

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000)
KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH NINH HẢI - DỐC LẾT
(PHÂN KHU 14), THỊ XÃ NINH HÒA

Địa điểm: Các Phường Ninh Hải, Ninh Thủy, Ninh Diêm, Thị Xã Ninh Hòa

(Ban hành theo Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

Khánh Hòa, tháng 06 năm 2025

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000)
KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH NINH HẢI – DỐC LẾT
(PHÂN KHU 14), THỊ XÃ NINH HÒA

Các phường Ninh Hải, Ninh Thủy, Ninh Diêm, Thị Xã Ninh Hòa

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH KHÁNH HÒA



CHỦ TỊCH

Nguyễn Tấn Tuân

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH KHÁNH HÒA



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Lê Minh Tiến

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BQL KHU KINH TẾ VÂN PHONG



KI. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Phan Châu Vinh

TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
VIỆN NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

Giám đốc



THS.KTS. ĐỖ KIM DUNG

MỤC LỤC

1. QUY ĐỊNH CHUNG	5
<i>1.1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý.....</i>	<i>5</i>
1.1.1. Đối tượng.....	5
1.1.2. Phạm vi áp dụng	5
<i>1.2. Phạm vi ranh giới và tính chất.....</i>	<i>5</i>
1.2.1. Phạm vi ranh giới	5
1.2.2. Tính chất.....	5
<i>1.3. Quy định về quy mô & chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.....</i>	<i>6</i>
1.3.1. Quy định về quy mô dân số.....	6
1.3.2. Quy định về quy mô diện tích đất xây dựng.....	6
1.3.3. Quy định về chỉ tiêu – kinh tế kỹ thuật chủ yếu.....	6
<i>1.4. Quy định về kiểm soát phát triển không gian.....</i>	<i>8</i>
<i>1.5. Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng chức năng theo ô phố trong khu vực lập quy hoạch.....</i>	<i>10</i>
1.5.1. Đất nhóm nhà ở	10
1.5.2. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.....	11
1.5.3. Đất trung tâm y tế	11
1.5.4. Đất văn hóa.....	11
1.5.5. Đất thể dục Thể thao.....	11
1.5.6. Đất giáo dục.....	11
1.5.7. Đất cây xanh sử dụng công cộng.....	12
1.5.8. Đất cây xanh sinh thái	12
1.5.9. Đất cơ quan, trụ sở.....	12
1.5.10. Đất khu dịch vụ	12
1.5.11. Đất khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	12
1.5.12. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi.....	12
1.5.13. Đất khu dịch vụ du lịch	12
1.5.14. Đất di tích tôn giáo	13
1.5.15. Đất an ninh	13
1.5.16. Đất quốc phòng.....	13
1.5.17. Đất bãi đỗ xe.....	13
1.5.18. Đất hạ tầng kỹ thuật khác	13
1.5.19. Đất sản xuất nông nghiệp	13
1.5.20. Đất chưa sử dụng.....	13
1.5.21. Đất nghĩa trang	13

1.5.22. Đất chức năng khác (bãi cát)	13
1.5.23. Mặt nước.....	13
<i>1.6. Vị trí, quy mô, cấu trúc các tiểu khu</i>	<i>13</i>
1.6.1. Nguyên tắc xác định	13
1.6.2. Vị trí, quy mô, cấu trúc.....	14
<i>1.7. Quy định các khu vực hạn chế phát triển, khu vực không được phép xây dựng, kiểm soát về tầng cao, mật độ xây dựng công trình.....</i>	<i>20</i>
1.7.1. Quy định về kiểm soát tầng cao xây dựng.....	20
1.7.2. Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng (Mật độ gộp).....	21
1.7.3. Quy định về hệ số sử dụng đất	21
<i>1.8. Quy định về sử dụng đất đai.....</i>	<i>22</i>
<i>1.9. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng xã hội.....</i>	<i>24</i>
1.9.1. Định hướng khu vực phát triển dân cư:	24
1.9.2. Định hướng phát triển hệ thống thương mại, dịch vụ:	24
1.9.3. Định hướng phát triển hệ thống cơ quan, trụ sở:	24
1.9.4. Định hướng phát triển hệ thống công trình văn hóa:	24
1.9.5. Định hướng phát triển hệ thống giáo dục – đào tạo:	24
1.9.6. Định hướng phát triển hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe:	24
1.9.7. Định hướng phát triển hệ thống cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước:	24
1.9.8. Định hướng phát triển du lịch gắn với chuyển đổi xanh	25
1.9.9. Định hướng về nhà ở xã hội	25
<i>1.10. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....</i>	<i>25</i>
1.10.1. Giao thông (xem bản vẽ QH06)	26
1.10.2. Cao độ nền và thoát nước mặt (xem bản vẽ QH06)	28
1.10.3. Cấp nước (xem bản vẽ QH08).....	30
1.10.4. Cấp điện (xem bản vẽ QH09A)	31
1.10.5. Viễn thông thụ động (xem bản vẽ QH9B).....	31
1.10.6. Thoát nước thải (xem bản vẽ QH10).....	32
1.10.7. Quản lý chất thải rắn (xem bản vẽ QH10).....	32
1.10.8. Quản lý nghĩa trang (xem bản vẽ QH10)	33
2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ	34
2.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu.....	34
2.2. Định hướng kiến trúc cảnh quan.....	34
2.3. Cấu trúc quy hoạch đô thị.....	34
2.4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.....	35
2.4.1. Khu vực nhóm nhà ở	35

2.4.2. Khu vực hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	35
2.4.3. Khu vực y tế	35
2.4.4. Khu vực văn hóa, thể dục thể thao	36
2.4.5. Khu vực giáo dục, đào tạo, nghiên cứu	36
2.4.6. Khu vực dịch vụ	36
2.4.7. Khu vực cơ quan, trụ sở.....	37
2.4.8. Khu vực chức năng cây xanh	37
2.4.9. Khu vực sản xuất công nghiệp, kho, bãi.....	38
2.4.10. Khu vực di tích, tôn giáo	38
2.4.11. Khu vực an ninh, quốc phòng.....	39
2.4.12. Khu vực hạ tầng kỹ thuật.....	39
2.5. Các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát	39
2.6. Các yêu cầu về quản lý kiến trúc.....	40
2.6.1. Khu nhóm nhà ở	40
2.6.2. Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	40
2.6.3. Khu y tế	41
2.6.4. Khu văn hóa.....	41
2.6.5. Khu thể dục thể thao.....	41
2.6.6. Khu giáo dục.....	41
2.6.7. Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi	41
2.6.8. Khu dịch vụ	42
2.6.9. Khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh.....	42
2.6.10. Khu trụ sở, cơ quan	42
2.6.11. Khu cây xanh sử dụng công cộng.....	42
2.6.12. Khu dịch vụ du lịch	42
2.6.13. Khu hạ tầng kỹ thuật.....	42
2.7. Quy định về khoảng lùi.....	43
2.8. Quy định về công trình ngầm	43
2.9. Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng	44
2.9.1. Các yêu cầu bắt buộc tuân thủ.....	44
2.9.2. Các yêu cầu linh hoạt khi thiết kế công trình	44
3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	46
3.1. Quy định về tính pháp lý	46
3.2. Kế hoạch tổ chức thực hiện.....	46
4. PHỤ LỤC BẢNG TÍNH.....	0

1. QUY ĐỊNH CHUNG

1.1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

1.1.1. Đối tượng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng trên địa bàn phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh Khánh Hòa, Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch, lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tuân thủ định hướng Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa.

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn Phân khu 14 đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng tại Phân khu 14 còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước có liên quan.

1.1.2. Phạm vi áp dụng

Toàn bộ phần diện tích nằm trong ranh giới Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa.

1.2. Phạm vi ranh giới và tính chất

1.2.1. Phạm vi ranh giới

Theo ranh giới Phân khu 14 - Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết thuộc các phường Ninh Hải, Ninh Thủy, Ninh Diêm, thị xã Ninh Hòa trong 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. Theo đó, tổng diện tích khoảng 3.053 ha bao gồm: khu vực đất liền khoảng 1.646 ha (trong đó, khu vực dự kiến lấn biển khoảng 89 ha); vùng mặt nước biển khoảng 1.407 ha.

Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp Vịnh Vân Phong;
- Phía Nam giáp Phân khu 17 - Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo;
- Phía Đông giáp Vịnh Vân Phong;
- Phía Tây giáp Vịnh Vân Phong, Phân khu 13 - Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng và Phân khu 16 - Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa;

1.2.2. Tính chất

Khu đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển.

1.3. Quy định về quy mô & chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

1.3.1. Quy định về quy mô dân số

Dân số: Dự báo khu vực quy hoạch có dân số khoảng 54.000 người bao gồm khoảng 45.500 người dân số thường trú và quy đổi khoảng 8.500 người.

1.3.2. Quy định về quy mô diện tích đất xây dựng

- Căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất của Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, diện tích quy hoạch khoảng 3.053 ha bao gồm: Khu vực đất liền khoảng 1.646 ha (trong đó, khu vực dự kiến lấn biển khoảng 89 ha); Vùng mặt nước biển khoảng 1.407 ha.

1.3.3. Quy định về chỉ tiêu – kinh tế kỹ thuật chủ yếu

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Theo QHC (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg)	Theo NVQH (Phê duyệt tại Quyết định số 1416/QĐ-UBND)	QHPK
A	Tổng quy mô dân số	người	54.000	54.000	54.000
	Dân số thường trú	người	45.500	45.500	45.500
	Dân số quy đổi	người	8.500	8.500	8.500
B	Chỉ tiêu sử dụng đất				
1	Đất nhóm nhà ở	m ² /người			
	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	m ² /người	80,5		45,98
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	m ² /người			121,17
2	Đất dịch vụ - công cộng (cấp đô thị)	m ² /người	>4		27,43
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	>6		17,20
4	Đất giao thông	% so với đất xây dựng đô thị	>18		18,34
C	Hạ tầng kỹ thuật				
	Cấp nước				
1	Nước sinh hoạt	l/ng.ngđ	150		150
2	Nước tưới cây rửa đường	%Qsh	10		10
3	Nước CTCC	%Qsh	12		12
4	Nước du lịch	l/phòng			500
5	Nước công nghiệp, kho bãi	m ³ /ha.ngđ	20		20
6	Nước dự phòng, rò rỉ				15% Σ(1+2+3+4+5)

STT	Hạng mục	Đơn vị	Theo QHC (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg)	Theo NVQH (Phê duyệt tại Quyết định số 1416/QĐ-UBND)	QHPK
7	Nước cho bản thân nhà máy nước				4% $\Sigma(1+2+3+4+5+6)$
D Thoát nước thải					
1	Nước thải sinh hoạt	l/ng.ngđ			150
2	Nước thải công cộng	%Qsh			12
3	Nước thải du lịch	l/phòng			500
4	Nước thải công nghiệp	m3/ha.ngày			20
E Chất thải rắn					
1	Rác thải sinh hoạt	kg/ng/ngày	1,0-1,3		1
2	Rác thải dịch vụ	%	10-20% sinh hoạt		12
3	Rác thải công nghiệp	tấn/ha.ngày	0,3-0,5		0,3
F Cấp điện					
1	Cấp điện sinh hoạt	kW/người	0,5		0,5
2	Cấp điện công cộng, dịch vụ	kW/ha			20-120
3	Cấp điện công nghiệp	KW/ha	50-250		250
4	Cây xanh	W/m2			0,5
5	Giao thông	W/m2			1
G Thông tin liên lạc					
1	Thuê bao cố định	Thuê bao/ 100 dân			25
2	Đất nhóm công cộng	%Qsh	35		35
3	Đất nhóm quốc phòng				Sử dụng mạng cáp quang độc lập

Bảng các chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

Loại công trình	Quy mô sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Quy mô	Đơn vị tính	Quy mô
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu	2275	m ²	27300
2. Trường tiểu học	học sinh	2958	m ²	29580
3. Trường Trung học cơ sở	học sinh	2503	m ²	25030
4. Trường Trung học phổ thông	học sinh	1820	m ²	18200
B. Y tế				
5. Trạm y tế	trạm	3	m ² /trạm	500
C. Văn hóa- Thể dục thể thao				

Loại công trình	Quy mô sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Quy mô	Đơn vị tính	Quy mô
6. Sân chơi			m ²	22750
7. Sân luyện tập			m ²	22750
			ha/công trình	0,3
8. Trung tâm Văn hóa – Thể thao	công trình	3	m ² / công trình	5000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	3	m ² /công trình	2000

Ghi chú:

- Một số bình quân chính đạt được trong kỳ quy hoạch của đồ án quy hoạch phân khu cần quản lý và kiểm soát phát triển, đồng bộ giữa đồ án quy hoạch phân khu xây dựng với quy hoạch chi tiết trên địa bàn KKT Vân Phong có xét đến các yếu tố đặc thù (khu vực đảm bảo nhiệm vụ an ninh quốc phòng; phục vụ tái định cư; văn hóa và tập quán địa phương...)

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của từng khu vực cụ thể sẽ được nghiên cứu trong quá trình lập QHCT nhưng phải đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu đã được xác định trong bảng trên.

- Trong trường hợp quy hoạch khu vực có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định nêu trên, nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và thực hiện việc điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

1.4. Quy định về kiểm soát phát triển không gian

- Phù hợp định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023 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;

- Tuân thủ các điều kiện khống chế về hành lang bảo vệ các công trình kỹ thuật theo quy định

- Bổ sung, cập nhật rà soát các dự án, đồ án liên quan, đề xuất phù hợp định hướng quy hoạch Quy hoạch phân khu;

- Mạng lưới giao thông được xác định từ cấp đường chính đô thị, liên khu vực, khu vực, phân khu vực tới cấp đường nhánh.

- Phù hợp với các yêu cầu khống chế trong phân khu đô thị về định hướng tổ chức không gian cảnh quan; Các khu vực đô thị chính; Hạ tầng xã hội; Hạ tầng kỹ thuật và môi trường; Các chỉ tiêu về quy hoạch và các quy định:

- Được phép, khuyến khích:

o Xây dựng các quần thể kiến trúc cao tầng, hiện đại, xây dựng thấp tầng tại các khu vực không gian xanh;

o Việc kiểm soát sự thống nhất giữa các dự án đô thị đang triển khai để hình thành không gian đô thị thống nhất và đồng bộ.

- o Bảo vệ các tuyến kênh rạch hiện có thành mạng lưới không gian xanh, công viên vui chơi giải trí cho đô thị.

- o Khuyến khích xây dựng các công trình, tổ hợp công trình có quy mô lớn ngang tầm quốc tế có kiến trúc độc đáo, phản ánh văn hóa địa phương, nét đặc thù của các khu chức năng đô thị, công nghiệp cảng, du lịch với việc áp dụng các kỹ thuật xây dựng tiên tiến hướng đến mô hình xanh bền vững;

- o Khu vực đô thị xây dựng mật độ cao ở khu vực trung tâm, mật độ thấp dần về phía biển, tại khu vực có địa hình đồi núi cao hướng ra Vịnh Vân Phong như Mũi Dù, núi Mũi Ông, núi Hòn Chảo, núi Cẩm đề xuất tổ hợp khách sạn, thương mại cao tầng có kiến trúc điểm nhấn, diện tích không gian xanh lớn, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Hình thành các không gian xanh, các khoảng đệm và hành lang xanh phân tách các khu chức năng của đô thị, tạo sự đa dạng trong bố cục không gian trong bố cục không gian

- Khai thác hiệu quả không gian, kiến trúc cảnh quan:

- o Khu vực quy hoạch được phân làm 04 tiểu khu bằng trục đường chính đô thị.

- o Tổ chức chỉnh trang khu vực nhóm nhà ở phát triển dân cư đô thị hiện trạng (dân cư khu vực 03 phường) đồng bộ và kết nối với khu vực nhóm nhà ở phát triển mới. Các khu vực dân cư hiện hữu được sắp xếp, cải tạo chỉnh trang, cập nhật và bổ sung các công trình tiện ích đô thị phù hợp với định hướng nhằm phát triển thị xã Ninh Hòa lên đô thị loại III vào năm 2030 theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ và đưa chỉ tiêu đất đơn vị ở tiệm cận với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

- o Theo đó hình thành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật: trạm cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải, bến bãi đỗ xe;

- o Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được tính toán xác định nhu cầu diện tích các loại đất từng cấp phục vụ theo quy mô dân số, tổ chức phân bố đảm bảo quy mô, tính chất sử dụng và bán kính phục vụ theo từng cấp: đô thị, khu ở, đơn vị ở.

- o Đảm bảo cân đối các chỉ tiêu đất đai trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch phân khu cũng như các nhu cầu về công cộng cấp khu ở, đối với một phần dân số trong khu vực quy hoạch.

- Kết nối hạ tầng kỹ thuật:

- o Kết nối giao thông (trục không gian) với giao thông khu vực.

- o Kết nối hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thoát nước thải đồng bộ chung khu vực.

- Tổ chức không gian:

- + Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng;

- Đối với từng chức năng:

- + Xác định mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực. Tỷ lệ (%) cây xanh trong khu vực;

- + Giải pháp kiến trúc cảnh quan trong khu chức năng để tạo nét đặc thù đô thị.

- Đối với trục đường chính:

- + Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều

kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực;

- + Cây xanh cho các trục đường chính: cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương.

- Đối với các khu vực không gian mở:

- + Đề xuất về chức năng cho các không gian mở trong khu vực nghiên cứu.

- + Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở về: hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường.

- + Nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông đô thị lớn và trong từng khu vực.

- Đối với các công trình điểm nhấn:

- + Cụ thể hóa Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chung, nêu ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh.

- + Điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, hoặc đã có công trình kiến trúc, hoặc đề xuất xây dựng công trình mới, giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các kiến trúc xung quanh.

- + Điểm nhấn ở các vị trí khác được cụ thể bằng việc đề xuất xây dựng công trình hoặc cụm công trình kiến trúc, hoặc không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khu vực các ô phố:

- + Xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình đối với các ô phố.

- + Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị.

1.5. Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng chức năng theo ô phố trong khu vực lập quy hoạch

1.5.1. Đất nhóm nhà ở

Phân bố thành từng cụm, được ngăn cách với trục chính đô thị và đường bờ biển bằng dải cây xanh, các nhóm nhà ở được kết nối với đường phân khu vực. Đất nhóm nhà ở toàn phân khu bao gồm:

a. Đất nhóm nhà ở phát triển dân cư đô thị hiện trạng (làng xóm đô thị hóa):

Diện tích 361,50 ha, quy mô dân số khoảng 29.699 người; tầng cao tối đa 6 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%.

Đối với các công trình ảnh hưởng bởi đồ án quy hoạch và không đảm bảo diện tích sử dụng được thay thế bằng các công trình công cộng. Vị trí các công trình hiện trạng được tái sử dụng bố trí các công trình tiện ích đô thị phù hợp với định hướng nhằm phát triển thị xã Ninh Hòa đến năm 2030 trở thành đô thị loại III theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ và đưa chỉ tiêu đất đơn vị ở tiệm cận với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

Với hệ thống công trình công cộng bao gồm công trình hiện trạng chỉnh trang và xây mới theo bán kính phục vụ được quy định tại QCVN 01:2021/BXD “Các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500 m. Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm

nhà ở với bán kính phục vụ không quá 300 m. Riêng đối với khu vực có mật độ dân cư thấp bán kính phục vụ của các loại công trình này không quá 1.000 m”.

b. Đất nhóm nhà ở phát triển dân cư xây mới:

Diện tích 65,81 ha, trong đó:

- Đất nhóm nhà ở thấp tầng (gồm các loại hình nhà ở như biệt thự, nhà liền kề, nhà vườn,...) có diện tích 65,81 ha, tầng cao tối đa 6 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60 %, chỉ tiêu đạt 35,67 m²/người.

- Trong khu vực không bố trí loại hình nhà ở cao tầng, chung cư.

1.5.2. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ được xác định từ đất phát triển hỗn hợp (dân cư, dịch vụ) theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung (Quyết định số 298/QĐ-TTg) có diện tích 90 ha, trong đó đất phát triển dân cư khoảng 9 ha.

Cụ thể hóa đất phát triển hỗn hợp (dân cư, dịch vụ) từ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung (QĐ 298):

- Theo Quy chế quản lý Quy chế quản lý Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023) đã xác định: “Đất phát triển các khu vực có chức năng hỗn hợp thể hiện các quỹ đất được sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau bao gồm các chức năng ở và thương mại, dịch vụ - công cộng như: công cộng, thương mại, dịch vụ, dịch vụ gắn với du lịch, TDTT và ở “. Tại Phụ lục V, Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022, có xác định đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

Đất phát triển hỗn hợp được cụ thể hóa trong đồ án QHPK có tổng diện tích 87,55 ha, trong đó đất nhóm nhà ở trong khu vực hỗn hợp (chiếm 40% đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ) có diện tích là: 35,02 ha, diện tích đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng...) là: 52,53 ha.

1.5.3. Đất trung tâm y tế

Đất y tế có diện tích 8,36 ha, chiếm 0,27 % tổng diện tích phần đất liền. Bao gồm:

- Đất y tế cấp đô thị (Bệnh viện đa khoa Ninh Diêm): Diện tích 2,50 ha;
- Đất y tế cấp đơn vị ở (trạm y tế phường Ninh Hải): Diện tích 1,28 ha.
- Đất y tế xây mới: Diện tích 4,58 ha.

1.5.4. Đất văn hóa

- Đất văn hóa có tổng diện tích 7,17 ha, chiếm 0,23 % tổng diện tích đất tự nhiên, trong đó:

- Đất văn hóa (cấp đô thị) bao gồm trung tâm văn hóa-thể thao (nhà thi đấu), nhà văn hóa, nhà thiếu nhi: diện tích 3,16 ha;

- Đất văn hóa (cấp đơn vị ở) gồm các trung tâm văn hóa thể thao, nhà văn hóa đơn vị ở: Diện tích 4,01 ha

1.5.5. Đất thể dục Thể thao

Đất thể dục thể thao có tổng diện tích 17,12 ha, chiếm 0,56 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.6. Đất giáo dục

Đất giáo dục bao gồm các cấp trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông. Trường trung học phổ thông được tổ chức

tập trung; trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở được phân bổ đều cho 04 tiểu khu. Diện tích 32,24 ha, chiếm 1,06% tổng diện tích đất tự nhiên, được quy hoạch:

- Trường trung học phổ thông: Diện tích 8,34 ha;
- Trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non: Diện tích 23,90 ha.

1.5.7. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 97,30 ha, chiếm 3,19 % tổng diện tích đất tự nhiên, chỉ tiêu đạt 18,02 m²/người, được tổ chức quy hoạch:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị): Diện tích 68,67 ha;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở): Diện tích 28,63 ha.

1.5.8. Đất cây xanh sinh thái

Theo Quy chế quản lý Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023) đã xác định: “Cây xanh sinh thái: Khu vực cây xanh sinh thái là một khu vực được thiết kế và duy trì để tạo ra một môi trường sống tự nhiên với nhiều cây xanh và hệ sinh thái đa dạng. Mục tiêu của khu vực cây xanh sinh thái là cung cấp lợi ích môi trường, như giảm nhiệt, cung cấp không gian xanh, làm sạch không khí và nước, hỗ trợ đa dạng sinh học và cải thiện chất lượng cuộc sống của cộng đồng”.

Khu vực cây xanh sinh thái có thể có trong các đô thị, công viên, khu đô thị xanh, khu dân cư và các khu vực công cộng khác. Khu vực cây xanh sinh thái cung cấp không chỉ một môi trường sống cho các loài cây và động vật, mà còn có tác động tích cực đến sức khỏe và tinh thần của con người. Nó tạo ra không gian thoáng đãng, giảm tiếng ồn, giúp tăng cường khí hậu và môi trường sống lành mạnh cho cộng đồng.”

Đất cây xanh sinh thái có tổng diện tích 53,05 ha, chiếm 1,74 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.9. Đất cơ quan, trụ sở

Đất cơ quan, trụ sở có tổng diện tích 3,10 ha, chiếm 0,10 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.10. Đất khu dịch vụ

Đất khu dịch vụ có tổng diện tích 81,26 ha, chiếm 2,66 % tổng diện tích đất tự nhiên, trong đó:

- + Đất khu dịch vụ (Đô thị) có diện tích 71,71 ha;
- + Đất khu dịch vụ (Chợ, siêu thị đơn vị ở) có diện tích 9,55 ha.

1.5.11. Đất khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh

Đất dịch vụ thương mại, sản xuất kinh doanh có tổng diện tích 8,94 ha, chiếm 0,29 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.12. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi

Đất sản xuất công nghiệp kho bãi có tổng diện tích 5,18 ha, chiếm 0,17 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.13. Đất khu dịch vụ du lịch

Đất khu dịch vụ du lịch có tổng diện tích 159,96 ha, chiếm 5,24 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.14. Đất di tích tôn giáo

Đất di tích, tôn giáo có tổng diện tích 4,00 ha, chiếm 0,13 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.15. Đất an ninh

Đất an ninh có tổng diện tích 1,67 ha, chiếm 0,05 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.16. Đất quốc phòng

Đất quốc phòng có tổng diện tích 21,16 ha, chiếm 0,69 % tổng diện tích đất tự nhiên, gồm có Hải đoàn 32 Bộ tư lệnh cảnh sát biển, đồn biên phòng Ninh Hải, trung tâm ứng phó sự cố tràn dầu miền Trung thuộc Tổng Công ty Sông thu và các vị trí quản lý mốc không chế quân sự.

1.5.17. Đất bãi đỗ xe

Đất bãi đỗ xe có tổng diện tích 19,16 ha, chiếm 0,63 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.18. Đất hạ tầng kỹ thuật khác

Đất hạ tầng kỹ thuật khác có tổng diện tích 14,49 ha, chiếm 0,47 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.19. Đất sản xuất nông nghiệp

Đất sản xuất nông nghiệp có tổng diện tích 25,58 ha, chiếm 0,84 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.20. Đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng có tổng diện tích 230,25 ha, chiếm 7,54 % tổng diện tích đất tự nhiên, chủ yếu là các khu vực đồi núi ở phía Bắc phân khu 14.

1.5.21. Đất nghĩa trang

Đất nghĩa trang có tổng diện tích 8,04 ha, chiếm 0,26 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.22. Đất chức năng khác (bãi cát)

Đất chức năng khác (bãi cát) có tổng diện tích 25,07 ha, chiếm 0,82 % tổng diện tích đất tự nhiên.

1.5.23. Mặt nước

Mặt nước có tổng diện tích 1475,45 ha, chiếm 48,33 % tổng diện tích đất tự nhiên, trong đó:

- + Hồ, ao, đầm có diện tích 11,02 ha;
- + Sông, suối, kênh, rạch có diện tích 57,43 ha;
- + Mặt nước ven biển có diện tích 1.407 ha.

1.6. Vị trí, quy mô, cấu trúc các tiểu khu

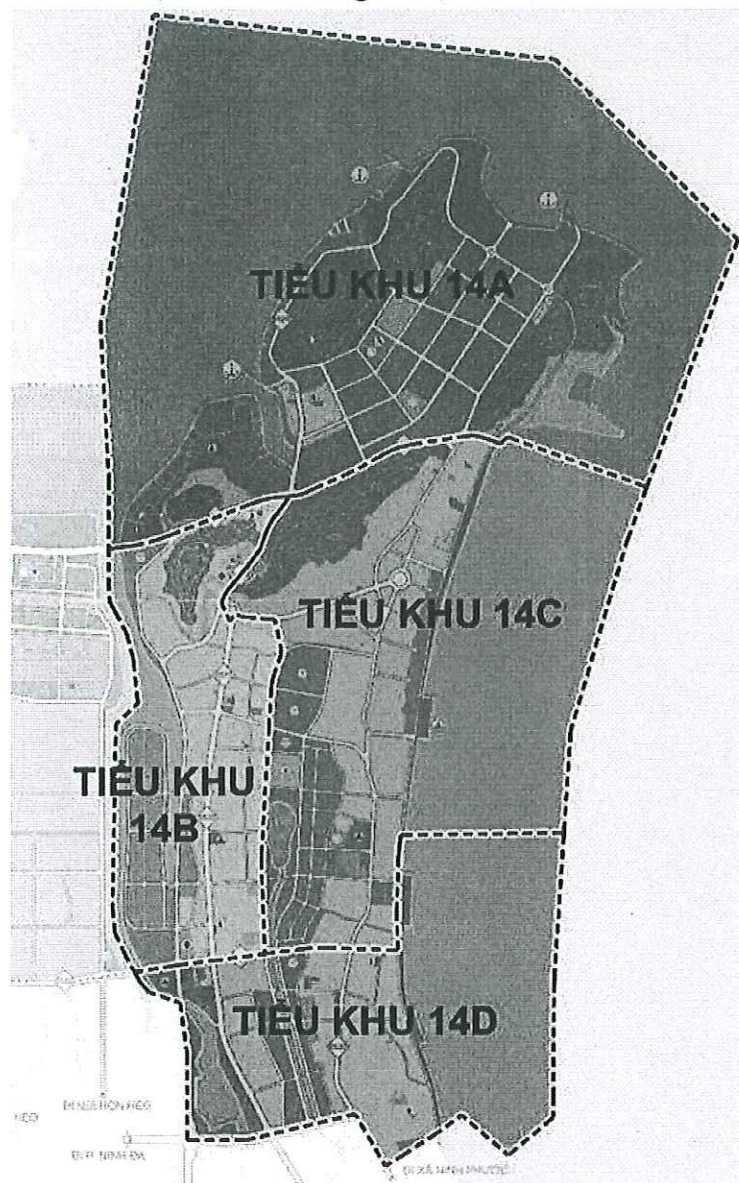
1.6.1. Nguyên tắc xác định

- Nguyên tắc xác định các tiểu khu căn cứ theo mục 2.2: Yêu cầu về đơn vị ở trong quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD. Theo đó, Quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20.000 người, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4.000 người (đối với các đô thị miền núi là 2.800 người); Đường giao thông chính đô thị không được chia cắt đơn vị ở;

- Dân số khu vực được xác định trong định hướng Điều chỉnh QHC KKT Vân Phong là 54.000 người. Khu vực quy hoạch được phân làm 04 tiểu khu với

chức năng chính là đơn vị ở. Cụ thể như sau:

- + Tiểu khu 14A: Diện tích khoảng 1.389,10 ha, dân số 12.610 người;
- + Tiểu khu 14B: Diện tích khoảng 352,02 ha, dân số 18.265 người;
- + Tiểu khu 14C: Diện tích khoảng 811,92 ha, dân số 10.432 người;
- + Tiểu khu 14D: Diện tích khoảng 500,12 ha, dân số 12.694 người.



Sơ đồ phân chia các tiểu khu

1.6.2. Vị trí, quy mô, cấu trúc

a. Tiểu khu 14A:

- Tiểu khu 14A có vị trí nằm tại phía Bắc của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Nam được giới hạn bởi tuyến đường tỉnh 651D, phía Bắc là khu vực Hải đoàn 32, phía Đông là khu vực Mũi Dù, phía Tây là khu vực cảng Hòn Khói và tổ dân phố 5 phường Ninh Hải.

- Quy mô diện tích khoảng 1.392,50 ha; Với dân số khoảng 7.356 người.
Chức năng chính là đơn vị ở.

- Cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
A	TIỂU KHU 14A	14A	1,392.50	45.61	2,043	7,356
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		37.50	1.23	2,043	7,356
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14A-OM1÷14A-OM5	14.89	0.49	1,527	5,498
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14A-OHT1÷14A-OHT5	22.61	0.74	516	1,858
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH1÷14A-HH19	57.42	1.88		
3	Đất y tế	14A-YT1	2.92	0.10		
4	Đất văn hoá	14A-VH1÷14A-VH2	0.86	0.03		
4.1	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14A-VH1	0.86	0.03		
5	Đất thể dục thể thao	14A-TDTT1	5.74	0.19		
5.1	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14A-TDTT1	5.74	0.19		
6	Đất giáo dục	14A-GD1÷14A-GD2	9.30	0.30		
6.1	Đất trường THPT	14A-GD1	4.01	0.13		
6.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14A-GD2	5.29	0.17		
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14A-CX1÷14A-CX5	21.43	0.70		
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14A-CX1÷14A-CX2	14.48	0.47		
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14A-CX3÷14A-CX4	6.95	0.23		
8	Đất khu dịch vụ	14A-DV1÷14A-DV8	64.78	2.12		
8.1	Đất khu dịch vụ (cấp đô thị)	14A-DV1÷14A-DV7	61.75	2.02		
8.2	Đất khu dịch vụ (Chợ, siêu thị cấp đơn vị ở)	14A-DV8	3.03	0.10		
9	Đất khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	14A-TM1÷14A-TM3	8.44	0.28		
10	Đất cây xanh sinh thái	14A-CXST1÷14A-CXST6	47.95	1.57		
11	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	14A-CN1÷14A-CN2	5.18	0.17		
12	Đất khu dịch vụ du lịch	14A-DL1÷14A-DL3	24.08	0.79		
13	Đất di tích, tôn giáo	14A-TG1÷14A-TG3	1.26	0.04		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
14	Đất quốc phòng	14A-QP1÷14A-QP5	17.83	0.58		
15	Đất bãi đỗ xe	14A-P1÷14A-P6	9.74	0.32		
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14A-HTKT1	2.19	0.07		
17	Đất sản xuất nông nghiệp	14A-NN	7.09	0.23		
18	Đất chưa sử dụng (đất đồi núi)	14A-CSD1÷14A-CSD5	153.18	5.02		
19	Bãi cát		8.08	0.26		
20	Mặt nước		829.17	27.16		
20.1	Mặt nước ven biển		829.17	27.16		
21	Đất giao thông		78.36	2.57		

b. Tiểu khu 14B:

- Tiểu khu 14B có vị trí nằm tại phía Tây của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 651D, phía Nam giáp tuyến đường 652D, phía Đông giáp tuyến đường chính khu vực, phía Tây giáp khu vực ngòi đầm.

- Quy mô diện tích khoảng 352,02 ha; Với dân số khoảng 23.672 người. Chức năng chính là đơn vị ở.

- Cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
B	TIỂU KHU 14B	14B	352.02	11.53	6,575	23,672
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		163.90	5.37	6,575	23,672
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM1÷14B-OM10	35.55	1.16	3,646	13,127
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT1÷14B-OHT23	128.35	4.20	2,929	10,545
2	Đất trung tâm y tế	14B-YT1÷14B-YT2	3.78	0.12		
3	Đất văn hoá	14B-VH1	0.05	0.00		
3.1	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14B-VH1	0.05	0.00		
4	Đất thể dục thể thao	14B-TDTT1÷14B-TDTT3	1.82	0.06		
4.1	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14B-TDTT1÷14B-TDTT3	1.82	0.06		
5	Đất giáo dục	14B-GD1÷14B-GD7	4.85	0.16		
5.1	Đất trường THPT	14B-GD1	0.84	0.03		
5.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14B-GD2÷14B-GD7	4.01	0.13		
6	Đất cây xanh sử dụng	14B-CX1÷14B-CX5	18.24	0.60		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
	công cộng					
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14B-CX1	12.70			
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14B-CX2÷14B-CX5	5.54	0.18		
7	Đất cơ quan, trụ sở	14B-CQ1	1.13	0.04		
8	Đất khu dịch vụ	14B-DV1÷14B-DV6	12.15	0.40		
8.1	Đất khu dịch vụ (đô thị)	14B-DV1÷14B-DV5	9.39	0.31		
8.2	Đất khu dịch vụ (Chợ, siêu thị cấp đơn vị ở)	14B-DV6	2.76	0.09		
9	Đất cây xanh sinh thái	14B-CXST1÷14B-CXST2	5.10	0.17		
10	Đất di tích, tôn giáo	14B-TG1÷14B-TG5	0.95	0.03		
11	Đất an ninh	14B-AN1	0.23	0.01		
12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14B-HTKT1÷14B-HTKT3	2.37	0.08		
13	Đất sản xuất nông nghiệp	14B-NN	18.49	0.61		
14	Đất chưa sử dụng (đất đồi núi)	14B-CSD1÷14B-CSD2	21.54	0.71		
15	Đất nghĩa trang	14B-NT	3.58	0.12		
16	Mặt nước		38.03	1.25		
16.1	Sông, suối, kênh, rạch		38.03	1.25		
17	Đất giao thông		55.81	1.83		

c. Tiểu khu 14C:

- Tiểu khu 14C có vị trí nằm tại phía Đông của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 651D, phía Nam giáp tuyến đường 652D, phía Đông khu vực bờ biển Dốc Lết, phía Tây giáp tuyến đường chính khu vực.

- Quy mô diện tích khoảng 809,03 ha; Với dân số khoảng 10.478 người. Chức năng chính là đơn vị ở.

- Cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
C	TIỂU KHU 14C	14C	809.03	26.50	2,911	10,478
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		94.73	3.10	2,911	10,478
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14C-OM1÷14C-OM5	9.39	0.31	963	3,467
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT1÷14C-OHT12	85.34	2.80	1,948	7,011
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH1÷14C-HH14	25.01	0.82		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
3	Đất văn hoá	14C-VH1÷14C-VH4	5.76	0.19		
3.1	Đất văn hoá (đô thị)	14C-VH1	3.16	0.10		
3.2	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14C-VH2÷14C-VH4	2.60	0.09		
4	Đất thể dục thể thao	14C-TDĐT1÷14C-TDĐT2	6.96	0.23		
4.1	Đất thể dục thể thao (đô thị)	14C-TDĐT1	6.16	0.20		
4.2	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14C-TDĐT2	0.80	0.03		
5	Đất giáo dục	14C-GD1÷14C-GD5	9.55	0.31		
5.1	Đất trường THPT	14C-GD1	3.49	0.11		
5.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14C-GD2÷14C-GD6	6.06	0.20		
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX1÷14C-CX11	34.38	1.13		
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14C-CX1÷14C-CX4	19.24	0.63		
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14C-CX5÷14C-CX11	15.14	0.50		
7	Đất khu dịch vụ	14C-DV1	1.75	0.06		
7.1	Đất khu dịch vụ (Chợ, siêu thị cấp đơn vị ở)	14C-DV1	1.75	0.06		
8	Đất khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	14C-TM1	0.50	0.02		
9	Đất khu dịch vụ du lịch	14C-DL1÷14C-DL16	135.88	4.45		
10	Đất di tích, tôn giáo	14C-TG1÷14C-TG5	0.83	0.03		
11	Đất quốc phòng	14C-QP1÷14C-QP2	3.33	0.11		
12	Đất bãi đỗ xe	14C-P1÷14C-P4	5.05	0.17		
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14C-HTKT1	3.53	0.12		
14	Đất chưa sử dụng (đất đồi núi)	14C-CSD1	55.53	1.82		
15	Đất nghĩa trang	14C-NT	3.19	0.10		
16	Bãi cát		10.71	0.35		
17	Mặt nước		347.65	11.39		
17.1	Hồ, ao, đầm		8.12	0.27		
17.2	Mặt nước ven biển		339.53	11.12		
18	Đất giao thông		64.69	2.12		

d. Tiểu khu 14D:

- Tiểu khu 14D có vị trí nằm tại phía Nam của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 652D; phía Nam và phía Tây giáp tuyến đường phân khu vực, phía Đông giáp khu vực biển Dốc Lết.

- Quy mô diện tích khoảng 499,61 ha; Với dân số khoảng 12.494 người. Chức năng chính là đơn vị ở.

- Cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
D	TIỂU KHU 14D	14D	499.61	16.36	3,471	12,494
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		131.18	4.30	3,471	12,494
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14D-OM1÷14D-OM3	5.98	0.20	613	2,208
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT1÷14D-OHT15	125.20	4.10	2,857	10,286
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14D-HH1	5.12	0.17		
3	Đất y tế	14D-YT1	1.66	0.05		
4	Đất văn hoá	14D-VH1÷14D-VH4	0.50	0.02		
4.1	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14D-VH1÷14D-VH4	0.50	0.02		
5	Đất thể dục thể thao	14D-TDTT1÷14D-TDTT2	2.60	0.09		
5.1	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14D-TDTT1÷14D-TDTT2	2.60	0.09		
6	Đất giáo dục	14D-GD1÷14D-GD6	8.54	0.28		
6.1	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14D-GD1÷14D-GD6	8.54	0.28		
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14D-CX1÷14D-CX11	23.25	0.76		
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX1÷14D-CX8	22.25	0.73		
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14D-CX9÷14D-CX11	1.00	0.03		
8	Đất cơ quan, trụ sở	14D-CQ1÷14D-CQ2	1.97	0.06		
9	Đất khu dịch vụ	14D-DV1÷14D-DV2	2.58	0.08		
9.1	Đất dịch vụ (cấp đô thị)	14D-DV1	0.57	0.02		
9.2	Đất khu dịch vụ (Chợ, siêu thị cấp đơn vị ở)	14D-DV2	2.01	0.07		
10	Đất di tích, tôn giáo	14D-TG1÷14D-TG7	0.96	0.03		
11	Đất an ninh	14D-AN1÷14D-	1.44	0.05		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
		AN2				
12	Đất bãi đỗ xe	14D-P1÷14D-P4	4.37	0.14		
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14D-HTKT1÷14D-HTKT2	6.40	0.21		
14	Đất nghĩa trang	14D-NT	1.27	0.04		
15	Bãi cát		6.28	0.21		
16	Mặt nước		260.60	8.54		
16.1	Sông, suối, kênh, rạch		19.40	0.64		
16.2	Hồ, ao, đầm		2.90	0.09		
16.3	Mặt nước ven biển		238.30	7.81		
17	Đất giao thông		40.89	1.34		

1.7. Quy định các khu vực hạn chế phát triển, khu vực không được phép xây dựng, kiểm soát về tầng cao, mật độ xây dựng công trình

- Hạn chế xây dựng tại các khu vực hành lang xanh, khu vực cây xanh cách ly, khu vực thuộc hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Không được phép xây dựng tại khu vực hành lang bảo vệ lưới điện cao áp, khu vực bảo vệ vệ sinh của các công trình cấp nước.

1.7.1. Quy định về kiểm soát tầng cao xây dựng

*** Nguyên tắc:**

- Khu vực hành lang ven biển: Hạn chế bố trí các công trình cao tầng có tính chất nhà ở tại khu vực ven biển làm ảnh hưởng đến không gian cảnh quan chung;

- Kiến trúc công trình cao tầng phải hài hòa với bối cảnh của khu vực, phù hợp với cảnh quan khu vực và không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng tại các vị trí lân cận. Khuyến khích sử dụng các hình thái kiến trúc chung tại cùng một khu vực.

- Kiểm soát đặc biệt đối với các công trình kiến trúc cao trên 20 tầng, các kiến trúc tại các khu vực ven biển.

- Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên và khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực.

*** Định hướng:**

- Tầng cao của các công trình được quy định:

+ Đất có chức năng nhóm nhà ở đô thị có tầng cao tối đa là 6 tầng;

+ Đất có chức năng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ có tầng cao tối đa là 35 tầng;

+ Đất có chức năng khu dịch vụ có tầng cao tối đa là 35 tầng;

+ Đất có chức năng y tế có tầng cao tối đa là 9 tầng;

+ Đất có chức năng văn hóa có tầng cao tối đa là 5 tầng;

+ Đất có chức năng giáo dục có tầng cao tối đa là 5 tầng;

- + Đất có chức năng cơ quan, trụ sở có tầng cao tối đa là 5 tầng;
- + Đất có chức năng thể dục thể thao có tầng cao tối đa là 5 tầng;
- + Đất có chức năng cây xanh sử dụng công cộng có tầng cao tối đa là 1 tầng;
- + Đất có chức năng cây xanh sinh thái có tầng cao tối đa là 1 tầng;
- + Đất có chức năng dịch vụ du lịch có tầng cao tối đa là 30 tầng;
- + Đất có chức năng sản xuất công nghiệp, kho bãi có tầng cao tối đa là 5 tầng;
- + Đất có chức năng bãi đỗ xe có tầng cao tối đa là 2 tầng;
- + Đất có chức năng hạ tầng kỹ thuật khác có tầng cao tối đa là 3 tầng.

1.7.2. Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng (Mật độ gộp)

- Mật độ xây dựng các công trình chức năng đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chung hướng tới các tiêu chuẩn quốc tế và tạo hình thái chung;
- Mật độ nén tập trung cao tại các khu trung tâm và thấp đối với các khu vực không gian cây xanh mặt nước;
- Các khu vực đô thị mới cần đảm bảo mật độ xây dựng tối đa và các yêu cầu về mật độ cảnh quan tối thiểu theo đúng mục đích sử dụng đất và tuân thủ quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01:2021/BXD. Theo đó:

- + Khu nhóm nhà ở: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60 %;
- + Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Mật độ xây dựng gộp tối đa 50%;
- + Khu y tế, văn hóa, thể thao, giáo dục (cấp đô thị và cấp đơn vị ở): Mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %;
- + Khu cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh sinh thái: Mật độ xây dựng gộp tối đa 5 %;
- + Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60 %;
- + Khu đào tạo, nghiên cứu: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %;
- + Khu cơ quan, trụ sở: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %;
- + Khu dịch vụ: Mật độ xây dựng gộp tối đa 50 %;
- + Khu dịch vụ du lịch: Mật độ xây dựng gộp tối đa 25 %;
- + Khu hạ tầng kỹ thuật: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %;
- + Khu cảng hàng không: Mật độ xây dựng gộp tối đa 50 %.

1.7.3. Quy định về hệ số sử dụng đất

- Hệ số sử dụng đất tại Phân khu 14 từ 0,1 – 6,4. Hệ số sử dụng đất cao nhất được đặt tại khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, tiếp đến là các khu vực nhóm nhà ở phát triển mới, các khu vực có hệ số sử dụng đất thấp nhất đặt tại các khu cây xanh. Việc phân bố của hệ số sử dụng đất Theo chức năng được đề xuất như sau:

- + Khu nhóm nhà ở phát triển dân cư xây mới hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 lần;
- + Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ hệ số sử dụng đất tối đa: 6,4 lần;
- + Khu y tế hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần;

- + Khu văn hóa hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần;
- + Khu thể dục thể thao hệ số sử dụng đất tối đa: 0,2 lần;
- + Khu giáo dục, đào tạo nghiên cứu hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần;
- + Khu cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh sinh thái hệ số SDD tối đa: 0,1 lần;
- + Khu cơ quan, trụ sở hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần;
- + Khu dịch vụ hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần
- + Khu dịch vụ du lịch hệ số sử dụng đất tối đa: 6,4 lần;
- + Hệ số sử dụng đất lớn hơn 8,0 thì cần phải thực hiện bước đánh giá tác động của công trình đến môi trường và hạ tầng của khu vực;
- + Hệ số sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết sau khi tổ chức mạng lưới đường nội bộ.

1.8. Quy định về sử dụng đất đai

TT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Hiện trạng	Diện tích quy hoạch (ha)		Tỷ lệ diện tích quy hoạch dài hạn (%)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
				Đợt đầu	Dài hạn				
A	ĐẤT XÂY DỰNG		513.25	1,008.57	1,265.94	41.46			54,000
1	Nhóm nhà ở	OM, OHT	361.50	410.57	427.31	14.00	60	6	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	-	24.59	87.55	2.87	60	35	
3	Y tế	YT	3.67	3.68	8.36	0.27	40	9	
4	Văn hoá	VH	0.85	5.24	7.17	0.23	40	5	
5	Thể dục thể thao	TDTT	1.40	14.79	17.12	0.56	40	5	
6	Giáo dục	GD	9.60	20.82	32.24	1.06	40	5	
7	Cây xanh sử dụng công cộng	CX	-	86.46	97.30	3.19	5	1	
8	Cơ quan, trụ sở	CQ	1.95	3.10	3.10	0.10	60	7	
9	Cây xanh sinh thái	CXST	0.00	0.00	53.05	1.74	5	1	
10	Khu dịch vụ	DV	7.55	33.21	81.26	2.66	40	35	
11	Khu dịch	TM	-	8.94	8.94	0.29	40	5	

	vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh								
12	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	1.43	5.18	5.18	0.17	70	5	
13	Khu dịch vụ du lịch	DL	30.19	128.94	159.96	5.24	25	30	
14	Di tích, tôn giáo	TG	2.71	4.00	4.00	0.13	60	5	
15	Bãi đỗ xe	P	-	6.99	19.16	0.63	60	2	
16	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	-	12.31	14.49	0.47	70	3	
17	Giao thông		92.40	239.75	239.75	7.85		-	
B	ĐẤT KHÁC		2,539.91	2,044.59	1,787.22	58.54			
1	An ninh	AN	0.41	1.67	1.67	0.05	60	7	
2	Quốc phòng	QP	17.04	21.16	21.16	0.69	60	7	
3	Sản xuất nông nghiệp	NN	129.69	109.47	25.58	0.84		-	
4	Nghĩa trang	NT	18.56	8.04	8.04	0.26		-	
5	Bãi cát	BC	-	25.07	25.07	0.82		-	
6	Hồ, ao, đầm	MN	239.81	11.02	11.02	0.36		-	
7	Sông, suối, kênh, rạch	MN	50.25	57.43	57.43	1.88		-	
8	Mặt nước ven biển	MN	1,542.64	1,407.00	1,407.00	46.08		-	
9	Chưa sử dụng	CSD	407.41	403.73	230.25	7.54		-	
10	Đất làm muối	LM	105.15	-	-	-		-	
11	Đất nuôi trồng thủy sản	TS	28.95	-	-	-		-	
	Tổng diện tích đất		3,053.16	3,053.16	3,053.16	100.00			

- Các nội dung chi tiết kỹ thuật cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng của từng lô đất được làm rõ tại mục 4.1 đến mục 4.22 trong phần 4. Phụ lục bảng tính.

1.9. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng xã hội

1.9.1. Định hướng khu vực phát triển dân cư:

- Tôn tạo và phát huy cấu trúc các nhóm nhà ở hiện hữu, kết hợp chỉnh trang cải tạo, nâng cấp, đồng bộ cảnh quan trong toàn khu vực;
- Các khu vực phát triển mới: Phát triển theo hướng đô thị biển, xanh hiện đại, tiện nghi, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực;

1.9.2. Định hướng phát triển 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.

1.9.3. Định hướng phát triển hệ thống cơ quan, trụ sở:

Bố trí theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương. Trong khu vực có trụ sở của UBND phường Ninh Hải; UBND phường Ninh Diêm và một số khu vực trụ sở công an phường, đồn biên phòng, khu vực đất quân sự của Hải đoàn 32; Tổng công ty Sông Thu.

1.9.4. Định hướng phát triển hệ thống công trình văn hóa:

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

1.9.5. Định hướng phát triển hệ thống giáo dục – đào tạo:

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

1.9.6. Định hướng phát triển hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe:

Nâng cấp các bệnh viện và cơ sở y tế hiện có, trong đó chú trọng nâng cấp Bệnh viện đa khoa khu vực Ninh Diêm, trạm y tế phường Ninh Hải, đề xuất xây dựng mới các cơ sở khám chữa bệnh, phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cho người làm việc và nhân dân đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

1.9.7. Định hướng phát triển hệ thống cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước:

Nâng cấp hệ thống công trình thể dục thể thao hiện hữu, xây dựng mới các trung tâm thể dục thể thao theo các cấp phục vụ, đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD. Phát triển hệ thống cây xanh theo tầng bậc, gắn kết với các khu trung tâm đô thị, các tiểu khu, ven biển. Xây dựng các công viên vui chơi giải trí tại các khu trung tâm, các công viên chuyên đề nâng cao chất lượng đời sống

người dân.

1.9.8. Định hướng phát triển du lịch gắn với chuyển đổi xanh

Tháng 4 vừa qua, UBND tỉnh đã tổ chức diễn đàn “Phát triển du lịch xanh và bền vững” để tìm kiếm những giải pháp, cơ chế, định hướng phát triển du lịch Khánh Hòa bền vững. Hiện nay, UBND tỉnh đang phối hợp với Trường Đại học VinUni xây dựng Đề án Chuyển đổi xanh tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2024 - 2030, trong đó du lịch là một trong những lĩnh vực ưu tiên chuyển đổi xanh. Trong dự thảo đề án này đã dự kiến đến cuối năm 2025 sẽ công bố bộ tiêu chí đánh giá xếp hạng cơ sở kinh doanh du lịch xanh, điểm đến du lịch và bắt đầu triển khai dán nhãn xanh cho các cơ sở kinh doanh du lịch, điểm đến du lịch trong toàn tỉnh. Dự thảo đề án cũng đã tính đến áp dụng mô hình phát triển du lịch xanh tại các khu du lịch, điểm du lịch; phát triển tuyến điểm du lịch kết nối các khu/điểm đến du lịch xanh trong toàn tỉnh có sản phẩm chất lượng xanh; xây dựng chiến lược định vị thương hiệu du lịch xanh; xây dựng bản đồ số du lịch xanh tại Khánh Hòa; xây dựng ứng dụng thông minh kết nối khách du lịch và người dân đến các điểm vui chơi, du lịch xanh... Với điều kiện đang có, sự định hướng của tỉnh, tin rằng trong những năm tới, du lịch tỉnh sẽ có sự chuyển đổi mạnh mẽ để xanh hóa hoạt động du lịch, đưa du lịch Khánh Hòa phát triển bền vững.

Việc phát triển du lịch xanh không chỉ đóng vai trò quan trọng trong công tác bảo vệ môi trường, tài nguyên mà còn mang lại những giá trị mới cho sản phẩm du lịch, góp phần nâng cao hiệu quả kinh tế, đồng thời duy trì khả năng khai thác lâu dài, bền vững. Khuyến khích, đưa một số định hướng cho mô hình du lịch xanh:

- + Kết hợp sử dụng nguồn năng lượng thân thiện với môi trường như năng lượng mặt trời.

- + Các khu du lịch có các khu vực vườn rau hữu cơ, vườn cây ăn trái kết hợp du lịch trải nghiệm.

- + Hạn chế rác thải nhựa ra môi trường.

- + Áp dụng công nghệ tiết kiệm nước sạch, tối ưu hóa năng lượng.

Các định hướng, mô hình du lịch xanh, du lịch carbon thấp được khuyến khích áp dụng cho các dự án khu du lịch: Dốc Lết – Phương Mai, TTC Dốc Lết, Pax Ana Dốc Lết Resort and Spa...

Đồng thời, tỉnh cần sớm ban hành tiêu chí về du lịch xanh, có cơ chế chính sách khuyến khích phát triển du lịch xanh, từ đó thúc đẩy, tạo động lực cho các đơn vị du lịch khác tham gia thực hành du lịch xanh. Khi đã xây dựng tiêu chí về du lịch xanh, ngành Du lịch sẽ tổ chức thẩm định, dán nhãn các cơ sở kinh doanh, điểm đến đủ tiêu chuẩn để du khách nhận biết, cũng như làm nền tảng để đẩy mạnh truyền thông quảng bá.

1.9.9. Định hướng về nhà ở xã hội

Đảm bảo bố trí đầy đủ quỹ đất dành cho nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, các thiết chế văn hóa cho người lao động theo quy định pháp luật về nhà ở; vị trí, quy mô các công trình này sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch cấp thấp hơn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

1.10. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1.10.1. Giao thông (xem bản vẽ QH06)

***Giao thông đường bộ:**

a) Giao thông đối ngoại:

Hệ thống giao thông đối ngoại được thiết kế trên cơ sở tuân thủ *Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050*; *Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050* và *Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050* đã được phê duyệt:

- **Quốc lộ 26:** Kết nối khu vực nghiên cứu với Khu vực cảng Nam Vân Phong và cao tốc Buôn Ma Thuột – Khánh Hòa (CT.24). Hướng tuyến và quy mô mặt cắt đường tuân thủ theo *Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050* đã được phê duyệt tại quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01 tháng 09 năm 2021 và *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 theo quyết định số 298/QĐ – TTg ngày 27 tháng 03 năm 2023. Quy mô đường cấp III với 4 làn xe cơ giới.

- Đường tỉnh:

Hệ thống đường tỉnh qua khu vực nghiên cứu sẽ bao gồm 3 tuyến đường (ĐT.651D, ĐT.652B, ĐT.652D) tạo thành khung giao thông đối ngoại chính đảm bảo kết nối khu vực nghiên cứu với các khu vực trong tỉnh Khánh Hòa và hệ thống giao thông cấp quốc gia. Hướng tuyến và quy mô mặt cắt đường tuân thủ theo *Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050* và *Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050*, cụ thể:

+**Đường tỉnh 651D (ĐT.651D):** Đoạn ngoài đô thị quy mô đường cấp II, cấp III. Đoạn qua đô thị bề rộng mặt cắt đường 48 - 60m với 4 - 6 làn xe cơ giới chính và 4 làn đường gom, cụ thể:

Đường 48 - 60m (Mặt cắt 2 – 2):

Lòng đường:

Phần đường chính: 16.0 – 24.0 (m)

Phần đường gom: 14.0 – 15.0 (m)

Phân cách:

Phân cách giữa: 3.0 - 5.0 (m)

Phân cách bên: 2.0 – 4.0 (m)

Hè đường: 8.0 – 12.0 (m)

+**Đường tỉnh 652B:** Đoạn ngoài đô thị quy mô đường cấp III. Đoạn qua đô thị bề rộng mặt cắt đường 26 - 60m với 4 - 8 làn xe cơ giới chính, cụ thể:

Đường 60m (Mặt cắt 2 – 2):

Lòng đường:

Phần đường chính: 2 x 12 (m)

Phần đường gom: 2 x 7.5 (m)

Phân cách:

Phân cách giữa: 5.0 (m)

Phân cách bên: 2 x 2.0 (m)

Hè đường: 2 x 6.0 (m)

+Đường 42m (Mặt cắt 3 – 3):

Lòng đường: 2 x 15 (m)
Hè đường: 2 x 5.0 (m)
Phân cách: 2.0 (m)

+Đường 36m (Mặt cắt 4 – 4):

Lòng đường: 2 x 12.0 (m)
Hè đường: 2 x 5.0 (m)
Phân cách: 2.0 (m)

+Đường 26m (Mặt cắt 5 – 5):

Lòng đường: 14 (m)
Hè đường: 12 (m)

+Đường tỉnh 652D: Đoạn ngoài đô thị quy mô đường cấp IV, cấp III. Đoạn qua khu vực đô thị bề rộng mặt cắt đường 15 - 42m với 4 - 8 làn xe cơ giới chính, cụ thể:

+Đường 42m (Mặt cắt 3 – 3):

Lòng đường: 2 x 15 (m)
Hè đường: 2 x 5.0 (m)
Phân cách: 2.0 (m)

+Đường 32m (Mặt cắt 4 – 4):

Lòng đường: 2 x 10.0 (m)
Hè đường: 2 x 5.0 (m)
Phân cách: 2.0 (m)

+Đường 15m (Mặt cắt 6 – 6):

Lòng đường: 7 (m)
Hè đường: 8 (m)

b) Hệ thống giao thông đối nội:

Hệ thống giao thông đối nội tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050. Được thiết kế với cấu trúc ô bàn cờ với 3 loại đường (Đường liên khu vực, đường chính khu vực, đường phân khu vực) đảm bảo kết nối các khu vực chức năng trong đô thị và kết nối khu vực nghiên cứu với hệ thống giao thông đối ngoại. Bề rộng mặt cắt đường 12 – 90m, cụ thể:

- **Đường liên khu vực:** Bề rộng mặt cắt đường 40 – 90m với 4 – 8 làn xe cơ giới, cụ thể:

+Đường 90m (Mặt cắt 1 – 1):

Lòng đường: 2 x 12.0 (m)
Hè đường: 4 x 4.0 (m)
Kênh nước: 50.0 (m)

Đường 48 - 60m (Mặt cắt 2 – 2):

Lòng đường:
Phần đường chính: 16.0 – 24.0 (m)
Phần đường gom: 14.0 – 15.0 (m)
Phân cách:
Phân cách giữa: 3.0 - 5.0 (m)
Phân cách bên: 2.0 – 4.0 (m)

Hè đường: 8.0 – 12.0 (m)

+Đường 40 – 42m (Mặt cắt 3 – 3):

Lòng đường: 28.0 – 30.0 (m)

Hè đường: 2 x 5.0 (m)

Phân cách: 2.0 (m)

- **Đường chính khu vực:** Bề rộng mặt cắt đường 20 – 30m, cụ thể:

+Đường 30 – 36.0m (Mặt cắt 4 – 4):

Lòng đường: 18.0 – 24.0 (m)

Hè đường: 2 x 5.0 (m)

Phân cách: 2.0 (m)

+Đường 20 – 26m (Mặt cắt 5 – 5):

Lòng đường: 14 (m)

Hè đường: 6 – 12 (m)

- **Đường phân khu vực:** Bề rộng mặt cắt đường 13 – 17m với 2 làn xe cơ giới, cụ thể:

+Đường 13 – 17m (Mặt cắt 6 – 6):

Lòng đường: 7 (m)

Hè đường: 6 – 10 (m)

***Giao thông đường thủy:**

*Tuyến giao thông đường thủy:

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

- Kết nối với các tuyến giao thông đường biển cấp quốc gia đi qua khu Kinh tế Vân Phong để khai thác lợi thế giao thông đường biển và tạo động lực phát triển du lịch, kinh tế cho khu vực nghiên cứu.

*Hệ thống bến thủy nội địa, bến thuyền:

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

1.102. Cao độ nền và thoát nước mặt (xem bản vẽ QH06)

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Khu vực ven bờ biển có cao độ thấp, địa hình tương đối bằng phẳng, nguy cơ ngập úng cao do sóng và thủy triều. Do đó cần được tôn cao nền để đảm bảo an toàn ngập lụt. Công tác tôn cao nền cần kết hợp với quy hoạch cao độ nền để tạo bề mặt địa hình thuận lợi cho công tác thoát nước mặt.

- Theo định hướng chuẩn bị kỹ thuật khu kinh tế Vân Phong, đối với khu vực địa hình thấp ven biển được tôn nền đến cao độ thiết kế tối thiểu 3,0 m. Cơ sở xác định cao độ xây dựng như sau:

$$H_{xd} = H_{s\text{óng biển max}} + H_{s\text{óng}} + H_{b\text{đkh}} + 0.5\text{m (an toàn)}$$

$$\rightarrow H_{xd} = 1.37 + 0.8 + 0.2 + 0.5 = 2.87 \text{ m.}$$

Trong đó: H biến đổi khí hậu theo kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng cho Việt Nam được bộ tài nguyên và môi trường thực hiện năm 2020, đối với kịch bản RCP8.5 tính đến năm 2040 nước biển trong khu vực có thể dâng lên trung bình 0,20

- Cao độ san nền được xác định bám theo cao độ nền hiện trạng, đồng thời đảm bảo phù hợp với cao độ khống chế $H_{xd.min} \geq +3,0m$ (Tuân thủ cao độ nền xây dựng của Điều chỉnh Quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt). Cao độ khống chế xây dựng toàn khu vực: $H_{xd} \geq +3,0m$

- Đối với các khu vực đất liền bên trong có nền đất hiện trạng tại các khu vực làng xóm và công trình dân dụng đã xây dựng ổn định 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.

- Các trục đường theo phương dọc hướng về phía biển được tổ chức như các trục tự thủy, thu gom và vận chuyển nước mưa thoát ra biển.

- 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.

- Các tuyến đường giao thông thuộc khu vực hỗn hợp, thương mại, dịch vụ, công trình công cộng... được xác định độ dốc phù hợp với yêu cầu giao thông đô thị. Các trục đường hướng biển có độ dốc trung bình 2%. Các trục đường song song bờ biển có độ dốc trung bình 0,5%. Nhìn chung mạng lưới giao thông có độ dốc đảm bảo yêu cầu lưu thông an toàn và đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt.

- Cao độ san nền được xác định trên cao độ hiện trạng, đồng thời đảm bảo phù hợp với cao độ khống chế được đề ra trong định hướng chuẩn bị kỹ thuật khu kinh tế Vân Phong tại một số vị trí điển hình.

- Cao độ hiện trạng khu vực quy hoạch có phỏ rộng, thay đổi từ dưới 0m đến hơn 100m. Để đảm bảo khả năng kết nối giao thông cũng như tổ chức bề mặt thuận lợi cho xây dựng, cần san lấp với khối lượng công tác đất khá lớn.

- Phương án san lấp: San gặt tại chỗ.

- 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.

b. Quy hoạch thoát nước mặt

- Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải, hoạt động theo chế độ tự chảy.

- Trên cơ sở điều kiện địa hình tự nhiên, thực trạng xây dựng, và quy hoạch không gian phát triển đô thị. Khu vực được chia thành 4 lưu vực chính thoát nước mưa chính như sau:

+ Lưu vực 1-lưu vực phía Bắc đường 651D: Nước mưa từ các sườn đồi núi thoát xuống khu vực đầm, từ đầm nước thoát một phần về cảng Hòn Khói ở phía Nam, rồi thoát nước ra vịnh Vân Phong, một phần thoát hướng lên phía Bắc ra biển Đông.

+ Lưu vực 2- lưu vực phía Nam đường 651D, bao gồm làng xóm hiện hữu Dốc Lết - Phương Mai và khu vực núi Rong Bo, núi Búp trong: Nước mưa thoát

từ đường 652B theo 2 hướng: hướng Tây đường 652B thoát nước về đầm phía Tây và hướng Đông đường 652B về đầm phía Đông (vị trí trung tâm khu vực quy hoạch).

+ Lưu vực 3-lưu vực bao gồm khu vực làng xóm hiện hữu phía Tây khu vực quy hoạch: Nước mưa thoát từ đường 652B theo 2 hướng: hướng Tây đường 652B thoát nước về đầm phía Tây và hướng Đông đường 652B về đầm phía Đông (vị trí trung tâm khu vực quy hoạch).

+ Lưu vực 4-lưu vực bao gồm khu vực làng xóm hiện hữu phía Đông khu vực quy hoạch: Nước mưa thoát theo 2 hướng: hướng thoát nước về đầm phía Tây (vị trí trung tâm khu vực quy hoạch) và hướng thoát nước về phía biển Đông.

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng ga thu trực tiếp, ga thu thăm kết hợp, ga thăm và hệ thống cống tròn, cống hộp bê tông cốt thép đặt dưới lòng đường hoặc vỉa hè kích thước từ D600 đến B2000. Độ dốc dọc cống bám sát độ dốc san nền, vãi đoạn lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$. Cống được nối theo phương pháp nổi đỉnh.

- Ngoài ra, đối với các khu vực sân, bãi nên lát nền bằng vật liệu xuyên nước, gạch có lỗ kết hợp trồng cỏ để tăng cường lượng nước mưa thấm qua bề mặt. Một phần giúp làm giảm lưu lượng dòng chảy mặt, một phần tăng cường lượng nước bổ sung cho mạch nước ngầm.

1.10.3. Cấp nước (xem bản vẽ QH08)

- Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, nguồn cấp cho khu quy hoạch từ hai nhà máy nước (NMN) là NMN Ninh Sơn hiện có và NMN Ngọc Sơn mới.

+ NMN Ninh Sơn hiện có: Công suất hiện nay và quy hoạch là 6.000 m³/ngày đêm, vị trí tại Ninh Sơn, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

+ NMN Ngọc Sơn mới: Công suất quy hoạch 30.000 – 60.000 m³/ngày đêm, vị trí dự kiến tại thôn Ngọc Sơn, xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

+ Hai NMN trên cấp cho khu quy hoạch thông qua hai tuyến ống Φ300 (một hiện có và một mới) qua cầu Bình Tây.

- Xây dựng mạng lưới ống cấp nước bao phủ tới tất cả các đối tượng dùng nước.

- Cụm đầu nối vào nhà: bao gồm đường ống đầu nối từ tuyến ống dịch vụ vào đến từng đối tượng tiêu thụ, vật liệu ống bằng HDPE, đồng hồ đo lưu lượng nước, các phụ tùng phụ kiện đi kèm như đai khởi thủy, van khoá, hộp bảo vệ đồng hồ, rắc co... Chi tiết sẽ được cụ thể hóa ở giai đoạn dự án tiếp theo.

- Tổ chức mạng lưới đường ống:

+ Ống phân phối, dịch vụ được đặt ngầm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường, cách chỉ giới đường đỏ từ 0,5m. Tại những nơi vỉa hè hẹp, hai ống song song, có thể bố trí một tuyến ống dưới lòng đường sát bó vỉa.

+ Độ sâu chôn ống tính từ mặt đất tới đỉnh ống tối thiểu 0,3 m đối với ống đường kính ≤ Φ300mm, tối thiểu 1m đối với ống đường kính > Φ300mm. Nối ống bằng phương pháp hàn nhiệt. Xây dựng các hố van bằng gạch đặc có nắp dẹt bằng bê tông cốt thép hoặc nắp dẹt chuyên dụng

+ Vật liệu ống bằng nhựa HDPE và các phụ kiện đầu nối đi kèm.

1.10.4. Cấp điện (xem bản vẽ QH09A)

- Hệ thống cấp điện: Căn cứ trên tình hình cấp điện hiện trạng của khu vực, dự kiến giai đoạn đầu khu vực nghiên cứu được lấy từ tuyến 22 kV hiện có đi qua dự án cấp đến.

+ Trạm 110/22kV Ninh Thủy công suất (1x40)mVA

+ Xây mới trạm 110kV Ninh Thọ 1x40mVA; giai đoạn dài hạn nâng lên 2x40mVA.

+ Xây mới trạm 110Kv Cảng Hòn Khói 1x40mVA; giai đoạn dài hạn nâng lên 2x40mVA.

+ Do vậy về nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu trong tương lai hoàn toàn được đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục.

+ Về điểm đầu nối chỉ là dự kiến và sẽ được điều tra khảo sát và xin thỏa thuận đầu nối với công ty điện lực địa phương trong các giai đoạn tiếp theo.

- Lưới điện: Hướng tuyến đường dây hiện có và xây dựng mới đảm bảo hành lang an toàn điện theo nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21 tháng 4 năm 2020 “ Đối với lưới điện 110Kv. Chiều rộng hành lang an toàn lưới điện được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh là 4m”

+ Xây dựng xuất tuyến đường dây 110kV 02 mạch, dây dẫn tiết diện 240mm² từ trạm 110Kv Cảng Hòn Khói đầu nối chuyển tiếp trên đường dây 220kV Vân Phong – Vạn Ninh 2.

+ Toàn bộ dự án được bố trí trạm biến áp nhằm phân bố phụ tải sao cho bán kính cấp điện của các trạm không quá 300m, tránh tổn thất điện áp ở cuối đường dây quá mức cho phép.

+ Từ xuất tuyến đường dây trên không hiện có dự kiến xây dựng cột mới làm điểm chuyển tiếp hạ ngầm vào dự án để cấp đến các điểm đầu cho toàn khu. Cấp này sẽ được đi trong tuynen kỹ thuật hoặc chôn trực tiếp trong đất tùy theo yêu cầu của điện lực địa phương và hạ tầng kỹ thuật sao cho đồng bộ đồng thời không đi chung với cáp ngầm đã hoàn trả cho lưới điện đã được di dời.

1.10.5. Viễn thông thụ động (xem bản vẽ QH9B)

- Dự báo nhu cầu gồm các loại hình dịch vụ: Mạng điện thoại; Mạng internet băng thông rộng; Mạng không dây (Wi-Fi); Mạng truyền hình cáp và truyền hình số...sẽ được thể hiện trong Đồ án quy hoạch.

- Dự kiến khu vực nghiên cứu được đầu nối từ trục cáp quang chạy dọc quốc lộ 1A về dự án

- Xây dựng mạch cáp quang ngầm làm trục chính cung cấp tín hiệu đến các cụm công trình từ đó phân phối mạng cáp nhánh đến từng công trình.

- Xây dựng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng thương mại điện tử, hạ tầng chuyển phát/logistic

- Đối với các khu đô thị hiện hữu từng bước thực hiện ngầm hóa tuyến cáp viễn thông; chỉnh trang các trạm thu phát sóng thông tin di động (BTS) theo hướng các trạm BTS có cột ăng ten không cồng kềnh, đa năng, thân thiện với môi trường

- Đối với khu đô thị mới: Khu đô thị với đặc điểm hệ thống kết cấu hạ tầng

được đầu tư xây dựng mới toàn bộ do đó có nhiều điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp viễn thông phối hợp với các doanh nghiệp khác, các ngành khác xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm (hạ tầng đi ngầm cáp viễn thông, cáp thoát nước, điện lực...).

1.10.6. Thoát nước thải (xem bản vẽ QH10)

- Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.
 - Nước thải từ các công trình sau khi được xử lý sơ bộ bằng công trình, thiết bị xử lý nước thải tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường, sẽ được thu gom vào các tuyến cống tự chảy D300÷D500mm (BTCT, PVC hoặc HDPE) rồi dẫn về TXL NTSH 4-3 công suất thiết kế 10.000 m³/ngày; (ngoài ranh giới quy hoạch) (căn cứ theo “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050”).
 - Hồ ga thăm được bố trí 30m/hố ga đối với cống D300mm, 40m/hố ga đối với cống D400mm; D500mm (căn cứ theo Bảng 4, mục 2.2.8 của QCVN 07-2:2016/BXD).
 - Độ dốc tối thiểu cống imin = 1/D; Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m; tối đa là 2,5m tính đến đỉnh cống; Tại các vị trí cống có độ sâu trên 2,5m; đặt các trạm bơm chuyển bậc nước thải. (căn cứ theo mục 2.2.5 của QCVN 07-2:2016/BXD).
 - Trạm bơm nước thải sử dụng loại bơm thả chìm xây dựng trong giếng kín, có ống thông hơi xả mùi hôi ở cao độ ≥ 3 m so với cao độ mặt đất tại vị trí đặt trạm. (căn cứ theo mục 2.11.4 của QCVN 01:2021/BXD).
 - Khu vực công trình y tế: Nước thải sẽ được thu gom và xử lý riêng đến giới hạn cho phép theo QCVN 28:2010/BTNMT mới được xả ra môi trường.
- Đối với các khách sạn, khu resort: Phải được thu gom và xử lý riêng. Nước thải sau xử lý đạt cột A QCVN14:2008/BTNMT mới được tái sử dụng cho tưới cây, rửa sàn (trong nội bộ khu khách sạn, resort) hoặc đầu nối vào mạng lưới thoát nước thải của khu vực).

1.10.7. Quản lý chất thải rắn (xem bản vẽ QH10)

- 100% CTR được thu gom, phân loại tại nguồn, trên phạm vi toàn khu vực.
- Khu vực nhà ở thấp tầng và các công trình công cộng: sử dụng thùng di động dung tích 240l trên vỉa hè dọc các tuyến phố. Các loại thùng này được bao che bởi các vật liệu thân thiện môi trường để đảm bảo tính thẩm mỹ cho đô thị.
- Khu vực công trình công cộng, thương mại, dịch vụ: sử dụng thùng di động dung tích 660l đặt tại khu vực khuất của các công trình này.
- Khu vực trung tâm y tế: Chất thải rắn được thu gom và xử lý riêng.
- Bố trí 01 điểm trung chuyển CTR cho toàn khu vực, diện tích khoảng 3.000m². Từ đây, CTR được vận chuyển đến khu xử lý tập trung theo quy định.
- Trước mắt CTR được tập trung vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Bắc Vân Phong khu vực xã Vạn Khánh -H.Vạn Ninh (ngoài ranh giới quy hoạch) (căn cứ theo “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050”). Sau khi khu xử lý CTR Nam Vân Phong đi vào hoạt động thì CTR sẽ được chuyển tới đây.
- Xây dựng trạm trung chuyển rác cố định quy mô nhỏ với diện tích khoảng 500-1.000m².

1.10.8. Quản lý nghĩa trang (xem bản vẽ QH10)

- Tiêu chuẩn nghĩa trang: 0,06 ha/1,000 dân
- Nhu cầu nghĩa trang mới của Khu vực quy hoạch là khoảng 4,0 ha.
- Khoanh vùng và sử dụng các nghĩa trang hiện có. Sau khi các nghĩa trang này đầy sẽ đóng cửa và trồng cây xanh các ly thành các công viên nghĩa trang.

Sau khi các nghĩa trang hiện trạng lấp đầy sẽ không xây dựng đất nghĩa trang mới cho khu vực này mà được đưa tới nghĩa trang nhân dân Nam Vân Phong (xã Ninh An - TX.Ninh Hòa) (căn cứ theo “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050”).

2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu

- Phát triển đô thị theo hình thái tự nhiên, dựa vào cảnh quan tự nhiên hiện có. Tạo sự kết nối không gian xanh giữa khu vực hành lang xanh, lõi xanh trong phân khu đô thị;
- Khai thác tối đa yếu tố cảnh quan khu vực;
- Cấu trúc không gian đô thị được tổ chức thành từng khu vực, được phân thành bởi các trục xuống biển;
- Không gian trong các đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc trục lõi trung tâm trong từng đơn vị ở;
- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kỹ thuật đầu mối;
- Các khu vực công viên công cộng đô thị được bố trí mang tính sinh thái, định hướng đưa nhiều không gian xanh vào gần các tổ hợp công trình. Tổ chức các không gian mở, công viên cây xanh thể dục thể thao;
- Hình ảnh chung toàn khu là không gian sống xanh, không gian sinh thái với các không gian mặt nước lớn, hướng đến tận hưởng thiên nhiên.

2.2. Định hướng kiến trúc cảnh quan

- Các khu ở được kết nối bằng hệ thống cây xanh;
- Các khu vực sông rạch hiện trạng kết hợp với hệ thống cây xanh ven sông tạo thành các không gian xanh đô thị không những mang lại giá trị sống cao mà còn góp phần thoát nước tốt cho khu vực;
- Tại các khu ở được phân thành các đường xanh, mạng lưới giao thông được phân thành mạng đường bàn cờ nhưng vẫn giữ được cấu trúc mềm mại của đô thị ven biển;
- Bên cạnh phát triển các khu ở mới tiện nghi, các khu vực dân cư hiện trạng được cải tạo, hình thành nên yếu tố bản địa, giữ nét văn hóa hiện có, xóa bỏ ranh giới mới – cũ, phát triển hài hòa trên tổng thể đô thị;
- Ngoài các công trình công cộng hiện hữu, phát triển mới hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ. Bố trí phù hợp với từng chức năng công trình;
- Theo đó hình thành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật: trạm cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải, bãi đỗ xe;
- Hình ảnh chung toàn khu là không gian sống xanh, không gian sinh thái hướng đến tận hưởng thiên nhiên.

2.3. Cấu trúc quy hoạch đô thị

- Tôn tạo và phát huy cấu trúc các nhóm nhà ở hiện hữu, kết hợp chỉnh trang cải tạo, nâng cấp, đồng bộ cảnh quan trong toàn khu vực;
- Các khu vực phát triển mới: Phát triển theo hướng đô thị biển, xanh hiện

đại, tiện nghi, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực.

2.4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

2.4.1. Khu vực nhóm nhà ở

- Tổ chức chỉnh trang khu vực nhóm nhà ở phát triển dân cư đô thị hiện trạng (dân cư khu vực 03 phường) đồng bộ và kết nối với khu vực nhóm nhà ở phát triển mới. Các khu vực dân cư hiện hữu được sắp xếp, cải tạo chỉnh trang, cập nhật và bổ sung các công trình tiện ích đô thị phù hợp với định hướng nhằm phát triển thị xã Ninh Hòa lên đô thị loại III vào năm 2030 theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ và đưa chỉ tiêu đất đơn vị ở tiệm cận với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

- Đối với hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực nhóm nhà ở phát triển dân cư đô thị hiện trạng sẽ được cụ thể hóa tại các dự án chỉnh trang khu dân cư, đảm bảo kết nối về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đối với khu vực nhóm nhà ở phát triển đô thị.

2.4.2. Khu vực hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ

Khu vực hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ bao gồm Khu nhóm nhà ở và Khu Dịch vụ:

- Khu vực hỗn hợp nhóm nhà ở có tầng cao xây dựng tối đa 35 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường tối thiểu 0m; Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất với các công trình lân cận;

Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng được hợp khối thống nhất, không được phép xây dựng manh mún. Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng.

2.4.3. Khu vực y tế

- Nâng cấp các bệnh viện và cơ sở y tế hiện có, trong đó chú trọng nâng cấp Bệnh viện đa khoa khu vực Ninh Diêm, trạm y tế phường Ninh Hải, đề xuất xây dựng mới các cơ sở khám chữa bệnh, phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cho người làm việc và nhân dân đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD. Bệnh viện có mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %, tầng cao tối đa 9 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 3 - 6m.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, mang tính đặc trưng khu vực, phù hợp với không gian chung và công năng của công trình;

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hòa với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình, tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất

>30% diện tích lô đất.

2.4.4. Khu vực văn hóa, thể dục thể thao

- Nâng cấp hệ thống công trình thể dục thể thao hiện hữu, xây dựng mới các trung tâm thể dục thể thao theo các cấp phục vụ, đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD. Phát triển hệ thống cây xanh theo tầng bậc, gắn kết với các khu trung tâm đô thị, các tiểu khu, ven biển. Xây dựng các công viên vui chơi giải trí tại các khu trung tâm, các công viên chuyên đề nâng cao chất lượng đời sống người dân. Có tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 3-6 m. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe); cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng cổng.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, mang tính đặc trưng khu vực, phù hợp với không gian chung và công năng của công trình; cảnh quan sân vườn hài hòa với không gian kiến trúc, tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất > 30% diện tích lô đất.

2.4.5. Khu vực giáo dục, đào tạo, nghiên cứu

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

- Khu vực chức năng giáo dục bao gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông; đảm bảo bán kính phục vụ và nằm trên các trục giao thông thuận tiện cho việc tiếp cận của người dân. Công trình có tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 3-6 m. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe); cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng cổng.

- Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính chất sư phạm, các khối công trình có sự hài hòa về đường nét, hình khối và màu sắc; không sử dụng màu sắc công trình quá lòe loẹt hoặc ảm đạm, sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt...Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hòa với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình. Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất > 30 % diện tích lô đất.

2.4.6. Khu vực 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.

- Công trình có tầng cao tối đa 35 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3 - 6 m. Đảm bảo diện tích bãi đỗ xe đối với các công trình dịch vụ;

- Tạo không gian thương mại dịch vụ nổi bật, không gian linh hoạt cho những sự kiện đa năng suốt ngày đêm;

- Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng được hợp khối thống nhất, không được phép xây dựng manh mún. Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng.

- Công trình sử dụng màu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu xanh dương kết hợp với một số màu mạnh như màu đỏ đun, màu xanh lam, màu da cam .. nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh.

- Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng, tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất > 30% diện tích lô đất.

2.4.7. Khu vực cơ quan, trụ sở

- Bố trí theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương. Trong khu vực có trụ sở của UBND phường Ninh Hải; UBND phường Ninh Diêm và một số khu vực trụ sở công an phường, đồn biên phòng, khu vực đất quân sự của Hải đoàn 32; Tổng công ty Sông Thu. Công trình có tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 3-6 m.

- Hình thành không gian trang trọng, nghiêm túc. Tạo đặc trưng nổi bật về không gian kiến trúc, khuyến khích hợp khối liên cơ quan để có được những công trình lớn tương xứng với bộ mặt đô thị; tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng, khuyến khích xây dựng các biểu tượng tại quảng trường. Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất > 20% diện tích lô đất.

- Các công trình xây dựng trong khu cơ quan, trụ sở có cùng 1 xu hướng kiến trúc (màu sắc, vật liệu xây dựng, mái.v.v.), phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường, công trình có màu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu xanh dương...Có thể dùng một số màu mạnh tạo điểm nhấn trên mặt đứng công trình với tỷ lệ hợp lý không gây ảnh hưởng đến màu sắc chung của công trình.

2.4.8. Khu vực chức năng cây xanh

Đất cây xanh trong phân khu đô thị gồm cây xanh sử dụng công cộng (bao

gồm cấp đô thị và đơn vị ở), cây xanh sinh thái, cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly):

- Cây xanh sử dụng công cộng (bao gồm cấp đô thị và đơn vị ở) nằm ở trung tâm các nhóm ở, đơn vị ở có mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, công trình có tầng cao tối đa 1 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 3-6m;
- Cây xanh sinh thái có mật độ xây dựng gộp tối đa 5 %, công trình có tầng cao tối đa 1 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
- Khu thể dục thể thao có mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %, công trình có tầng cao tối đa 5 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
- Cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố đảm bảo tính thích nghi với môi trường đô thị và môi trường ven biển, loại cây mang tính đặc trưng, bản sắc của khu vực. Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây có bóng mát hoa đẹp và thường xanh tránh cây có quả, lá rụng nhiều gây ô nhiễm môi trường đường phố; bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Về phối kết các loại cây, hoa nên: nhiều loại cây, loại hoa; cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa; nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ.

- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hoà, lại vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc nhỏ, các tiểu cảnh phải hài hòa với hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường và phù hợp với không gian chung.

2.4.9. Khu vực sản xuất công nghiệp, kho, bãi

- Khu vực phát triển công nghiệp, kho, bãi, tập trung tại tiểu khu 9,10; công trình có tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 70%, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3-6 m;

- Kiến trúc hiện đại đơn giản, khúc chiết, đường nét mạch lạc phù hợp với chức năng của công trình, đảm bảo tính thống nhất không gian tổng thể đô thị;

- Khai thác hợp lý cảnh quan tự nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị. Yêu cầu phải có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng để phù hợp với đặc thù của các công trình phát triển công nghiệp, kho tàng, bến, bãi.

- Phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo quy định;

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất > 20% diện tích lô đất.

2.4.10. Khu vực di tích, tôn giáo

- Khai thác, gìn giữ và bảo vệ các điểm di tích lịch sử;

- Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng đã rà soát phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày

27/03/2023), cập nhật các công trình hiện trạng đã được công nhận là cơ sở tôn giáo hợp pháp;

- Các khu vực gần di tích trong vùng bảo vệ đảm bảo thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật về kiến trúc, di sản văn hóa.

- Tổ chức không gian khu vực này phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

2.4.11. Khu vực an ninh, quốc phòng

- Các công trình an ninh, quốc phòng cơ bản được giữ theo hiện trạng, chỉnh trang mở rộng;

2.4.12. Khu vực hạ tầng kỹ thuật

- Khu vực hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng gộp tối đa 70%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 3-6m;

- Hình thức kiến trúc phù hợp với không gian chung và chức năng sử dụng của công trình.

2.5. Các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát

- Sử dụng khai thác du lịch ven biển phải đi kèm với và công tác bảo vệ bờ biển tuân thủ quy định pháp luật hiện hành.

- Tổ chức không gian thông thoáng, tăng khả năng tiếp cận cho người dân tham quan, du lịch, hạn chế việc hình thành khu du lịch khép kín, bảo đảm phù hợp với các quy định pháp luật về di sản văn hóa.

- + Việc bố trí, tổ chức không gian các khu vực dịch vụ - du lịch cần xác định rõ khu vực xây dựng cơ sở vật chất phục vụ du lịch (cơ sở lưu trú, cơ sở dịch vụ) và các khu vực tổ chức các hoạt động du lịch tại bước lập quy hoạch chi tiết;

- + Các khu vực được phép xây dựng trong khu vực di tích, danh lam thắng cảnh cần tập trung vào các chức năng hỗ trợ, phát huy giá trị, tạo không gian thông thoáng, tăng khả năng tiếp cận cho công chúng tham quan, du lịch, hạn chế việc bố trí công trình lưu trú;

- Trong khu vực phải thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển theo Quyết định 1242/QĐ-UBND ngày 11/5/2021 11/03/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa, phải bố trí hành lang bảo vệ bờ biển theo Luật tài nguyên, môi trường biển và hải đảo 2015, Nghị định 40/2016/NĐ-CP.

- Các hoạt động bị nghiêm cấm trong hành lang bảo vệ bờ biển:

- + Khai thác khoáng sản, trừ trường hợp đặc biệt được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận;

- + Xây dựng mới, mở rộng công trình xây dựng, trừ công trình phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, phòng, chống thiên tai, sạt lở bờ biển, ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, bảo tồn và phát huy các giá trị di sản văn hóa và các công trình xây dựng khác phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng được Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu bộ, cơ quan trung ương, Hội

đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có biên quyết định chủ trương đầu tư;

- + Xây dựng mới nghĩa trang, bãi chôn lấp chất thải;
- + Khoan, đào, đắp trong hành lang bảo vệ bờ biển, trừ hoạt động quy định tại Điều 25 của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo năm 2015;
- + Lấn chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ bờ biển;
- + Hoạt động làm sạt lở bờ biển, suy thoái hệ sinh thái vùng bờ, suy giảm giá trị dịch vụ của hệ sinh thái và cảnh quan tự nhiên;
- + Ngoài ra, việc xây dựng công trình, khai thác chức năng du lịch, hoạt động sản xuất kinh doanh dịch vụ... cần tuân thủ Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo năm 2015.

Trên cơ sở các vị trí và khu vực cần kiểm soát nêu trên, các nội dung cần thực hiện bao gồm:

- Lập quy hoạch chi tiết và các quy định quản lý;
- Kiểm soát quy mô dân số và chống lấn chiếm đất đai;
- Kiểm soát chiều cao công trình nằm trong phễu bay cảng hàng không.

** Ghi chú: Trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết ở giai đoạn sau, vị trí, hình dáng ô đất có thể điều chỉnh phù hợp với hiện trạng thực tế đảm bảo tính khả thi, tuy nhiên cần đảm bảo đúng diện tích đã xác định tại đồ án này.*

2.6. Các yêu cầu về quản lý kiến trúc

2.6.1. Khu nhóm nhà ở

a. Khu nhóm nhà ở phát triển dân cư đô thị hiện trạng (làng xóm đô thị hóa)

- Kí hiệu: OHT;
- Tổng diện tích: 361,50 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 6 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 3,6 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: Theo QCVN 01:2021/BXD tương ứng lộ giới đường tiếp cận và chiều cao tại QHCT.

b. Khu nhóm nhà ở phát triển dân cư xây mới

- Kí hiệu: OM;
- Tổng diện tích: 65,81 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 6 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 3,6 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: Theo QCVN 01: 2021/BXD tương ứng lộ giới đường tiếp cận và chiều cao tại QHCT.

2.6.2. Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ

- Kí hiệu: HH;
- Tổng diện tích: 87,55 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 35 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 6,4 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: Theo QCVN 01:2021/BXD tương ứng lộ giới đường tiếp cận và chiều cao tại QHCT.

2.6.3. Khu y tế

- Kí hiệu: YT;
- Tổng diện tích: 8,36 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 9 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 3,6 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: 3-6 m.

2.6.4. Khu văn hóa

- Kí hiệu: VH;
- Tổng diện tích: 7,17 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 2,0 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: 3-6 m.

2.6.5. Khu thể dục thể thao

- Kí hiệu: TDTT;
- Tổng diện tích: 17,12 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 2,0 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: 3-6 m.

2.6.6. Khu giáo dục

- Kí hiệu: GD;
- Tổng diện tích: 32,24 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 2,0 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: 3-6 m.

2.6.7. Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi

- Ký hiệu: CN;
- Tổng diện tích: 5,18 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 70 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng;

- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 3,5 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: 3-6 m.

2.6.8. Khu dịch vụ

- Kí hiệu: DV;
- Tổng diện tích: 81,26 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 35 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 6,4 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: 3 m.

2.6.9. Khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh

- Kí hiệu: TM;
- Tổng diện tích: 8,94 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 2,0 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: 3 - 6 m.

2.6.10. Khu trụ sở, cơ quan

- Kí hiệu: CQ;
- Tổng diện tích: 3,10 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 7 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 4,2 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: 3-6 m.

2.6.11. Khu cây xanh sử dụng công cộng

- Ký hiệu: CX;
- Tổng diện tích: 97,30 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 5 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 0,1 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: 3-6 m.

2.6.12. Khu dịch vụ du lịch

- Kí hiệu: DL;
- Tổng diện tích: 159,96 ha;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 30 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 7,5 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: 6 m.

2.6.13. Khu hạ tầng kỹ thuật

- Kí hiệu: HTKT;
- Tổng diện tích: 14,49 ha;

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 70 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 2,1 lần;
- Khoảng lùi tối thiểu: 3-6 m.

2.7. Quy định về khoảng lùi

- Theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD:

+ Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong Bảng 2.7.

+ Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

- Bảng 2.7 (QCVN 01:2021/BXD): Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
< 19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường hoặc trục lễ hội thương mại;

2.8. Quy định về công trình ngầm

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng. Các khu vực đô thị đều có thể xây dựng ngầm với 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. Chú trọng phát triển không gian ngầm tại trung tâm đô thị hỗn hợp hoặc khu vực phát triển kinh tế ban đêm. 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 công cộng ngầm có tổng diện tích khoảng 202,74 ha, được bố trí tại các lô đất hỗn hợp, đất dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh và khu dịch vụ du lịch. 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 có ký hiệu: 14A-HH1÷14A-HH19, , 14A-DV1÷14A-DV5, 14A-DV7, 14A-DV8, 14B-DV1, 14B-DV2, 14B-DV4÷14B-DV6, 14C-HH1÷14C-HH14, 14C-DV1, , 14D-HH1, 14D-DV2.

- Chi tiết xem bản vẽ *QH12. Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.*

- Đối với phần công trình ngầm cho nhà ở riêng lẻ sẽ được quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

2.9. Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng

2.9.1. Các yêu cầu bắt buộc tuân thủ

- Tầng cao tối đa, khoảng lùi, cao độ nền các công trình chính có khối tích lớn khi triển khai xây dựng phải tuân theo chỉ giới công trình theo bản vẽ hồ sơ quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc tổng thể của quy chế quản lý đô thị đã được phê duyệt. Khoảng lùi của các công trình với chức năng thương mại, dịch vụ với các tuyến đường mang tính nội bộ được phép bằng không để đảm bảo tính thân thiện và năng động;

- Phù hợp với các khống chế và quy định quản lý công trình theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD). Khi triển khai xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy theo QCXDVN 06:2021; tính đến nhu cầu sử dụng cho người khuyết tật theo QCXDVN 10:2014; đáp ứng theo các quy chuẩn xây dựng hiện hành khác;

- Mặt tiền chính các công trình được bố trí theo bản vẽ, các bề mặt có diện tích lớn khác của công trình khi xây dựng phải thích ứng với điều kiện khí hậu địa phương;

- Phân hạ tầng kỹ thuật của khu đất phải được bố trí kín hoặc làm ngầm để không ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị;

- Các điểm nhân đô thị, khi triển khai thiết kế cảnh quan các khu vực, các công trình quan trọng, các không gian kiến trúc đặc trưng khác phải đảm bảo hài hòa về màu sắc, khối tích chính, khoảng cách đến công trình lân cận. Các chỉ tiêu xây dựng tuân thủ theo quy hoạch các chức năng công trình khống chế trong đồ án ở bước sau.

2.9.2. Các yêu cầu linh hoạt khi thiết kế công trình

- Áp dụng tiêu chuẩn nước ngoài, tiêu chuẩn công trình xanh thích hợp theo nguyên tắc đảm bảo tính đồng bộ và tính khả thi của hệ thống các tiêu chuẩn được áp dụng, phù hợp với các yêu cầu của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trong lĩnh vực xây dựng và các lĩnh vực khác có liên quan theo quy định của pháp luật;

- Được phép cân đối chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch trên cơ sở phù hợp nhu cầu đầu tư và quy chuẩn xây dựng, không làm thay đổi tính chất khu đất, không thay

đổi lớn tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;

- Tầng cao, chiều cao tối đa của khối tích công trình chính được áp dụng linh hoạt 20% đảm bảo phù hợp theo không gian cảnh quan chung;

- Số tầng hầm, tổng diện tích sàn tầng hầm dành cho chức năng đậu xe được phép linh hoạt nhưng phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe tự thân của mỗi công trình hoặc nhóm công trình.

3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Quy định về tính pháp lý

Mọi việc đầu tư, thực hiện dự án, xây dựng, khai thác và sử dụng phải tuân theo Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và trong bản quy định này. Nếu tổ chức, cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý và chịu trách nhiệm trước cơ quan Nhà nước và pháp luật hiện hành.

3.2. Kế hoạch tổ chức thực hiện

Các cơ quan có liên quan có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các điều khoản trong Quy định này.

Mọi tổ chức và cá nhân sử dụng các công trình trong dự án trên có trách nhiệm thực hiện theo Quy định này./.

4. PHỤ LỤC BẢNG TÍNH

Bảng số liệu chi tiết cơ cấu sử dụng đất

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
A	TIỂU KHU 14A	14A	1,392.50					45.61	2,043	7,356
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		37.50				1,350,000	1.23	2,043	7,356
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14A-OM1÷14A-OM5	14.89				536,040	0.49	1,527	5,498
1.1.1	Nhóm nhà ở mới đô thị	14A-OM1	4.12	6	60	3.6	148,320		423	1,521
1.1.2	Nhóm nhà ở mới đô thị	14A-OM2	2.48	6	60	3.6	89,280		254	916
1.1.3	Nhóm nhà ở mới đô thị	14A-OM3	2.31	6	60	3.6	83,160		237	853
1.1.4	Nhóm nhà ở mới đô thị	14A-OM4	2.83	6	60	3.6	101,880		290	1,045
1.1.5	Nhóm nhà ở mới đô thị	14A-OM5	3.15	6	60	3.6	113,400		323	1,163
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14A-OHT1÷14A-OHT5	22.61				813,960	0.74	516	1,858
1.2.1	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14A-OHT1	3.38	6	60	3.6	121,680		77	278
1.2.2	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14A-OHT2	9.94	6	60	3.6	357,840		227	817
1.2.3	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14A-OHT3	0.56	6	60	3.6	20,160		13	46
1.2.4	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14A-OHT4	1.32	6	60	3.6	47,520		30	108
1.2.5	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14A-OHT5	7.41	6	60	3.6	266,760		169	609

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH1÷14A-HH19	57.42				3,599,400	1.88		
2.1	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH1	2.31	25	60	6.4	147,840			
2.2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH2	2.31	18	60	6.4	147,840			
2.3	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH3	3.05	25	60	6.4	195,200			
2.4	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH4	2.90	18	60	6.4	185,600			
2.5	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH5	3.99	18	60	6.4	255,360			
2.6	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH6	3.43	18	60	6.4	219,520			
2.7	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH7	3.49	18	60	6.4	223,360			
2.8	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH8	2.04	18	60	6.4	130,560			
2.9	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH9	3.44	18	60	6.4	220,160			
2.10	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH10	2.85	18	60	6.4	182,400			
2.11	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH11	1.77	5	60	3.0	53,100			
2.12	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH12	0.45	5	60	3.0	13,500			
2.13	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH13	4.81	35	60	6.4	307,840			
2.14	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH14	3.93	35	60	6.4	251,520			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
2.15	Hỗ trợ hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH15	5.12	18	60	6.4	327,680			
2.16	Hỗ trợ hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH16	4.89	18	60	6.4	312,960			
2.17	Hỗ trợ hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH17	2.94	18	60	6.4	188,160			
2.18	Hỗ trợ hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH18	2.12	18	60	6.4	135,680			
2.19	Hỗ trợ hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH19	1.58	18	60	6.4	101,120			
3	Đất y tế	14A-YT1	2.92	7	40	2.8	81,760	0.10	292	
4	Đất văn hoá	14A-VH1÷14A-VH2	0.86				17,200	0.03		
4.1	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14A-VH1	0.86				17,200	0.03		
4.1.1	Văn hoá (đơn vị ở)	14A-VH1	0.86	5	40	2.0	17,200			
5	Đất thể dục thể thao	14A-TD TT1	5.74				114,800	0.19		
5.1	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14A-TD TT1	5.74	5	40	2.0	114,800	0.19		
6	Đất giáo dục	14A-GD1÷14A-GD2	9.30				186,000	0.30		
6.1	Đất trường THPT	14A-GD1	4.01	5	40	2.0	80,200	0.13		
6.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14A-GD2	5.29	5	40	2.0	105,800	0.17		
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14A-CX1÷14A-CX5	21.43				10,715	0.70		
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14A-CX1÷14A-CX2	14.48				7,240	0.47		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
7.1.1	Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14A-CX1	7.17	1	5	0.1	3,585			
7.1.2	Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14A-CX2	7.31	1	5	0.1	3,655			
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14A-CX3÷14A-CX4	6.95				3,475	0.23		
7.2.1	Cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14A-CX3	2.28	1	5	0.1	1,140			
7.2.2	Cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14A-CX4	1.58	1	5	0.1	790			
7.2.3	Cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14A-CX5	3.09	1	5	0.1	1,545			
8	Đất khu dịch vụ	14A-DV1÷14A-DV8	64.78				4,002,040	2.12		
8.1	Đất khu dịch vụ (cấp đô thị)	14A-DV1÷14A-DV7	61.75				3,941,440	2.02		
8.1.1	Dịch vụ (cấp đô thị)	14A-DV1	16.46	35	40	6.4	1,053,440			
8.1.2	Dịch vụ (cấp đô thị)	14A-DV2	24.48	35	40	6.4	1,566,720			
8.1.3	Dịch vụ (cấp đô thị)	14A-DV3	5.47	18	40	6.4	350,080			
8.1.4	Dịch vụ (cấp đô thị)	14A-DV4	3.80	18	40	6.4	243,200			
8.1.5	Dịch vụ (cấp đô thị)	14A-DV5	4.02	18	40	6.4	257,280			
8.1.6	Dịch vụ (cấp đô thị)	14A-DV6	0.24	5	40	2.0	4,800			
8.1.7	Dịch vụ (cấp đô thị)	14A-DV7	7.28	25	40	6.4	465,920			
8.2	Đất khu dịch vụ (Chợ; siêu thị cấp đơn vị ở)	14A-DV8	3.03	5	40	2.0	60,600	0.10		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
9	Đất khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	14A-TM1÷14A-TM3	8.44				122,000	0.28		
9.1	Dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	14A-TM1	4.58	5	40	2.0	91,600			
9.2	Dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	14A-TM2	1.52	5	40	2.0	30,400			
9.3	Dự án trại nuôi cá giống Marine Farm ASA Việt Nam	14A-TM3	2.34							
10	Đất cây xanh sinh thái	14A-CXST1÷14A-CXST6	47.95				23,975			
10.1	Cây xanh sinh thái	14A-CXST1	4.63	1	5	0.1	2,315			
10.2	Cây xanh sinh thái	14A-CXST2	16.86	1	5	0.1	8,430			
10.3	Cây xanh sinh thái	14A-CXST3	2.68	1	5	0.1	1,340			
10.4	Cây xanh sinh thái	14A-CXST4	7.05	1	5	0.1	3,525			
10.5	Cây xanh sinh thái	14A-CXST5	4.56	1	5	0.1	2,280			
10.6	Cây xanh sinh thái	14A-CXST6	12.17	1	5	0.1	6,085			
11	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	14A-CN1÷14A-CN2	5.18				486,800	0.17		
11.1	Công nghiệp, kho bãi	14A-CN1	1.54	5	70	3.5	243,400			
11.2	Công nghiệp, kho bãi	14A-CN2	3.64	5	70	3.5	243,400			
12	Đất khu dịch vụ du lịch	14A-DL1÷14A-DL3	24.08				240,800	0.79		
12.1	Dịch vụ du lịch	14A-DL1	14.39	4	25	1.0	143,900			
12.2	Dịch vụ du lịch	14A-DL2	3.87	4	25	1.0	38,700			
12.3	Dịch vụ du lịch	14A-DL3	5.82	4	25	1.0	58,200			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
13	Đất di tích, tôn giáo	14A-TG1÷14A-TG3	1.26				37,800	0.04		
13.1	Chùa Tập Thiện	14A-TG1	0.81	5	60	3	24,300			
13.2	Chùa Long Hải	14A-TG2	0.29	5	60	3	8,700			
13.3	Miếu Đông Hải	14A-TG3	0.16	5	60	3	4,800			
14	Đất quốc phòng	14A-QP1÷14A-QP5	17.83				729,540	0.58		
14.1	Quốc phòng	14A-QP1	11.56	7	60	4.2	485,520			
14.2	Quốc phòng	14A-QP2	1.26	7	60	4.2	52,920			
14.3	Quốc phòng	14A-QP3	4.55	7	60	4.2	191,100			
14.4	Quốc phòng	14A-QP4	0.23							
14.5	Quốc phòng	14A-QP5	0.23							
15	Đất bãi đỗ xe	14A-P1÷14A-P6	9.74				116,880	0.32		
15.1	Bãi đỗ xe	14A-P1	2.23	2	60	1.2	26,760			
15.2	Bãi đỗ xe	14A-P2	2.04	2	60	1.2	24,480			
15.3	Bãi đỗ xe	14A-P3	1.37	2	60	1.2	16,440			
15.4	Bãi đỗ xe	14A-P4	0.87	2	60	1.2	10,440			
15.5	Bãi đỗ xe	14A-P5	1.50	2	60	1.2	18,000			
15.6	Bãi đỗ xe	14A-P6	1.73	2	60	1.2	20,760			
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14A-HTKT1	2.19	3	70	2.1	45,990	0.07		
17	Đất sản xuất nông nghiệp	14A-NN	7.09					0.23		
18	Đất chưa sử dụng (đất đồi núi)	14A-CSD1÷14A-CSD5	153.18					5.02		
18.1	Đất chưa sử dụng	14A-CSD1	36.32							
18.2	Đất chưa sử dụng	14A-CSD2	55.19							

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
18.3	Đất chưa sử dụng	14A-CSD3	8.55							
18.4	Đất chưa sử dụng	14A-CSD4	51.05							
18.5	Đất chưa sử dụng	14A-CSD5	2.07							
19	Bãi cát		8.08					0.26		
20	Mặt nước		829.17					27.16		
20.1	Mặt nước ven biển		829.17					27.16		
21	Đất giao thông		78.36					2.57		
B	TIỂU KHU 14B	14B	352.02					11.53	6,575	23,672
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		163.90				5,900,400	5.37	6,575	23,672
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM1÷14B-OM10	35.55				1,279,800	1.16	3,646	13,127
1.1.1	Nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM1	3.81	6	60	3.6	137,160		391	1,407
1.1.2	Nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM2	4.55	6	60	3.6	163,800		467	1,680
1.1.3	Nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM3	1.77	6	60	3.6	63,720		182	654
1.1.4	Nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM4	2.27	6	60	3.6	81,720		233	838
1.1.5	Nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM5	3.38	6	60	3.6	121,680		347	1,248
1.1.6	Nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM6	3.41	6	60	3.6	122,760		350	1,259
1.1.7	Nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM7	5.80	6	60	3.6	208,800		595	2,142
1.1.8	Nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM8	3.91	6	60	3.6	140,760		401	1,444

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1.1.9	Nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM9	4.20	6	60	3.6	151,200		431	1,551
1.1.10	Nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM10	2.45	6	60	3.6	88,200		251	905
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT1÷14B-OHT23	128.35				4,620,600	4.20	2,929	10,545
1.2.1	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT1	2.02	6	60	3.6	72,720		46	166
1.2.2	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT2	8.40	6	60	3.6	302,400		192	690
1.2.3	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT3	2.30	6	60	3.6	82,800		52	189
1.2.4	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT4	10.10	6	60	3.6	363,600		230	830
1.2.5	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT5	6.12	6	60	3.6	220,320		140	503
1.2.6	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT6	10.67	6	60	3.6	384,120		243	877
1.2.7	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT7	5.28	6	60	3.6	190,080		120	434
1.2.8	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT8	2.31	6	60	3.6	83,160		53	190
1.2.9	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT9	2.43	6	60	3.6	87,480		55	200
1.2.10	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT10	2.74	6	60	3.6	98,640		63	225
1.2.11	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT11	4.32	6	60	3.6	155,520		99	355
1.2.12	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT12	3.33	6	60	3.6	119,880		76	274

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1.2.13	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT13	4.13	6	60	3.6	148,680		94	339
1.2.14	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT14	3.28	6	60	3.6	118,080		75	269
1.2.15	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT15	5.29	6	60	3.6	190,440		121	435
1.2.16	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT16	2.27	6	60	3.6	81,720		52	186
1.2.17	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT17	8.37	6	60	3.6	301,320		191	688
1.2.18	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT18	2.83	6	60	3.6	101,880		65	232
1.2.19	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT19	7.68	6	60	3.6	276,480		175	631
1.2.20	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT20	4.15	6	60	3.6	149,400		95	341
1.2.21	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT21	9.20	6	60	3.6	331,200		210	756
1.2.22	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT22	3.52	6	60	3.6	126,720		80	289
1.2.23	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT23	17.61	6	60	3.6	633,960		402	1,447
2	Đất y tế	14B-YT1÷14B-YT2	3.78				105,840	0.12	378	
2.1	Y tế	14B-YT1	1.28	7	40	2.8	35,840		128	
2.2	Y tế	14B-YT2	2.50	7	40	2.8	70,000		250	
3	Đất văn hoá	14B-VH1	0.05				600	0.00		
3.1	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14B-VH1	0.05	3	40	1.2	600	0.00		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
4	Đất thể dục thể thao	14B-TD TT1÷14B-TD TT3	1.82				36,400	0.06		
4.1	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14B-TD TT1÷14B-TD TT3	1.82				36,400	0.06		
4.1.1	Thể dục thể thao (đơn vị ở)	14B-TD TT1	0.23	5	40	2.0	4,600			
4.1.2	Thể dục thể thao (đơn vị ở)	14B-TD TT2	0.79	5	40	2.0	15,800			
4.1.3	Thể dục thể thao (đơn vị ở)	14B-TD TT3	0.80	5	40	2.0	16,000			
5	Đất giáo dục	14B-GD1÷14B-GD7	4.85				97,000	0.16		
5.1	Đất trường THPT	14B-GD1	0.84	5	40	2.0	16,800	0.03		700
5.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14B-GD2÷14B-GD7	4.01				80,200	0.13		3,342
5.2.1	Trường mầm non Ninh Hải	14B-GD2	0.68	5	40	2.0	13,600			567
5.2.2	Trường tiểu học Ninh Hải	14B-GD3	0.28	5	40	2.0	5,600			233
5.2.3	Trường mầm non Ninh Diêm	14B-GD4	0.24	5	40	2.0	4,800			200
5.2.4	Trường tiểu học Ninh Diêm	14B-GD5	1.14	5	40	2.0	22,800			950
5.2.5	Trường tiểu học Ninh Diêm	14B-GD6	0.24	5	40	2.0	4,800			200
5.2.6	Trường THCS Trần Quốc Toản	14B-GD7	1.43	5	40	2.0	28,600			1,192

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14B-CX1÷14B-CX5	18.24				9,120	0.60		
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14B-CX1	12.70	1	5	0.1	6,350			
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14B-CX2÷14B-CX5	5.54				2,770			
6.2.1	Cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14B-CX2	2.33	1	5	0.1	1,165			
6.2.2	Cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14B-CX3	0.97	1	5	0.1	485			
6.2.3	Cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14B-CX4	0.92	1	5	0.1	460			
6.2.4	Cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14B-CX5	1.32	1	5	0.1	660			
7	Đất cơ quan, trụ sở	14B-CQ1	1.13	7	60	4.2	47,460	0.04		
8	Đất khu dịch vụ	14B-DV1÷14B-DV6	12.15				570,560	0.40		
8.1	Đất khu dịch vụ (đô thị)	14B-DV1÷14B-DV5	9.39				515,360	0.31		
8.1.1	Dịch vụ (đô thị)	14B-DV1	3.69	25	40	6.4	236,160			
8.1.2	Dịch vụ (đô thị)	14B-DV2	0.94	5	40	2.0	18,800			
8.1.3	Dịch vụ (đô thị)	14B-DV3	0.09	5	40	2.0	1,800			
8.1.4	Dịch vụ (đô thị)	14B-DV4	0.54	5	40	2.0	10,800			
8.1.5	Dịch vụ (đô thị)	14B-DV5	4.13	15	40	6.0	247,800			
8.2	Đất khu dịch vụ (Chợ, siêu thị cấp đơn vị ở)	14B-DV6	2.76	5	40	2.0	55,200	0.09		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
9	Đất cây xanh sinh thái	14B-CXST1÷14B-CXST2	5.10				2,550	0.17		
9.1	Cây xanh sinh thái	14B-CXST1	0.81	1	5	0.1	405			
9.2	Cây xanh sinh thái	14B-CXST2	4.29	1	5	0.1	2,145			
10	Đất di tích, tôn giáo	14B-TG1÷14B-TG5	0.95				28,500	0.03		
10.1	Đình Đồng Hoà	14B-TG1	0.23	5	60	3.0	6,900			
10.2	Chùa Phật Quang	14B-TG2	0.28	5	60	3.0	8,400			
10.3	Chùa Long Thành	14B-TG3	0.12	5	60	3.0	3,600			
10.4	Chùa Long Thọ	14B-TG4	0.14	5	60	3.0	4,200			
10.5	Lăng Bình Tây	14B-TG5	0.18	5	60	3.0	5,400			
11	Đất an ninh	14B-AN1	0.23					0.01		
12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14B-HTKT1÷14B-HTKT3	2.37				49,770	0.08		
12.1	Hạ tầng kỹ thuật khác	14B-HTKT1	0.73	3	70	2.1	15,330			
12.2	Hạ tầng kỹ thuật khác	14B-HTKT2	0.67	3	70	2.1	14,070			
12.3	Hạ tầng kỹ thuật khác	14B-HTKT3	0.97	3	70	2.1	20,370			
13	Đất sản xuất nông nghiệp	14B-NN	18.49					0.61		
14	Đất chưa sử dụng (đất đồi núi)	14B-CSD1÷14B-CSD2	21.54					0.71		
14.1	Đất chưa sử dụng	14B-CSD1	13.78							
14.2	Đất chưa sử dụng	14B-CSD2	7.76							
15	Đất nghĩa trang	14B-NT	3.58					0.12		
16	Mặt nước		38.03					1.25		
16.1	Sông, suối, kênh, rạch		38.03					1.25		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
17	Đất giao thông		55.81					1.83		
C	TIÊU KHU 14C	14C	809.03					26.50	2,911	10,478
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		94.73				3,410,280	3.10	2,911	10,478
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14C-OM1÷14C-OM5	9.39				338,040	0.31	963	3,467
1.1.1	Nhóm nhà ở mới đô thị	14C-OM1	1.53	6	60	3.6	55,080		157	565
1.1.2	Nhóm nhà ở mới đô thị	14C-OM2	1.88	6	60	3.6	67,680		193	694
1.1.3	Nhóm nhà ở mới đô thị	14C-OM3	2.72	6	60	3.6	97,920		279	1,004
1.1.4	Nhóm nhà ở mới đô thị	14C-OM4	2.31	6	60	3.6	83,160		237	853
1.1.5	Nhóm nhà ở mới đô thị	14C-OM5	0.95	6	60	3.6	34,200		97	351
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT1÷14C-OHT12	85.34				3,072,240	2.80	1,948	7,011
1.2.1	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT1	5.38	6	60	3.6	193,680		123	442
1.2.2	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT2	17.73	6	60	3.6	638,280		405	1,457
1.2.3	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT3	1.04	6	60	3.6	37,440		24	85
1.2.4	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT4	21.62	6	60	3.6	778,320		493	1,776
1.2.5	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT5	6.76	6	60	3.6	243,360		154	555
1.2.6	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT6	3.96	6	60	3.6	142,560		90	325

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
	trạng đô thị									
1.2.7	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT7	1.42	6	60	3.6	51,120		32	117
1.2.8	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT8	0.51	6	60	3.6	18,360		12	42
1.2.9	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT9	9.08	6	60	3.6	326,880		207	746
1.2.10	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT10	7.37	6	60	3.6	265,320		168	605
1.2.11	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT11	6.27	6	60	3.6	225,720		143	515
1.2.12	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT12	4.20	6	60	3.6	151,200		96	345
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH1÷14C-HH14	25.01				1,050,420	0.82		
2.1	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH1	1.17	7	60	4.2	49,140			
2.2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH2	2.31	7	60	4.2	97,020			
2.3	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH3	1.47	7	60	4.2	61,740			
2.4	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH4	1.20	7	60	4.2	50,400			
2.5	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH5	0.84	7	60	4.2	35,280			
2.6	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH6	0.64	7	60	4.2	26,880			
2.7	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH7	1.30	7	60	4.2	54,600			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
2.8	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH8	1.08	7	60	4.2	45,360			
2.9	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH9	0.96	7	60	4.2	40,320			
2.10	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH10	2.66	7	60	4.2	111,720			
2.11	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH11	1.12	7	60	4.2	47,040			
2.12	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH12	2.36	7	60	4.2	99,120			
2.13	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH13	4.90	7	60	4.2	205,800			
2.14	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH14	3.00	7	60	4.2	126,000			
3	Đất văn hoá	14C-VH1÷14C-VH4	5.76				140,480	0.19		
3.1	Đất văn hoá (đô thị)	14C-VH1	3.16	7	40	2.8	88,480	0.10		
3.2	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14C-VH2÷14C-VH4	2.60				52,000	0.09		
3.2.1	Văn hoá	14C-VH2	1.68	5	40	2.0	33,600			
3.2.2	Văn hoá	14C-VH3	0.82	5	40	2.0	16,400			
3.2.3	Văn hoá	14C-VH4	0.10	5	40	2.0	2,000			
4	Đất thể dục thể thao	14C-TDTT1÷14C-TDTT2	6.96				139,200	0.23		
4.1	Đất thể dục thể thao (đô thị)	14C-TDTT1	6.16	5	40	2.0	123,200			
4.2	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14C-TDTT2	0.80	5	40	2.0	16,000			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
5	Đất giáo dục	14C-GD1÷14C-GD5	9.55				191,000	0.31		
5.1	Đất trường THPT	14C-GD1	3.49	5	40	2.0	69,800	0.11		2,908
5.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14C-GD2÷14C-GD6	6.06				121,200	0.20		5,050
5.2.1	Trường tiểu học Ninh Hải	14C-GD2	0.18	5	40	2.0	3,600			150
5.2.2	Trường tiểu học Ninh Hải	14C-GD3	0.26	5	40	2.0	5,200			217
5.2.3	Trường THCS Trịnh Phong	14C-GD4	1.30	5	40	2.0	26,000			1,083
5.2.4	Trường mầm non	14C-GD5	2.14	5	40	2.0	42,800			1,783
5.2.5	Trường tiểu học	14C-GD6	2.18	5	40	2.0	43,600			1,817
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX1÷14C-CX11	34.38				17,190	1.13		
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14C-CX1÷14C-CX4	19.24				9,620	0.63		
6.1.1	Cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX1	4.25	1	5	0.1	2,125			
6.1.2	Cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX2	9.18	1	5	0.1	4,590			
6.1.3	Cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX3	2.09	1	5	0.1	1,045			
6.1.4	Cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX4	3.72	1	5	0.1	1,860			
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14C-CX5÷14C-CX11	15.14				7,570	0.50		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
6.2.1	Cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX5	7.22	1	5	0.1	3,610			
6.2.2	Cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX6	0.77	1	5	0.1	385			
6.2.3	Cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX7	1.49	1	5	0.1	745			
6.2.4	Cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX8	1.70	1	5	0.1	850			
6.2.5	Cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX9	1.55	1	5	0.1	775			
6.2.6	Cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX10	0.79	1	5	0.1	395			
6.2.7	Cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX11	1.62	1	5	0.1	810			
7	Đất khu dịch vụ	14C-DV1	1.75				63,000	0.06		
7.1	Đất khu dịch vụ (Chợ, siêu thị cấp đơn vị ở)	14C-DV1	1.75	9	40	3.6	63,000			
8	Đất khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	14C-TM1	0.50	5	40	2.0	10,000	0.02		
9	Đất khu dịch vụ du lịch	14C-DL1÷14C-DL16	135.88				6,372,225	4.45		
9.1	Dịch vụ du lịch	14C-DL1	0.68	30	25	7.5	51,000			
9.2	Dịch vụ du lịch	14C-DL2	7.71	18	25	4.5	346,950			
9.3	Dịch vụ du lịch	14C-DL3	1.43	18	25	4.5	64,350			
9.4	Dịch vụ du lịch	14C-DL4	40.96	18	25	4.5	1,843,200			
9.5	Dịch vụ du lịch	14C-DL5	2.44	18	40	7.2	175,680			
9.6	Dịch vụ du lịch	14C-DL6	2.90	18	40	7.2	208,800			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
9.7	Dịch vụ du lịch	14C-DL7	1.03	12	40	4.8	49,440			
9.8	Dịch vụ du lịch	14C-DL8	5.88	18	40	7.2	423,360			
9.9	Dịch vụ du lịch	14C-DL9	19.06	18	40	7.2	1,372,320			
9.10	Dịch vụ du lịch	14C-DL10	2.46	18	25	4.5	110,700			
9.11	Dịch vụ du lịch	14C-DL11	4.62	18	25	4.5	207,900			
9.12	Dịch vụ du lịch	14C-DL12	4.74	18	25	4.5	213,300			
9.13	Dịch vụ du lịch	14C-DL13	5.64	18	25	4.5	253,800			
9.14	Dịch vụ du lịch	14C-DL14	10.40	18	25	4.5	468,000			
9.15	Dịch vụ du lịch	14C-DL15	13.04	9	25	2.3	293,400			
9.16	Dịch vụ du lịch	14C-DL16	12.89	9	25	2.3	290,025			
10	Đất di tích, tôn giáo	14C-TG1÷14C-TG5	0.83				24,900	0.03		
10.1	Chùa Phật Ân	14C-TG1	0.16	5	60	3.0	4,800			
10.2	Đình Đồng Hải	14C-TG2	0.12	5	60	3.0	3,600			
10.3	Đình Đồng Cát	14C-TG3	0.12	5	60	3.0	3,600			
10.4	Đình Bình Tây	14C-TG4	0.07	5	60	3.0	2,100			
10.5	Nhà thờ Hòn Khói	14C-TG5	0.36	5	60	3.0	10,800			
11	Đất quốc phòng	14C-QP1÷14C-QP2	3.33				35,280	0.11		
11.1	Quốc phòng	14C-QP1	0.84	7	60	4.2	35,280			
11.2	Quốc phòng	14C-QP2	2.49							
12	Đất bãi đỗ xe	14C-P1÷14C-P4	5.05				39,990	0.17		
12.1	Bãi đỗ xe	14C-P1	0.83	2	60	1.2	9,960			
12.2	Bãi đỗ xe	14C-P2	1.11	2	60	1.2	13,320			
12.3	Bãi đỗ xe	14C-P3	0.82	2	60	1.2	9,840			
12.4	Bãi đỗ xe	14C-P4	2.29	2	15	0.3	6,870			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14C-HTKT1	3.53	3	70	2.1	74,130	0.12		
14	Đất chưa sử dụng (đất đồi núi)	14C-CSD1	55.53					1.82		
15	Đất nghĩa trang	14C-NT	3.19					0.10		
16	Bãi cát		10.71					0.35		
17	Mặt nước		347.65					11.39		
17.1	Hồ, ao, đầm		8.12					0.27		
17.2	Mặt nước ven biển		339.53					11.12		
18	Đất giao thông		64.69					2.12		
D	TIÊU KHU 14D	14D	499.61					16.36	3,471	12,494
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		131.18				4,722,480	4.30	3,471	12,494
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14D-OM1÷14D-OM3	5.98				215,280	0.20	613	2,208
1.1.1	Nhóm nhà ở mới đô thị	14D-OM1	1.26	6	60	3.6	45,360		129	465
1.1.2	Nhóm nhà ở mới đô thị	14D-OM2	2.06	6	60	3.6	74,160		211	761
1.1.3	Nhóm nhà ở mới đô thị	14D-OM3	2.66	6	60	3.6	95,760		273	982
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT1÷14D-OHT15	125.20				4,507,200	4.10	2,857	10,286
1.2.1	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT1	0.96	6	60	3.6	34,560		22	79
1.2.2	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT2	0.88	6	60	3.6	31,680		20	72
1.2.3	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT3	1.12	6	60	3.6	40,320		26	92

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
	tràng đô thị									
1.2.4	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT4	9.76	6	60	3.6	351,360		223	802
1.2.5	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT5	6.23	6	60	3.6	224,280		142	512
1.2.6	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT6	10.80	6	60	3.6	388,800		246	887
1.2.7	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT7	4.75	6	60	3.6	171,000		108	390
1.2.8	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT8	8.65	6	60	3.6	311,400		197	711
1.2.9	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT9	3.84	6	60	3.6	138,240		88	315
1.2.10	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT10	6.94	6	60	3.6	249,840		158	570
1.2.11	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT11	7.92	6	60	3.6	285,120		181	651
1.2.12	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT12	3.52	6	60	3.6	126,720		80	289
1.2.13	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT13	7.53	6	60	3.6	271,080		172	619
1.2.14	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT14	46.68	6	60	3.6	1,680,480		1,065	3,835
1.2.15	Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT15	5.62	6	60	3.6	202,320		128	462
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14D-HH1	5.12	7	60	4.2	215,040	0.17		
3	Đất y tế	14D-YT1	1.66	7	40	2.8	46,480	0.05	166	
4	Đất văn hoá	14D-VH1÷14D-	0.50				10,000	0.02		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
		VH4								
4.1	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14D-VH1÷14D-VH4	0.50				10,000			
4.1.1	Văn hoá (đơn vị ở)	14D-VH1	0.18	5	40	2.0	3,600			
4.1.2	Văn hoá (đơn vị ở)	14D-VH2	0.11	5	40	2.0	2,200			
4.1.3	Văn hoá (đơn vị ở)	14D-VH3	0.09	5	40	2.0	1,800			
4.1.4	Văn hoá (đơn vị ở)	14D-VH4	0.12	5	40	2.0	2,400			
5	Đất thể dục thể thao	14D-TD TT1÷14D-TD TT2	2.60				52,000	0.09		
5.1	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14D-TD TT1÷14D-TD TT2	2.60				52,000	0.09		
5.1.1	Thể dục thể thao (đơn vị ở)	14D-TD TT1	1.00	5	40	2.0	20,000			
5.1.2	Thể dục thể thao (đơn vị ở)	14D-TD TT2	1.60	5	40	2.0	32,000			
6	Đất giáo dục	14D-GD1÷14D-GD6	8.54				170,800	0.28		
6.1	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14D-GD1÷14D-GD6	8.54				170,800	0.28		7,117
6.1.1	Trường mầm non	14D-GD1	0.76	5	40	2.0	15,200			633
6.1.2	Trường liên cấp tiểu học THCS	14D-GD2	4.09	5	40	2.0	81,800			3,408
6.1.3	Trường THCS Nguyễn Trung Trực	14D-GD3	1.71	5	40	2.0	34,200			1,425
6.1.4	Trường mầm non Ninh Thủy	14D-GD4	0.14	5	40	2.0	2,800			117

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
6.1.5	Trường TH Ninh Thủy	14D-GD5	1.27	5	40	2.0	25,400			1,058
6.1.6	Trường mầm non Ninh Thủy	14D-GD6	0.57	5	40	2.0	11,400			475
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14D-CX1÷14D-CX11	23.25				11,625	0.76		
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX1÷14D-CX8	22.25				11,125			
7.1.1	Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX1	1.21	1	5	0.1	605			
7.1.2	Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX2	6.31	1	5	0.1	3,155			
7.1.3	Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX3	1.75	1	5	0.1	875			
7.1.4	Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX4	7.37	1	5	0.1	3,685			
7.1.5	Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX5	1.24	1	5	0.1	620			
7.1.6	Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX6	1.04	1	5	0.1	520			
7.1.7	Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX7	1.88	1	5	0.1	940			
7.1.8	Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX8	1.45	1	5	0.1	725			
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14D-CX9÷14D-CX11	1.00				500			
7.2.1	Cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14D-CX9	0.08	1	5	0.1	40			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
12	Đất bãi đỗ xe	14D-P1÷14D-P4	4.37				52,440	0.14		
12.1	Bãi đỗ xe	14D-P1	1.10	2	60	1.2	13,200			
12.2	Bãi đỗ xe	14D-P2	0.81	2	60	1.2	9,720			
12.3	Bãi đỗ xe	14D-P3	1.19	2	60	1.2	14,280			
12.4	Bãi đỗ xe	14D-P4	1.27	2	60	1.2	15,240			
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14D-HTKT1÷14D-HTKT2	6.40				134,400	0.21		
13.1	Hạ tầng kỹ thuật	14D-HTKT1	3.95	3	70	2.1	82,950			
13.2	Hạ tầng kỹ thuật	14D-HTKT2	2.45	3	70	2.1	51,450			
14	Đất nghĩa trang	14D-NT	1.27					0.04		
15	Bãi cát		6.28					0.21		
16	Mặt nước		260.60					8.54		
16.1	Sông, suối, kênh, rạch		19.40					0.64		
16.2	Hồ, ao, đầm		2.90					0.09		
16.3	Mặt nước ven biển		238.30					7.81		
17	Đất giao thông		40.89					1.34		
	TỔNG CỘNG		3,053.16					100.00		54,000

