làm khung định dạng, xác định ranh giới cho các không gian xây dựng và duy trì khả năng thẩm thấu nước xuống đất, tại các khu vực phát triển dân cư.

+ Quy hoạch các không gian mở, khu vực dịch vụ để khai thác tiềm năng mặt nước sinh thái.

+ Khoanh vùng khuyến khích chuyển đổi cây trồng – dự trữ cho các chức năng đô thị khi có nhu cầu phát triển trong tương lai.

b) Khu dân cư mật độ thấp phía Bắc:

- Vị trí: Khu vực phía Bắc đường Vận Hành 1.
- Chức năng: Khu dân cư hiện hữu mật độ thấp, phát triển theo dạng tuyến, bám theo trục giao thông.
- Định hướng phát triển không gian và phân khu vực phát triển:
 - + Chỉnh trang mở rộng các tuyến giao thông trong khu dân cư và bổ sung cây xanh, sân chơi, các tiện ích xã hội, trang trí mặt tiền nhà cho các nhà dân hiện hữu trong khu vực.
 - + Bố trí các công trình hạ tầng trên các tuyến đường chính, phục vụ cho các cụm dân cư.
 - + Khoanh vùng khuyến khích chuyển đổi cây trồng – dự trữ cho các chức năng đô thị khi có nhu cầu phát triển trong tương lai.

c) Khu dân cư cửa ngõ phía Tây:

- Vị trí: khu vực gần nút giao cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột và QL.26, nằm phía Tây phân khu.
- Chức năng: Khu dân cư cửa ngõ phía Tây mật độ thấp, các công trình hạ tầng xã hội, thương mại dịch vụ, logistics.
- Định hướng phát triển không gian và phân khu vực phát triển:
 - + Phát triển khu vực cửa ngõ bao gồm các chức năng: khu ở mật độ thấp, gắn các công trình dịch vụ hỗn hợp; các công trình thương mại dịch vụ, logistics gắn với các trục đường chính.
 - + Bố trí các công trình mang tính điểm nhấn, đảm bảo tính chất cửa ngõ phía Tây của phân khu.

d) Khu vực cảnh quan sinh thái nông nghiệp:

- Chức năng: Vùng cảnh quan sinh thái nông nghiệp, đan xen một số cụm dân cư nhỏ mật độ thấp.
- Định hướng phát triển không gian và phân khu vực phát triển:
 - + Khoanh vùng khuyến khích chuyển đổi cây trồng, các khu cụm dân cư bố trí nhỏ lẻ theo trục giao thông, các đường nội đồng. Hạn chế sự tập trung dân số với mật độ công trình ở quá lớn trong khu vực nông nghiệp.
 - + Phát triển mô hình du lịch nông nghiệp, du lịch sinh thái nông nghiệp, vừa phát huy giá trị sinh thái, vừa tạo giá trị kinh tế cho người dân khu vực.

5.3.3. Thiết kế đô thị

- Các trục tuyến chính đô thị:
 - + Bộ cục quy hoạch công trình theo các trục chính phải gắn kết theo nhóm công trình, có tính chuyển tiếp nhịp điệu không gian và phải phù hợp với các điều kiện vi khí hậu của khu vực.

+ Mật độ xây dựng, tầng cao tối đa phải đáp ứng theo quy định trong quy hoạch. Tùy nhóm công trình, tính chất sử dụng để phân bổ tạo thành các không gian đóng mở khác nhau. Các chỉ số thiết kế giai đoạn quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật ngoài việc tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam thì còn phải đáp ứng bố cục chung toàn tuyến.

+ Các chi tiết kiến trúc cảnh quan như: chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công..., phải đảm bảo được xem xét cụ thể cho từng công trình và nhóm công trình trên nguyên tắc phối kết hợp giữa tính nhịp điệu và tính đột biến nhằm tạo hiệu ứng hình ảnh tốt nhất.

- Các khu vực không gian mở:

Hệ thống không gian mở bao gồm:

+ Mặt nước và cây xanh cảnh quan ven sông Cái, sông Búng, kênh rạch.

+ Các dải cây xanh cảnh quan ven đường và vùng đệm thoát nước quanh các khu dân cư.

+ Công viên, sân thể thao, quảng trường và sân chơi cộng đồng trong khu dân cư.

+ Khu vực sinh thái nông nghiệp.

Không gian mở kết hợp với cây xanh, mặt nước tạo nên các không gian công cộng, sinh thái là hình ảnh đặc trưng của khu vực thiết kế trong tương lai.

- Hệ thống trung tâm, điểm nhấn:

+ Các điểm nhấn cảnh quan: Bảo vệ cảnh quan và địa hình, địa mạo đặc trưng của các không gian tự nhiên gắn với hình ảnh đô thị trong khu vực.

+ Các điểm nhấn công trình: Tạo thêm các công trình điểm nhấn mang tính văn hóa, nghệ thuật tại các không gian mở, không gian công cộng. Không tạo dựng các công trình điểm nhấn mới là các công trình cao tầng, các điểm nhấn là các công trình kiến trúc như bến xe, trung tâm y tế đa khoa khu vực, các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp, logistic gắn với các trụ giao thông chính, các khu vực gắn với quảng trường, không gian mở. Khu vực là cửa ngõ phía Tây tiếp giáp với tỉnh Đắk Lắk, cần sử dụng hình khối kiến trúc hài hòa cảnh quan xung quanh và sử dụng vật liệu mang tính địa phương; Đối với công trình điểm nhấn thực hiện theo quy định của Luật Kiến trúc.

5.3. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị bao gồm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng. Các không gian xây dựng ngầm phải tuân thủ các quy chuẩn hiện hành có liên quan.

- Vị trí công trình ngầm: Nhằm tiết kiệm quỹ đất, trong tương lai tại các khu vực xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, sẽ khuyến khích xây dựng các không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe khu vực.

5.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật:

Đối với những khu vực đã xây dựng ổn định: khi xây dựng xen các công trình mới chỉ san nền cục bộ phù hợp với hiện trạng xây dựng và điều kiện khu vực, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến thoát nước mặt của khu vực

Đối với các khu vực xây dựng mới cao độ xây dựng tối thiểu khu vực dân dụng được phân chia theo các khu vực theo điều kiện địa hình hiện trạng cụ thể như sau:

+ Đối với khu vực phía Đông (gần cầu Dục Mỹ) và dọc theo đường vận hành 1, cao độ xây dựng tối thiểu khu vực dân dụng $H_{xd} \geq +22,0m$;

+ Đối với khu vực trung tâm xã (dọc theo QL.26), cao độ xây dựng khu vực dân dụng cơ bản bám theo hiện trạng với $H_{xd} \geq +22,0m - +35,0m$; khu vực ven sông Cái cao độ xây dựng tối thiểu khu vực dân dụng $H_{xd} \geq +22,5m$;

+ Đối với khu vực phát triển mới nằm ở phía Nam QL.26 và dọc theo sông Búng, cao độ xây dựng tối thiểu khu vực dân dụng $H_{xd} \geq +25,0m - +35,0m$;

+ Đối với khu vực phát triển mới phía Tây nằm gần nút giao cao tốc, cao độ xây dựng khu vực dân dụng cơ bản bám theo hiện trạng với $H_{xd} \geq +35,0m - +57,5m$.

+ Các khu vực dân cư nằm ở phía Bắc dọc theo tuyến đường hiện hữu, cao độ xây dựng khu vực dân dụng cơ bản bám theo hiện trạng với $H_{xd} \geq +25,0m - +45,0m$.

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

Trong giai đoạn sau, khi tổ chức lập các quy hoạch chi tiết, triển khai dự án đầu tư; cao độ thiết kế sẽ được nghiên cứu ở các tỷ lệ bản đồ chi tiết và sẽ được cụ thể hóa để đảm bảo sự phù hợp, khớp nối hợp lý với các khu vực hiện hữu và các công trình hiện trạng đã đầu tư xây dựng.

- Thoát nước mặt:

+ Hướng thoát nước mặt: Theo địa hình tự nhiên khu vực phân khu A7 có hướng thoát chính từ Tây sang Đông và từ phía Nam và phía Bắc đổ về khu vực trung tâm. Toàn bộ nước mưa được thu gom qua hệ thống đường cống và tiêu thoát ra hệ thống sông suối hiện trạng (suối Sim, suối Cầu Đỏ, sông Búng, sông Cái,...)

+ Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được phân thành 02 lưu vực chính với đường phân lưu chính là trục cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột sau khi được thi công hoàn thiện: lưu vực 1 nằm ở phía Bắc tuyến cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột

(chia thành các tiểu lưu vực thoát về suối Cầu Đỏ, suối Sim và sông Cái); lưu vực 2 nằm ở phía Nam tuyến cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột (chia thành các tiểu lưu vực thoát về suối Cầu Đỏ, sông Búng và sông Cái);

+ Trục tiêu thoát chính của khu vực là sông Cái và hệ thống phụ lưu sông Cái (suối Sim, suối Cầu Đủ, sông Búng,...). Hành lang bảo vệ hệ thống sông Cái và các phụ lưu đảm bảo tuân thủ các quy định của Nghị định số 53/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước;

+ Sử dụng hệ thống thoát riêng hoàn toàn. Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép và cống hộp bê tông cốt thép.

- Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật nhằm giảm thiểu thiên tai:

+ Tăng cường quản lý, nạo vét, khơi thông dòng chảy, thực hiện cấm mốc ranh giới hành lang bảo vệ nguồn nước đối với hệ thống ao, hồ, sông suối (tuân thủ quy định của Nghị định số 53/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước).

+ Tăng cường quản lý, nạo vét hệ thống mương cống hiện trạng. Đối với hệ thống cống thoát nước xây dựng mới cần đảm bảo khả năng khớp nối và tiêu thoát so với hệ thống hiện trạng.

+ Đối với khu vực ven sông đã có dân cư hiện hữu ưu tiên các giải pháp kè cứng chống sạt lở và chống lấn chiếm; đối với các khu vực ven sông khác nằm ngoài khu vực dân cư hiện hữu ưu tiên sử dụng các biện pháp kè mềm, hình thành các không gian bán ngập.

+ Đối với khu vực chân núi, chân đồi cần khảo sát, đánh giá, khoanh vùng các phạm vi có nguy cơ sạt lở. Đối với phạm vi đã có dân cư hiện hữu cần lập kế hoạch cảnh báo, kế hoạch di dời khi cần thiết. Xây dựng hệ thống kè, tường chắn, hệ thống mương hứng nước.

+ Đối với các tuyến giao thông đi qua các khu vực dòng chảy lớn, các sông, suối chính; kiến nghị ưu tiên giải pháp thiết kế cầu cạn để tránh tình trạng các tuyến đường sau khi hình thành chia cắt dòng chảy, bảo đảm tính liên tục của dòng chảy.

+ Ưu tiên các phương pháp thoát nước bền vững (SuDS) về quản lý dòng chảy, tăng diện tích thấm, tăng diện tích lưu trữ nước mưa để làm chậm, hạn chế lũ, giảm tải cho hệ thống thoát nước đô thị.

5.5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đường bộ

- Tuyến cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột chạy theo hướng Đông – Tây, cắt qua khu vực quy hoạch; tuyến được thiết kế tiêu chuẩn 100km/h, 4 làn xe, 2 làn khẩn cấp.

- Tuyến Quốc lộ 26 được quy hoạch với lộ giới trong khoảng 56m ~ 76m.

- Đường tỉnh ĐT.652G (Tỉnh lộ 5) và ĐT.652L (đường Ninh Sơn – Ninh Tây) được quy hoạch với lộ giới 42m.

- Trục đường kết nối Quốc lộ 26, ĐT.652G và ĐT.652L (vòng cung phía Tây) được quy hoạch với lộ giới 37m.

- Quy hoạch mới các tuyến đường kết nối từ Khu công nghiệp Ninh Xuân (dự kiến) về đường tỉnh ĐT.652L, được quy hoạch với lộ giới 42m.

- Tuyến đường chính khu vực được quy hoạch với lộ giới trong khoảng 24 ~ 26m.

- Định hướng một số tuyến đường khu vực quy hoạch lộ giới trong khoảng 16m ~ 26m.

- Tuyến đường phân khu vực được quy hoạch lộ giới trong khoảng 13,5m ~ 16m.

- Đối với các khu vực dân cư hiện trạng được quy hoạch chỉnh trang, các tuyến đường đảm bảo tuân thủ về an toàn phòng cháy chữa cháy, thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Các đoạn tuyến đi qua khu vực dân cư không có khả năng mở rộng sẽ được đánh giá tính khả thi và đảm bảo đáp ứng tối thiểu số làn xe theo định hướng quy hoạch.

- Mặt cắt ngang và hướng tuyến chính xác của các tuyến đường sẽ được cụ thể hoá trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với giải pháp quy hoạch giao thông trong hồ sơ quy hoạch phân khu và đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn dài hạn. Mặt cắt ngang và hướng tuyến trong đồ án quy hoạch chỉ mang tính gợi ý, đảm bảo kết nối; tim đường và chỉ giới đường đỏ chính xác sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau trên cơ sở tính toán nhu cầu, tình trạng triển khai thực tế của dự án, đảm bảo phục vụ lợi ích cộng đồng dân cư và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

b) Các công trình phục vụ giao thông

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

- Nút giao thông: Phương án thiết kế 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.

- Cầu vượt, hầm chui dân sinh cập nhật theo phương án hoàn thiện dự án tuyến đường Cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột. Các vị trí cầu vượt và hầm chui đề xuất mới theo phương án quy hoạch phân khu sẽ được đánh giá, nghiên cứu, cụ thể hóa trong giai đoạn 2 của dự án đường Cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột, đảm bảo triển khai theo đúng quy trình, quy phạm hiện hành.

- Bến xe: Quy hoạch bến xe khách với quy mô bến xe loại IV có tổng diện tích khoảng 2,1ha (theo đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa đến năm 2040, tỉnh Khánh Hòa đã được phê duyệt).

- Hệ thống bãi đỗ xe: bố trí các bãi đỗ xe trong khu vực nghiên cứu. Quy mô và loại hình xây dựng bãi đỗ xe điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng khu dân cư và quỹ đất thực tế, đảm bảo đáp ứng đủ số chỗ đỗ xe quy đổi theo quy định. Ngoài ra quy hoạch chi tiết có thể bổ sung thêm các bãi đỗ xe trong đơn vị ở để đảm bảo chỉ tiêu đậu, đỗ xe trong khu vực.

5.5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ hệ thống nhà máy nước Ninh Sim công suất hiện trạng 1.000m³/ngđ; nhà máy nước Ninh Xuân công suất hiện trạng 1.700m³/ngđ, dự kiến nâng công suất 10.000m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước: theo đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa đến năm 2040, tỉnh Khánh Hòa đã được phê duyệt, khu vực lập quy hoạch được cấp nước từ tuyến ống D150mm dọc theo Quốc lộ 26 nhằm đảm bảo nhu cầu dùng nước, đảm bảo áp lực cho khu vực lập quy hoạch. Lắp đặt các tuyến ống cấp nước phân phối, dịch vụ dọc các tuyến đường quy hoạch đảm bảo cấp nước cho toàn bộ khu vực.

- Công trình phòng cháy chữa cháy: bố trí xây dựng 1 trụ sở Đội Cảnh sát phòng cháy chữa cháy trên Quốc lộ 26, diện tích trụ sở dự kiến 1,0 ha, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định hiện hành.

- Cấp nước chữa cháy: Lắp đặt các họng cứu hỏa dọc theo các tuyến đường giao thông, chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống DN110mm trở lên và bố trí tại các vị trí đảm bảo khoảng cách phục vụ là 150m. Vị trí lắp đặt đảm bảo thuận tiện cho xe cứu hỏa đến lấy nước. Đối với từng công trình cụ thể tùy theo tính chất và đặc điểm riêng, cần có hệ thống chữa cháy bên trong công trình sao cho phù hợp quy định hiện hành.

- Tận dụng nguồn nước ao, hồ, sông trên địa bàn để bổ sung cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m.

5.5.4. Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn

- Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải: Khu vực thiết kế dự kiến sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước thải và nước mưa được thu gom theo hai hệ thống cống riêng biệt. Nước thải sau khi thu gom được đưa về trạm xử lý nước thải tập trung.

+ Xây dựng một Trạm xử lý nước thải sinh hoạt thu gom và xử lý nước thải cho khu vực nghiên cứu. Công suất trạm xử lý đến năm 2040 dự kiến khoảng 2.500 m³/ng.đ.

+ Hệ thống thu gom và vận chuyển nước thải là các tuyến cống có đường kính D300mm – D400mm chạy dọc các tuyến đường giao thông, rồi dẫn về trạm xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường.

+ Trước khi xả ra môi trường, nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt QCVN14:2025/BTNMT; Nước thải công nghiệp, nước thải y tế phải xử lý đạt QCVN 40:2025/BTNMT.

- Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR):

+ CTR sinh hoạt phải được phân loại tại nguồn thành chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ: Chất thải vô cơ sẽ được định kì thu gom, chất thải rắn hữu cơ sẽ được thu gom hàng ngày.

+ CTR sinh hoạt khu vực nghiên cứu được thu gom và đưa về khu xử lý chất thải rắn dự kiến tại xã Tân Định (xã Ninh Xuân cũ) để xử lý. Quy mô khu xử lý khoảng 15,7ha.

- Quy hoạch quản lý nghĩa trang:

+ Sử dụng, mở rộng nghĩa trang Nam Vân Phong, quy mô khoảng 85ha (theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được phê duyệt).

+ Từng bước di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư, nghĩa trang hiện hữu về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch mới, khu vực lân cận được xác định tại Quy hoạch chung được duyệt.

+ 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.

5.5.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng, chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện: Giai đoạn ngắn hạn, khu vực vẫn được cấp điện từ trạm 110kV Ninh Hòa, công suất 2x40MVA. Giai đoạn đến năm 2030, sau khi trạm biến áp 110kV Tây Ninh Hoà, công suất 2x63MVA được xây dựng sẽ là nguồn cấp chính cho khu vực.

- Lưới điện:

+ Đảm bảo hành lang an toàn điện cho các tuyến 220KV Nha Trang – KrôngBuk (mạch 1 và mạch 2) chạy ngang qua khu vực nghiên cứu theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

+ Lưới trung thế: Cải tạo, nâng tuyến các tuyến đường dây nổi 22KV hiện có cho phù hợp với giao thông khu vực và kết hợp xây dựng mới các tuyến đường dây 22kV để đảm bảo nhu cầu phát triển của phụ tải khu vực. Giai đoạn sau 2030, xây dựng mới các xuất tuyến 22kV từ trạm 110kV Tây Ninh Hoà đấu nối về mạng lưới điện trung thế của khu vực. Lưới điện trung áp được thiết kế dạng mạch vòng, vận hành hở. Khu vực xây dựng mới thiết kế các tuyến cáp ngầm 22KV đi dưới

via hệ dẫn điện từ các lộ tuyến truyền tải. Từng bước cải tạo hạ ngầm hệ thống đường dây hiện hữu.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: Cấp điện áp của trạm hạ thế theo tiêu chuẩn là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế xây mới được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 300m. Trạm hạ thế sử dụng loại trạm xây hoặc trạm hộp bộ, máy biến áp khuyến khích sử dụng loại máy có tổn thất thấp.

+ Lưới hạ thế: Các tuyến điện hạ thế từng bước được hạ ngầm dọc theo các tuyến đường, cấp đến các phụ tải để đảm bảo thẩm mỹ và an toàn khi vận hành. Quy hoạch lưới điện hạ áp có bán kính cấp điện $\leq 300\text{m}$ và có khả năng liên lạc để hỗ trợ cấp điện giữa các trạm biến áp liền kề.

+ Lưới chiếu sáng: Toàn bộ các tuyến đường đều được chiếu sáng. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng, hệ thống điều khiển chiếu sáng sử dụng hệ thống điều khiển tập trung đóng ngắt tự động. Khuyến khích sử dụng nguồn năng lượng tái tạo cho hệ thống chiếu sáng khu vực.

- 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.

5.5.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc

- Nguồn cấp tín hiệu được cấp từ các trạm chuyển mạch của các doanh nghiệp tại khu vực quy hoạch.

- Đầu tư xây dựng hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông toàn tỉnh và quốc gia. Khi xây dựng mới hệ thống hạ tầng viễn thông cần kết hợp xây dựng với hệ thống hạ tầng khác như hệ thống điện, cấp thoát nước,... phải tuân thủ các quy định chuyên ngành.

- Đối với hệ thống công trình hạ tầng thông tin di động đảm bảo chia sẻ, sử dụng chung hạ tầng trạm thu phát sóng di động (trạm BTS) giữa các nhà mạng, kết hợp đầu tư, nâng cấp, phát triển trạm BTS thân thiện với môi trường để nâng cao chất lượng dịch vụ di động băng thông rộng.

- Ưu tiên đầu tư hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống công bề; các công bề cáp và nắp bề được chuẩn hóa về kích thước, quy chuẩn của ngành.

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

5.6.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường

- Bảo vệ môi trường không khí: Kiểm soát khí thải tại nguồn từ các cơ sở công nghiệp và logistics. Thiết lập các tuyến hành lang xanh dọc cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuật và QL26 để giảm bụi, tiếng ồn cho dân cư. Ưu tiên phát triển hệ thống giao thông công cộng và các phương tiện chạy điện.

- Xử lý nước thải và bảo vệ nguồn nước: Đảm bảo nước thải sinh hoạt và sản xuất được xử lý triệt để đạt chuẩn trước khi xả thải. Các khu công nghiệp bắt buộc vận hành trạm xử lý tập trung đạt quy chuẩn QCVN 40:2025/BTNMT. Bảo vệ nghiêm ngặt hành lang sông Bung và sông Cái Ninh Hòa; không xây dựng 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.

- Quản lý chất thải rắn: Thực hiện phân loại tại nguồn và xử lý riêng biệt rác thải sinh hoạt, rác thải công nghiệp. Đảm bảo toàn bộ chất thải nguy hại được thu gom và xử lý bởi các đơn vị có chức năng chuyên môn.

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

- Bảo vệ không gian mặt nước hiện hữu; phát triển mảng xanh tích hợp trong các mô hình dân cư và nhà vườn để tăng cường đa dạng sinh học.

- Gia tăng mật độ cây xanh tại các tuyến đường và khu vực công cộng nhằm giảm hiệu ứng đảo nhiệt, tăng khả năng hấp thụ CO₂ và cải thiện môi trường sống đô thị.

5.6. Phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện

5.7.1. Phân kỳ đầu tư

- Đến năm 2030: thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu; hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông chính; triển khai các hạng mục chỉnh trang đô thị: cây xanh, công viên. Triển khai các công trình hạ tầng xã hội: trường học, dịch vụ thương mại,...

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

5.7.2. Nguồn lực thực hiện

- Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, mạng lưới giao thông cấp đô thị, sửa dụng nguồn ngân sách từ địa phương và các nguồn khác.

- Đối với các khu vực phát triển mới, đề xuất lập dự án đầu tư và kêu gọi nhà đầu tư thực hiện.

5.7. Những quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Chương IV Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (đã được sửa đổi, bổ sung); 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; đồng thời tuân thủ theo quy hoạch phân khu 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

1. Nội dung Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu trung tâm xã Tây Ninh Hòa (Phân khu A7) sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025.

Hồ sơ quy hoạch này thay thế hoàn toàn Quy hoạch chung xây dựng Khu trung tâm xã Ninh Sim, huyện Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hoà giai đoạn đến năm 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 06/06/2008.

2. Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã tổ chức công bố công khai theo quy định pháp luật toàn bộ nội dung hồ sơ quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam; Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh, UBND cấp xã.

- 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 Quy hoạch phân khu 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 Thủy lợi, Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo, Luật Đê điều...; 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 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.

- 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 để 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 mới trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã và chịu trách nhiệm triển khai bố trí tái định cư đảm bảo đúng phương án quy hoạch đã đề xuất, đảm bảo mục tiêu “người dân ở nơi ở mới có cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”; quá trình triển khai bố trí tái định phải minh bạch, rõ ràng, công khai, đồng thuận.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ đề lập quy hoạch và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch; đảm bảo tuân theo Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung và quy hoạch chuyên ngành.

- 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 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: trong trường hợp 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 nhằm 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 kiểm tra, thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu trung tâm xã Tây Ninh Hòa (Phân khu A7) 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, địa phương liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn, phối hợp cùng Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh quản lý, thực hiện Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000)

Khu trung tâm xã Tây Ninh Hòa (Phân khu A7) theo ngành, lĩnh vực và theo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

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, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND xã Tân Định; Chủ tịch UBND xã Tây Ninh Hòa; Giám đốc Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh và thủ trưởng các cơ quan, 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;
- Các Phòng: TH, KT, KGVX;
- Lưu: VT, TV, TP.

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

Trần Hòa Nam