

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

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



THUYẾT MINH TỔNG HỢP

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 ĐIỂM
THỊ XÃ NINH HÒA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH KHÁNH HÒA

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH KHÁNH HÒA

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BQL KHU KINH TẾ VÂN PHONG
KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

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

Phan Châu Vinh

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU 6

I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	6
I.2. Căn cứ lập quy hoạch	7
I.2.1. Căn cứ pháp lý.....	7
I.2.2. Căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn	9
I.2.3. Căn cứ tài liệu, số liệu, bản đồ	10

CHƯƠNG II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH 12

II.1. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên	12
II.1.1. Phân tích vị trí.....	12
II.1.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên.....	15
II.2. Đặc điểm hiện trạng về môi trường sinh thái, đất đai, hạ tầng kỹ thuật.....	17
II.3. Hiện trạng dân số, lao động.....	18
II.4. Hiện trạng chức năng sử dụng đất	19
II.5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	20
II.5.1. Cảnh quan tự nhiên	20
II.5.2. Hiện trạng kiến trúc công trình.....	24
II.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội	26
II.6.1. Công trình hành chính.....	26
II.6.2. Công trình giáo dục.....	27
II.6.3. Công trình y tế	27
II.6.4. Công trình văn hóa - thể thao.....	28
II.7. Hiện trạng về tình hình kinh tế xã hội trên địa bàn.....	29
II.8. Hiện trạng về tình hình đầu tư, xây dựng, quản lý đô thị trên địa bàn	30
II.9. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	31
II.9.1. Giao thông.....	31
II.9.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	33
II.9.3. Hiện trạng hệ thống cấp nước	34
II.9.4. Hiện trạng thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang.....	34
II.9.5. Hiện trạng hệ thống cấp điện	35
II.9.6. Hệ thống thông tin liên lạc.....	35
II.10. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai trên địa bàn.....	36
II.10.1. Các chương trình phát triển đang được triển khai thực hiện	36
II.11. Đánh giá tổng quan và đề xuất hướng phát triển	37
II.11.1. Đánh giá tổng quan	37
II.11.2. Phân tích SWOT	38
II.11.3. Đề xuất giải pháp quy hoạch.....	39
II.11.4. Xác định hướng phát triển chính	39

CHƯƠNG III. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH 41

III.1. Mục tiêu lập quy hoạch	41
III.2. Các yêu cầu, định hướng chính tại đồ án Quy hoạch tỉnh	41
III.3. Các định hướng tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050	41
III.3.1. Định hướng quy hoạch sử dụng đất.....	42
III.3.2. Định hướng phát triển không gian.....	45
III.3.3. Quy hoạch giao thông.....	46
III.3.4. Giải pháp thiết kế cao độ nền xây dựng	47
III.3.5. Định hướng phát triển hệ thống thoát nước mặt.....	47
III.3.6. Định hướng phát triển hệ thống cấp nước	47

III.3.7. Định hướng phát triển hệ thống năng lượng	47
III.3.8. Định hướng phát triển hệ thống viễn thông thụ động	48
III.3.9. Định hướng phát triển hệ thống thoát nước, xử lý nước thải	48
III.4. Các quy hoạch khác có liên quan	48
CHƯƠNG IV. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI,	50
HẠ TẦNG KỸ THUẬT	50
IV.1. Căn cứ lựa chọn chỉ tiêu	50
IV.2. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu quy hoạch	50
CHƯƠNG V. CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	53
V.1. Nguyên tắc chung	53
V.1.1. Các chức năng chính.....	53
V.1.2. Ý tưởng chủ đạo	53
V.2. Giải pháp phân bố sử dụng đất.....	53
V.2.1. Nguyên tắc nghiên cứu cơ cấu quy hoạch	53
V.2.2. Quy định về chức năng sử dụng đất đối với từng ô phố trong khu vực lập quy hoạch	55
V.3. Vị trí, quy mô, cấu trúc các tiểu khu	56
V.3.1. Nguyên tắc xác định	56
V.3.2. Vị trí, quy mô, cấu trúc	57
V.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội	63
V.4.1. Định hướng khu vực phát triển dân cư:	63
V.4.2. Định hướng phát triển hệ thống thương mại, dịch vụ:	64
V.4.3. Định hướng phát triển hệ thống cơ quan, trụ sở:	64
V.4.4. Định hướng phát triển hệ thống công trình văn hóa:	64
V.4.5. Định hướng phát triển hệ thống giáo dục – đào tạo:	64
V.4.6. Định hướng phát triển hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe:	64
V.4.7. Định hướng phát triển hệ thống cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước:	64
V.4.8. Định hướng phát triển du lịch gắn với chuyển đổi xanh	64
V.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	65
V.5.1. Đất nhóm nhà ở	65
V.5.2. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.....	66
V.5.3. Đất trung tâm y tế	67
V.5.4. Đất văn hóa	67
V.5.5. Đất thể dục Thể thao.....	67
V.5.6. Đất giáo dục	67
V.5.7. Đất cây xanh sử dụng công cộng.....	67
V.6. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất	67
V.7. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị	81
V.7.1. Các trục kiểm soát	81
V.7.2. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch	81
V.7.3. Các quy định về quản lý không gian kiến trúc	81
V.7.4. Các điểm nhấn	83
V.7.5. Các vùng, khu vực cần bảo vệ	84
CHƯƠNG VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	85
VI.1.1. Quy hoạch giao thông	85
VI.1.2. Quy hoạch nền xây dựng.....	92
VI.1.3. Quy hoạch thoát nước mưa	93

VI.1.4. Quy hoạch cấp nước	94
VI.1.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.....	100
VI.1.6. Quy hoạch cấp nưong lượng và chiếu sáng	107
VI.1.7. Quy hoạch hạ tầng thông tin và truyền thông	115
CHƯƠNG VII. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	123
VII.1. Căn cứ pháp lý và phương pháp thực hiện đánh giá môi trường	123
VII.1.1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu.....	123
VII.1.2. Căn cứ pháp lý	123
VII.1.3. Phương pháp áp dụng trong quá trình đánh giá môi trường	123
VII.2. Mục tiêu và các chỉ tiêu môi trường.....	123
VII.2.1. Các vấn đề môi trường chính.....	123
VII.2.2. Các mục tiêu môi trường	124
VII.3. Phân tích, đánh giá hiện trạng môi trường và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch	124
VII.3.1. Hiện trạng môi trường và xu thế diễn biến môi trường khi không có quy hoạch.....	124
VII.3.2. Diễn biến môi trường tự nhiên khi thực hiện quy hoạch	124
VII.3.3. Diễn biến môi trường kinh tế - xã hội khi thực hiện dự án.....	128
VII.4. Các giải pháp về quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện.....	129
VII.4.1. Giảm thiểu ô nhiễm không khí.....	129
VII.4.2. Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước.....	130
VII.4.3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn.....	132
VII.4.4. Giảm thiểu tác động xã hội	132
VII.4.5. Các giải pháp kỹ thuật kiểm soát ô nhiễm, ứng phó sự cố	132
VII.4.6. Bảo vệ môi trường biển đối với hoạt động lấn biển	132
VII.4.7. Bảo vệ môi trường - khoảng cách an toàn về an toàn môi trường (ATMT)...	133
VII.5. Chương trình giám sát môi trường	134
VII.5.1. Giám sát chất lượng không khí.....	134
VII.5.2. Giám sát môi trường chất thải rắn	134
VII.5.3. Giám sát khác.....	135
CHƯƠNG VIII. DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ, ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN THỰC HIỆN	136
VIII.1. Khái toán toán kinh phí xây dựng.....	136
VIII.2. Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên.....	136
VIII.2.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	136
VIII.2.2. Các biện pháp huy động vốn và biện pháp thực hiện quy hoạch	138
VIII.3. Kết luận.....	138
VIII.4. Đề xuất, kiến nghị	139

CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU

I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Khánh Hòa là một tỉnh thuộc vùng Duyên hải Nam Trung Bộ có diện tích 5.218 km², dân số 1,2 triệu người. Phía Bắc giáp tỉnh Phú Yên, phía Nam giáp tỉnh Ninh Thuận, phía Tây giáp các tỉnh Đắk Lắk, Lâm Đồng, phía Đông giáp Biển Đông. Khánh Hòa được thiên nhiên ưu đãi, có khí hậu ôn hòa với 385 km bờ biển, có hệ thống đảo, bán đảo và 3 vịnh gồm Vân Phong, Nha Trang và Cam Ranh. Về hạ tầng, tỉnh Khánh Hòa nằm trên các trục giao thông quan trọng của trục Bắc - Nam như Quốc lộ 1 và đường sắt. Trục Đông - Tây có Quốc lộ 26 nối với Đắk Lắk và các tỉnh Tây Nguyên, có hệ thống cảng biển, sân bay. Hiện nay, các tuyến cao tốc Bắc - Nam phía Đông, tuyến cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột đã có chủ trương đầu tư và đang triển khai sẽ tiếp tục khẳng định vị trí thuận lợi của tỉnh Khánh Hòa trong việc phát triển kinh tế - xã hội.

Khu vực Vịnh Vân Phong ở phía Bắc tỉnh Khánh Hòa, nằm ở tọa độ địa lý cực Đông của Bán đảo Đông Dương, gần ngã ba nơi giao lưu của các tuyến hàng hải: châu Âu - Bắc Á, châu Úc - Đông Bắc Á, và Đông Nam Á - Đông Bắc Á, có nhiều lợi thế trong mối quan hệ với vùng châu Á Thái Bình Dương... cách thành phố Nha Trang khoảng 70 km về phía Bắc. Khu kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hòa được thành lập theo Quyết định số 92/2006/QĐ-TTg ngày 25/4/2006 Thủ tướng Chính phủ với quy mô diện tích 150.000 ha (70.000 ha đất liền và đảo, 80.000 ha mặt nước) bao gồm huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn) và 09 xã, phường phía Đông Bắc thị xã Ninh Hòa. Đây là khu vực giàu tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Khánh Hòa và là khu vực có vai trò chiến lược quan trọng trong việc thực hiện Chiến lược biển Việt Nam.

Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị đã định hướng huyện Vạn Ninh (Bắc Vân Phong) trở thành đô thị du lịch biển cao cấp. Nghị quyết số 55/NQ-QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa có hiệu lực trong 5 năm kể từ ngày 01/8/2022 đã xác định danh mục, ngành nghề ưu tiên thu hút đầu tư vào Khu kinh tế Vân Phong, trong đó có lĩnh vực kinh doanh các khu đô thị, đầu tư công nghiệp năng lượng sạch, chế biến, chế tạo công nghệ cao, cơ khí chính xác...

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023. Nội dung Điều chỉnh quy hoạch đã cập nhật định hướng tại Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị, theo đó cấu trúc phát triển không gian tổng thể khu vực Nam Vân Phong (khu vực phía Đông thị xã Ninh Hòa), gồm: Cảng trung chuyển container, cảng tổng hợp, các tổ hợp công nghiệp, kho tàng tận dụng được lợi

thể của cảng nước sâu, các khu đô thị và các khu dịch vụ du lịch, được phân bố, đan xen với các không gian sinh thái ngập mặn, đồi núi sát biển, dọc theo tỉnh lộ 652D, cũng như phía Đông đường sắt quốc gia Bắc - Nam.

Phân khu 14 được định hướng là khu đô thị biển, dịch vụ du lịch trung và cao cấp, trung tâm dịch vụ, lưu trú phía Đông của thị xã Ninh Hoà. Khu vực Dốc Lết được định hướng thành trung tâm du lịch cộng đồng, với nhiều loại hình và quy mô dịch vụ khác nhau, tạo thành một điểm đến hấp dẫn hỗ trợ cho trung tâm dịch vụ lưu trú tại thành phố Nha Trang. Khu vực Hòn Khói ở phía Bắc Dốc Lết được định hướng trở thành khu đô thị dịch vụ du lịch quan trọng. Hòn Khói là vùng bán đảo rất đẹp vươn ra Vịnh Vân Phong, có thể coi là vị trí có thể bao quát toàn vịnh. Bán đảo Hòn Khói còn là điểm khả thi nhất để tạo kết nối từ phía Nam Vân Phong đến Hòn Lớn, vốn đã được định hình là khu dịch vụ du lịch cao cấp trên đảo.

Để có cơ sở thực hiện thủ tục đầu tư vào Khu kinh tế Vân Phong, việc tổ chức lập 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 là cần thiết, làm cơ sở pháp lý thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

I.2. Căn cứ lập quy hoạch

I.2.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số: 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội khóa XIV;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 của Quốc Hội khóa XIV;
- Luật Thủy sản số 18/2017/QH14 ngày 21/11/2017 của Quốc Hội khóa XIV;
- Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 ngày 19/6/2017 của Quốc Hội khóa XIV;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/09/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật lâm nghiệp; Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều

của nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật lâm nghiệp; **Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/07/2024 sửa đổi Nghị định 156/2018/NĐ-CP hướng dẫn Luật Lâm nghiệp 2017, trong đó bổ sung quy định về tiêu chí các phân khu chức năng vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên.**

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- **Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;**

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Nghị quyết số 61/2022/QH15 về việc Tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây Dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Nghị quyết số 81/2023/QH15 của Quốc hội về Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 648/QĐ-TTg ngày 07/06/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng hàng không, sân bay toàn quốc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 3828/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2016 về việc Phê duyệt bổ sung Quy hoạch chi tiết giao thông đường thủy nội địa tỉnh Khánh Hoà giai đoạn đến năm 2020;

- Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên

địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị;

- Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2022;

- 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;

- Quyết định số 318/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050;

- Văn bản số 4238/UBND-XDND ngày 05/5/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai các Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) các khu chức năng trong khu kinh tế Vân Phong;

- Quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ 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;

- Thông báo số 4894/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về kết luận của Hội đồng thẩm định 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.

- Văn bản số 194/BXD-QHKT ngày 13/01/2025 của Bộ Xây dựng về việc góp ý 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.

1.2.2. Căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2008/BTNMT: Nước thải sinh hoạt;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 40:2011/BTNMT: Nước thải công nghiệp;

- **Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCVN 07:2023/BXD;**

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 33:2019/BTTTT: Lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2020/BCT về an toàn điện;

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình;

- Tiêu chuẩn TCVN 4513-1988: Cấp nước bên trong nhà - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 2622-1995: Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 259:2001: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị;
- Tiêu chuẩn TCXDVN 333-2005: Chiếu sáng bên ngoài công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn TCVN 7722-2-3-2007 Đèn điện –phần 2: Yêu cầu cụ thể - Mục 3: Đèn điện dùng chiếu sáng đường phố;
- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2008: Thoát nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn TCVN 8665:2011: Sợi quang dùng cho mạng viễn thông – yêu cầu kỹ thuật chung;
- Tiêu chuẩn TCVN 7447-7-712:2015 (IEC 60364-7-712:2002): Hệ thống nguồn quang điện sử dụng năng lượng mặt trời (PV);
- Tiêu chuẩn TCVN 10896:2015 (IEC 61646:2008): Mô-đun quang điện màng mỏng mặt đất (PV) - Chất lượng thiết kế và phê duyệt kiểu;
- Tiêu chuẩn TCVN 11855-1:2017 (IEC 62446-1:2016): Hệ thống quang điện;
- Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước mạng lưới đường ống và công trình TCVN 13606:2023 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình –Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn ngành TCN 68 - 178:1999: Quy phạm xây dựng công trình thông tin cáp quang;
- Tiêu chuẩn ngành TCN 68 - 254:2006: Công trình ngoại vi mạng viễn thông – quy định kỹ thuật;
- Tiêu chuẩn ngành 11TCN – 18:2006: Quy phạm trang bị điện;
- Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng khác có liên quan.

1.2.3. Căn cứ tài liệu, số liệu, bản đồ

- Hồ sơ 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);
- Hồ sơ quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 đã được phê duyệt theo Quyết định số 318/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 29/3/2023;
- Hồ sơ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Khánh Hòa giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa (Phê duyệt tại Quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023);
- Bản đồ Phương án phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vận tải tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn năm 2050, tuân thủ phương án sử dụng

biên trong Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023;

- Hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 đã được STNMT thẩm định tại văn bản số .../BC-STNMT-ĐĐBĐVT ngày .../.../2024.

CHƯƠNG II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

II.1. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên

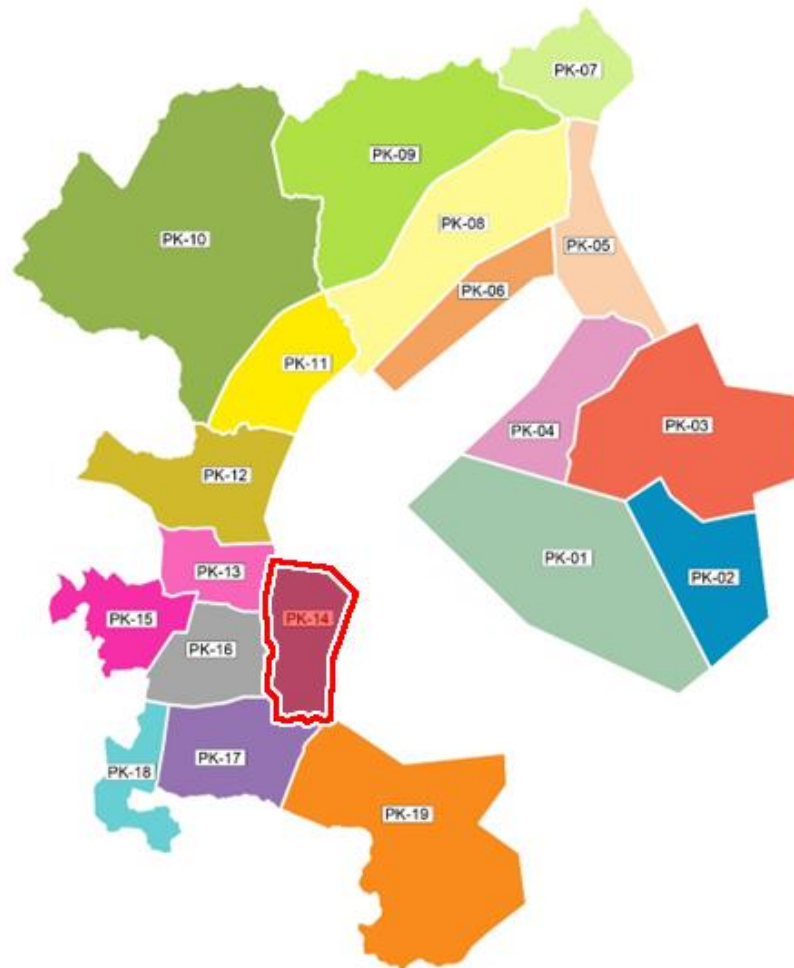
II.1.1. Phân tích vị trí

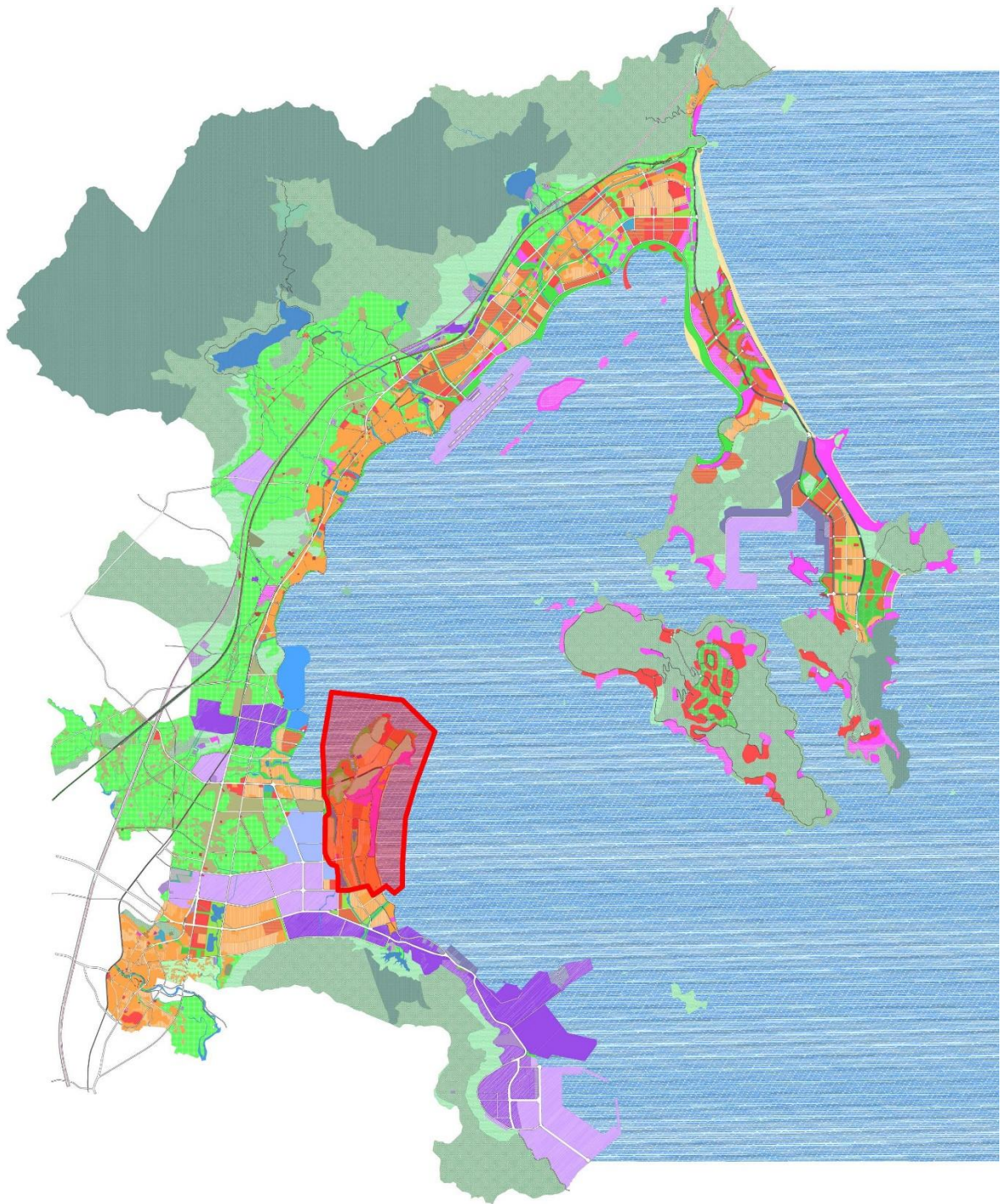
a. Phạm vi, diện tích, ranh giới

Cơ sở xác định phạm vi và ranh giới lập quy hoạch 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 1.638 ha (trong đó, khu vực dự kiến lấn biển khoảng 89 ha); vùng mặt nước biển khoảng 1.415 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;





Hình 01: Vị trí khu vực lập quy hoạch trong QHC KKT Vân Phong



Hình 02: Giới hạn khu vực lập quy hoạch trên nền ảnh vệ tinh

b. Quy mô

- Diện tích quy hoạch khoảng 3.053 ha, bao gồm: Diện tích đất liền khoảng 1.638 ha (trong đó có 89 ha khu vực dự kiến lấn biển), vùng mặt nước biển khoảng 1.415 ha để nghiên cứu khớp nối không gian (ranh giới, diện tích khu vực biển thực hiện theo quy định của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và các quy định pháp luật ngành liên quan).

- Đất xây dựng các khu chức năng khu kinh tế khoảng 1.254 ha; khu đất nông nghiệp và các chức năng khác có quy mô khoảng 345 ha.

- Dân số: Dự báo khoảng 54.000 người trong đó khoảng 45.500 dân số thường trú và khoảng 8.500 dân số quy đổi từ khách du lịch và các thành phần dân số khác.

c. Tính chất

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

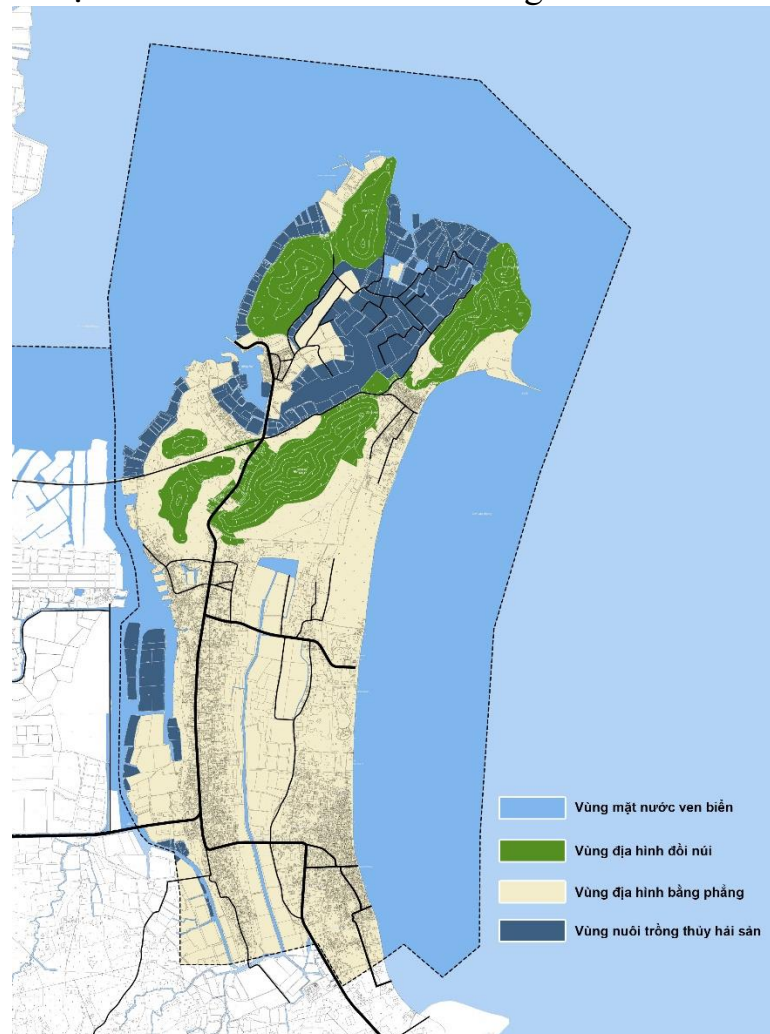
II.1.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên

a. Địa hình

Khu vực lập quy hoạch có đặc điểm địa hình đặc thù của địa hình bán sơn địa với đồi núi đá và cồn cát ven biển với các cồn cát, bãi cát ven biển, các ruộng muối. nền cao độ hiện trạng phân bố rộng, từ dưới 0m đến hơn 147m.

Địa hình đồi núi: Địa hình sườn núi chia khá cắt mạnh, độ dốc lớn chủ yếu tại các sườn núi ($i > 20\%$). Hướng dốc địa hình chủ yếu hướng thấp dần từ núi xuống phía các đầm trong khu vực rồi thoải dần ra phía vịnh Vân Phong và biển Đông. Khu vực sườn núi có độ dốc lớn không thuận lợi cho xây dựng

Địa hình đồng bằng ven biển: Khu vực ven biển có độ dốc không lớn khoảng dưới 20%. Độ sâu trung bình cách bờ biển 50m có độ sâu trung bình khoảng 3m. Khu vực có bãi tắm Dốc Lết nổi tiếng.



Hình 03: Phân tích địa hình

b. Khí hậu

- Khu vực quy hoạch phân khu có khí hậu nhiệt đới khô, tương đối ôn hòa bởi ảnh hưởng của biển và địa hình.

- Chế độ nhiệt: Nhiệt độ trung bình năm dao động từ $26^{\circ}\text{C} \div 28^{\circ}\text{C}$ và có sự phân hóa mạnh theo địa hình. Ngoài ra nhiệt độ cũng biến động mạnh theo từng tháng, nhiệt độ trung bình tăng dần từ tháng 01 và đạt cực đại tới 28°C vào tháng 6 sau đó giảm chậm vào tháng 7, 8; tháng 9 nhiệt độ bắt đầu giảm nhanh và đạt cực tiểu vào tháng 01 với giá trị 24°C .

- Chế độ nắng: Số giờ nắng phân bố theo không gian phụ thuộc vào địa hình nơi có đồi núi. Tổng số giờ nắng khoảng 2.560-2.632 giờ, trung bình hàng tháng có 213-219 giờ nắng. Mùa khô giờ nắng cao hơn mùa mưa, tổng số giờ nắng chủ yếu trên 200 giờ/tháng kéo dài từ tháng 01 đến hết tháng 8 hàng năm. Trong đó 3 tháng nhiều nắng nhất là các tháng 3, 4, 5 với tổng số giờ nắng đạt 250-275 giờ/tháng, tức là có khoảng 8,0-8,8 giờ nắng/ngày.

- Chế độ gió: Về mùa đông là hướng Đông Bắc và mùa hè là hướng Tây - Nam. Tốc độ gió trung bình năm trên đất liền từ 2,4-2,6m/s; tháng có tốc độ gió trung bình lớn nhất vào thời kỳ gió mùa Đông Bắc từ tháng 11 đến tháng 2 năm sau.

- Bão, áp thấp nhiệt đới: Mùa bão, áp thấp nhiệt đới tập trung vào khoảng tháng 10 -12. Bão thường gây ra gió to, mưa lớn ở vùng bão đổ bộ và các khu vực kế cận.

- Chế độ mưa: Lượng mưa tập trung chính trong bốn tháng từ tháng 9 đến tháng 12 với lượng mưa chiếm 65-75% tổng lượng mưa trung bình năm; mùa khô tổng lượng mưa khoảng 350-550mm chiếm 25-35% tổng lượng mưa năm.

- Chế độ hải văn: Mực nước dâng trong bão khu vực quy hoạch theo kết quả tính toán trên mô hình và số liệu quan trắc thì mực nước dâng cực đại bằng +1.0m. Chiều cao sóng lớn nhất khu vực vùng giữa vịnh Vân Phong > 2,0m.

c. Địa chất

- Khu vực núi có cấu tạo trầm tích biển và trầm tích đệ tứ. Khu vực Mũi Dù được xác định bảo tồn địa chất của tỉnh. Ở bờ biển có cấu tạo cát, cát pha cuội sỏi, san hô, vỏ sò ốc. Ở vịnh có các dải san hô ngầm tại Bãi Dốc Lết với mật độ thưa.

- Khu vực Mũi Dù-Núi Cẩm là khu vực được xác định bảo tồn địa chất của tỉnh Khánh Hòa.

- Về địa chất chủ yếu là đá granite, rhyolite và diorite có nguồn gốc mácma xâm nhập hoặc phun trào kiểu mới. Ngoài ra còn có các loại đá cát, đá trầm tích ở một số nơi. Do quá trình phong hoá diễn ra trên nền đá granit, rhyolit đã tạo thành những hình thể độc đáo, đa dạng và phong phú tạo cảnh quan đẹp cho khu vực.

d. Địa chấn:

Theo tài liệu của viện Vật lý địa cầu quốc gia, khu vực Ninh Hải – Dốc Lết nằm trong vùng dự báo có động đất cấp 6.

e. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên

- Đặc trưng khí hậu khu vực thuận lợi cho phát triển kinh tế và du lịch ven biển.
- Khu vực có đặc trưng là đất liền và vùng vịnh, có cảnh quan đẹp và hấp dẫn thích hợp cho việc du lịch, nghỉ ngơi và tắm biển.
- Cấu tạo địa chất thuận lợi cho quy hoạch và xây dựng.
- Đất có khả năng giữ nước.

II.2. Đặc điểm hiện trạng về môi trường sinh thái, đất đai, hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng môi trường sinh thái:

Khu vực đồi núi phía Bắc hầu như không có động vật hoang dã sinh sống; khu vực ven biển có điều kiện sinh thái khá tốt để phát triển du lịch.

Vịnh Vân Phong thuộc phía Bắc tỉnh Khánh Hòa có độ sâu trung bình 20-27m, kín gió, nằm gần đường hàng hải quốc tế, có điều kiện thuận lợi để xây dựng cảng trung chuyển quốc tế và có phong cảnh đẹp, HST đa dạng, khí hậu ôn hòa thuận lợi để phát triển kinh tế biển, đặc biệt là du lịch biển và nuôi hải sản. Kết quả nghiên cứu mới cho thấy, RSH ở vịnh Vân Phong phân bố rộng, không đồng nhất và chủ yếu tập trung ở các khu vực dọc ven bờ ở phía Nam như Xuân Tự, Ninh Phước, Ninh Tịnh, xung quanh các đảo Hòn Lớn (phía Nam và Đông Nam), Diệp Sơn, Hòn Ông, Hòn Đen, Hòn Mỹ Giang và các đảo nhỏ trong vũng Bến Gỏi, và dọc bán đảo Hòn Gốm (Khải Lương, Vũng Cỏ Cò)... Tổng diện tích RSH phân bố trong vịnh Vân Phong khoảng 1.618 ha, trong đó các khu vực có diện tích lớn gồm Vũng Ké (113 ha), Hòn Bịp (107 ha) và Xuân Tự (240 ha). Tuy nhiên, ở những khu vực có diện tích lớn này chủ yếu là các bãi san hô chết và có một số tập đoàn san hô sống phân bố.

Hiện tại khu vực nghiên cứu quy hoạch có nhiều bãi rác đổ lộ thiên, chỉ rác vôi, phun thuốc khử trùng; còn nước rỉ rác chảy không xử lý được nên tiềm ẩn nguy cơ ô nhiễm môi trường, dịch bệnh. Những bãi rác không được xử lý đúng đã dẫn tới tình trạng ô nhiễm nước và ô nhiễm không khí nghiêm trọng.

Ngoài ra, vấn đề ô nhiễm môi trường trong khu vực còn xuất phát từ nguồn chất thải, khí thải từ nhà máy, khu công nghiệp. Những nhà máy dùng than đá trong sản xuất đang gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường. Người dân sống xung quanh mỗi khi nhà máy hoạt động, phải chịu đựng không khí ngột ngạt, mùi khét... gây tức ngực, khó thở, choáng váng đầu óc.

b. Hiện trạng đất đai, hạ tầng kỹ thuật:

- Khu vực quy hoạch có mật độ dân cư khá cao gồm các phường Ninh Hải, Ninh Diêm và Ninh Thủy thuộc thị xã Ninh Hòa. Dân cư sống bằng các nghề dịch vụ, đánh bắt cá gần bờ và canh tác nông nghiệp.

- Khu Dốc Lết thuộc các phường: Ninh Hải, Ninh Thủy và Ninh Diêm, tại các tuyến đường chính ĐT.651B, các tuyến đường dọc biển là khu vực tập trung dân cư với mật độ khá cao. Khu vực có cảnh quan đẹp với chiều dài khoản

10km bãi biển cát trắng mịn, thoải, nước trong xanh; có làng chài ven biển; ruộng muối và cảng Hòn Khói.

- Hiện trạng đất đai: Khu vực đã có các dự án du lịch đang triển khai (Khu DL Dốc Lết - Phương Mai) hoặc đi vào hoạt động (Khu du lịch Pax Ana Dốc Lết; Khu nghỉ dưỡng Những Ngày Tĩnh Lặng; Khách sạn Thiên Đường; Dự án trại ươm cá giống Marine Farm ASA Việt Nam; Công ty TNHH thủy sản Australis Việt Nam; Công ty TNHH Marine Farm ASA Việt Nam; Công ty Sông Thu; Cảng Hòn Khói; Công ty đóng tàu Composite Khánh Hòa; KDL TTC Dốc Lết...); Khu vực Mũi Dù-Núi Cẩm là khu vực được bảo tồn địa chất của tỉnh.

- Kết nối với khu vực quy hoạch có các tuyến Đông - Tây kết nối với Quốc lộ 1 gồm: Tuyến ĐT.651 quy mô 2 làn xe, chiều dài tuyến 8 km; Quốc lộ 26B quy mô 2 làn xe dài khoảng 9 km. Theo hướng Bắc Nam có tuyến ĐT.652B quy mô 2 làn xe chiều dài khoảng 10 km (đoạn qua khu vực quy hoạch); Hệ thống hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khác như cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc cơ bản đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị hiện tại của các phường khu vực phía Đông thị xã Ninh Hòa.

- Khu vực đã có hệ thống lưới điện trung thế 22kV.

II.3. Hiện trạng dân số, lao động

II.3.1. Hiện trạng dân số

- 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.

- Dân số năm 2023 của các phường như sau:

+ Dân số phường Ninh Hải năm 2023 khoảng: 8.125 người.

+ Dân số phường Ninh Thủy năm 2023 khoảng: 12.326 người.

+ Dân số phường Ninh Diêm năm 2023 khoảng: 9.248 người.

- Dân số hiện trạng khu vực nghiên cứu lập quy hoạch Phân khu 14 - Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết khoảng 29.699 người.

- Tốc độ tăng dân số trung bình toàn của Khu kinh tế Vân Phong giai đoạn 2010-2022 là 0,5%, Trong đó khu vực thị đô thị đạt tốc độ tăng trưởng 0,1%, khu vực nông thôn đạt tốc độ tăng trưởng 0,6%.

- Nhìn chung, tốc độ tăng dân số trong những năm qua tăng trưởng thấp hơn tăng tự nhiên (do có sự điều chỉnh cách tính dân số theo tổng điều tra dân số 2019) và những năm qua các dự án trong Khu kinh tế Vân Phong đang trong quá trình triển khai nên chưa thu hút nhiều lao động đến làm việc và sinh sống, chưa có những đột biến như dự báo, chưa có tăng trưởng cơ học nên chưa đạt được mức tăng trưởng theo QHC 2014.

**Nguồn: Niên giám thống kê thị xã Ninh Hòa năm 2023*

II.3.2. Hiện trạng lao động

Lao động trong độ tuổi của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 14.850 lao động chiếm 50,0% dân số toàn khu vực, trong đó lao động trong độ tuổi có việc làm khoảng 11.138 lao động chiếm 75,0%.

II.4. Hiện trạng chức năng sử dụng đất

- Địa hình khu vực lập quy hoạch thấp dần từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam. Khu vực phía Bắc với nhiều đồi núi, khu vực phía Tây và phía Nam có địa hình tương đối bằng phẳng, khu vực phía Đông với địa hình thấp, trùng giáp với mặt nước ven biển thuộc các phường : Ninh Hải, Ninh Diêm và Ninh Thủy thuộc thị xã Ninh Hòa.

- Vịnh Vân Phong là một trong những vịnh đẹp nhất thế giới, được ví là một kỳ quan thiên nhiên với khí hậu ôn hòa, bãi biển đẹp, có đồi núi hùng vĩ bao quanh. Vịnh có địa hình rất phong phú, đặc biệt là hệ thống đảo, bán đảo, vịnh sâu kín gió, bờ và bãi biển, cồn cát hấp dẫn và là khu vực có hệ sinh thái đa dạng như rừng nhiệt đới, rừng ngập mặn, động thực vật ven biển.

- Nằm trong PK14 có Bãi biển Dốc Lết là một trong những bãi biển đẹp nhất Việt Nam, có địa danh nổi tiếng Mũi Dũ với vẻ đẹp thiên nhiên hoang sơ.

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở đô thị hiện trạng	351,90	11,53
2	Đất trung tâm y tế	3,67	0,12
3	Đất văn hoá	0,85	0,03
4	Đất giáo dục	9,60	0,31
4.1	<i>Đất trường THPT</i>	<i>0,89</i>	<i>0,03</i>
4.2	<i>Đất trường THCS, tiểu học, mầm non</i>	<i>8,71</i>	<i>0,29</i>
5	Đất thể dục thể thao	1,40	0,05
6	Đất cơ quan, trụ sở	1,95	0,06
7	Đất khu dịch vụ	7,55	0,25
8	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	4,71	0,15
9	Đất khu dịch vụ du lịch	30,60	1,00
10	Đất di tích, tôn giáo	2,71	0,09
11	Đất an ninh	0,41	0,01
12	Đất quốc phòng	12,49	0,41
13	Đất nghĩa trang	18,56	0,61
14	Đất sản xuất nông nghiệp	129,69	4,25
15	Đất làm muối	105,15	3,44
16	Đất đồi núi	312,17	10,22
17	Đất chưa sử dụng	82,59	2,71
18	Đất nuôi trồng thủy sản	28,95	0,95
19	Mặt nước	1.832,70	60,03
19.1	<i>Hồ, ao, đầm</i>	<i>239,81</i>	<i>7,85</i>
19.2	<i>Sông, suối, kênh, rạch</i>	<i>50,25</i>	<i>1,65</i>
19.3	<i>Mặt nước ven biển</i>	<i>1.542,64</i>	<i>50,53</i>

Mũi Dù, núi Rong Bo, núi Búp Trong. Nơi đây được ví như là trung tâm, là trái tim của vịnh Vân Phong, với tầm nhìn hướng ra toàn bộ khu vực vịnh, hướng tầm nhìn ra toàn bộ khu vực cảnh quan của núi Hòn Nhọn, núi Hòn Lớn, Hòn Bịp, bến Quảng Hội, bến Vạn Giã, bến Tân Đức, bến Xuân Vinh.



Hình 05: Cảnh quan Mũi Dù



Hình 06: Cảnh quan khu vực núi Búp Trong



Hình 07: Cảnh quan khu vực bờ biển Dốc Lết



Hình 08: Cảnh quan khu vực cảng Hòn Khói



Hình 09: Cảnh quan hai bên tuyến ĐT.651D đi về hướng cảng Hòn Khôi

II.5.2. Hiện trạng kiến trúc công trình

Hiện trạng kiến trúc công trình gồm 2 khu vực như sau:

- Khu vực dân cư đô thị thuộc các phường Ninh Hải, Ninh Diêm, Ninh Thủy: Đa số nhà ở là công trình cấp 4. Ngoài ra còn có các công trình công cộng gồm: Y tế, giáo dục, UBND các phường Ninh Hải, Ninh Diêm, Ninh Thủy, bệnh viện đa khoa Ninh Diêm, các trạm y tế, công an phường, các trường mầm non, tiểu học, THCS trên địa bàn, hệ thống các đình, chùa, tòa thánh Cao Đài....

- Khu vực có các dự án:

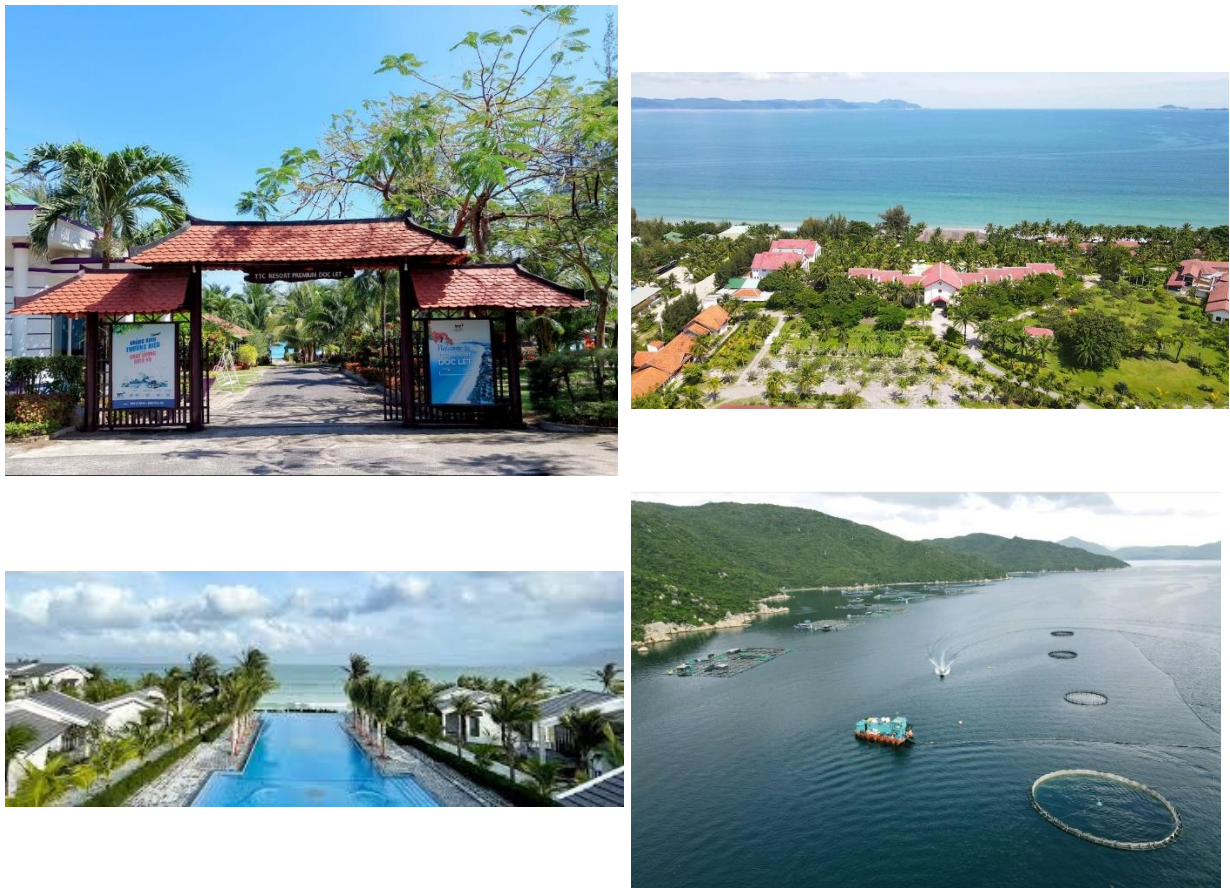
- + Trại ương cá giống Marine Farm ASA Việt Nam.
- + Công ty TNHH thủy sản Australis.
- + Công ty TNHH Marine Farm Việt Nam.
- + Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai.
- + Khu du lịch TTC Dốc Lết.
- + Khu nghỉ dưỡng Pax Ana Dốc Lết Resort and Spa.
- + Khu nghỉ dưỡng Những Ngày Tĩnh Lặng.
- + Khách sạn Thiên Đường
- + Công ty Sông Thu.
- + Dự án mở rộng cầu cảng Hòn Khôi.
- + Công ty đóng tàu Composite Khánh Hòa.
- + Công ty cổ phần Muối Khánh Hòa.
- + Khu tái định cư tổ dân phố Phú Thọ 2.
- + Kho hàng Quốc Tuấn.



Hình 09: Hiện trạng các dự án đầu tư trên địa bàn

- Công trình tôn giáo: Khu vực quy hoạch có rất nhiều các công trình tôn giáo là chùa Long Hà, tòa thánh Cao Đài, chùa Tập Thiện, chùa Huệ Hà, đình Ngân Hà, đình Đông Hòa, chùa Phật Quang, chùa Long Thạnh, nhà thờ Hòn Khôi... Các công trình tôn giáo đều đã được xây dựng trong quá trình hình thành dân cư khu vực, gắn liền với lịch sử - văn hóa người dân địa phương.





Hình 10: Hình ảnh hiện trạng một số công trình trong khu vực

II.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội

II.6.1. Công trình hành chính

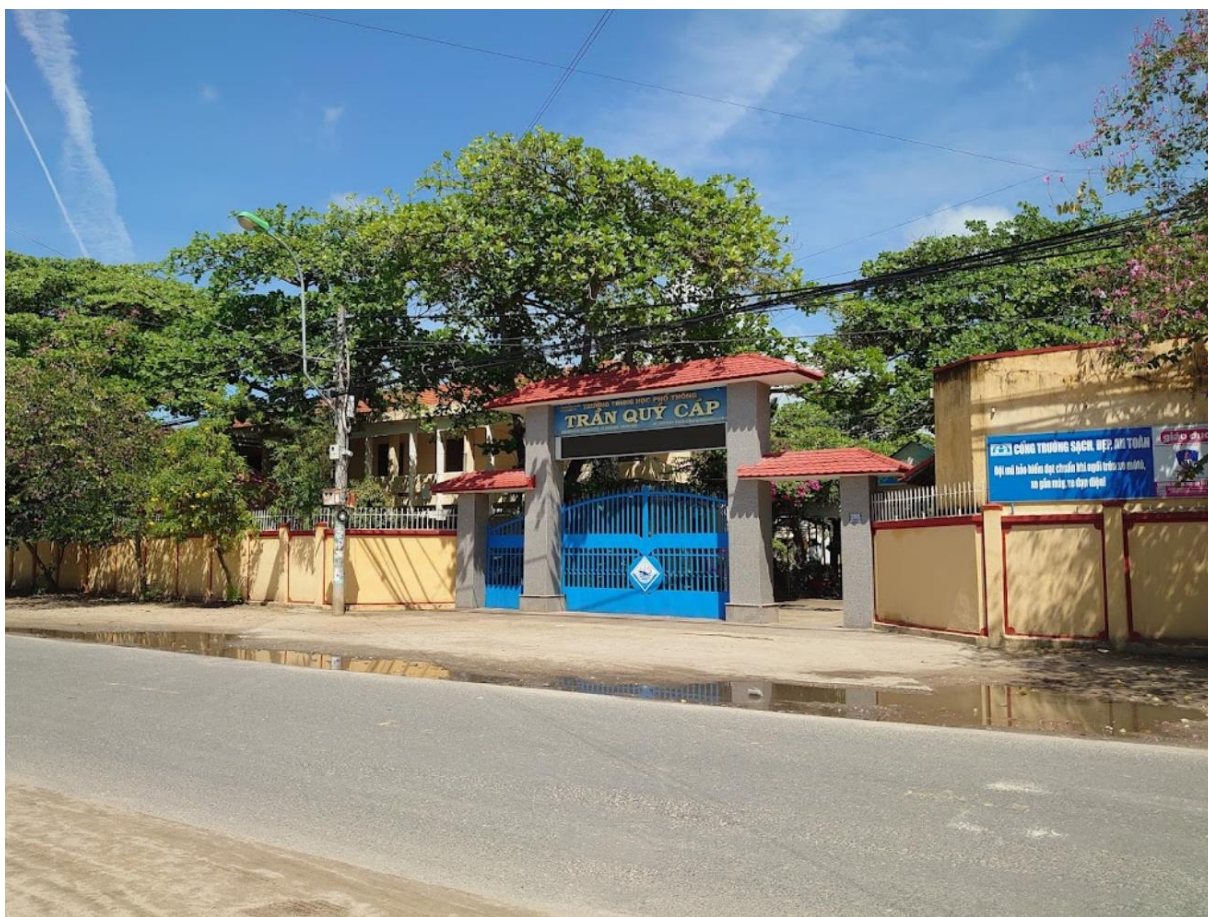
Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có UBND các phường Ninh Hải, UBND phường Ninh Diêm.



Hình 11: UBND phường Ninh Hải

II.6.2. Công trình giáo dục

Trong khu vực quy hoạch rất nhiều các công trình giáo dục: Trường mầm non Ninh Hải, THCS Trịnh Phong, tiểu học Ninh Hải (3 cơ sở), THPT Trần Quý Cáp, mầm non Ninh Diêm, tiểu học Ninh Diêm (2 cơ sở), THCS Trần Quốc Toàn, trường mầm non Ninh Thủy (2 cơ sở), tiểu học Ninh Thủy, THCS Nguyễn Trung Trực...



Hình 12: Trường THPT Trần Quý Cáp

II.6.3. Công trình y tế

Trong khu vực lập quy hoạch có bệnh viện đa khoa Ninh Diêm, trạm y tế phường Ninh Hải.



Hình 13: Bệnh viện đa khoa Ninh Diêm và Trạm y tế phường Ninh Hải

II.6.4. Công trình văn hóa - thể thao

Văn hóa - thể thao: Trên địa bàn khu vực quy hoạch các công trình văn hóa – thể dục thể thao hiện không đáp ứng được nhu cầu hàng ngày của người dân. Chủ yếu là khu vực sân bóng 7 người tại khu vực Đài tưởng niệm Ninh Diêm, khu vực sân bóng thể thao quy mô nhỏ gần trụ sở công an phường Ninh Hải hiện nay.

Danh sách công trình hiện trạng

Stt	Công trình	Diện tích (m²)
1	Công trình giáo dục	
1.1	Trường mầm non Ninh Hải	5380
1.2	Trường tiểu học Ninh Hải	3052
1.3	Trường tiểu học Ninh Hải (Điểm Đồi)	2275
1.4	Trường tiểu học Ninh Hải (Điểm thôn Đông Hải)	1947
1.5	Trường THCS Trịnh Phong	13800
1.6	Trường mầm non Ninh Diêm	2435
1.7	Trường TH Ninh Diêm (Cơ sở Phú Thọ 1)	10905
1.8	Trường TH Ninh Diêm (Cơ sở Phú Thọ 2)	4195
1.9	Trường THCS Trần Quốc Toàn	14380
1.10	Trường mầm non Ninh Thủy (Cơ sở chính)	9800
1.11	Trường mầm non Ninh Thủy (Cơ sở phụ)	1608
1.12	Trường tiểu học Ninh Thủy	10550
1.13	Trường THCS Nguyễn Trung Trực	11856
1.14	Trường THPT Trần Quý Cáp	9500
2	Công trình quốc phòng	122586
2.1	Đồn Biên Phòng Ninh Hải	7038
2.2	Sư đoàn 32 Cảnh Sát Biển	105986
3	Công trình y tế	
3.1	Bệnh viện Đa Khoa Ninh Diêm	34056
3.2	Trạm Y tế xã Ninh Hải	2675
4	Công trình du lịch	
4.1	Khách sạn Thiên Đường	4463
4.2	Khu du lịch TTC Dốc Lết	15920
4.3	Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai	1524000
4.4	Khu du lịch Pax Ana Dốc Lết Resort and Spa	58406
4.5	Khu nghỉ dưỡng Những Ngày Tỉnh Lặng	7659
5	Công trình dịch vụ	
5.1	Chợ Ninh Diêm	6674
5.2	Chợ Ninh Hải	1527
5.3	Công ty TNHH đóng tàu Composite Khánh Hòa	7557
5.4	Công ty TNHH thủy sản Australis	16079
5.5	Cửa hàng xăng dầu Minh Hương	891
5.6	Cửa hàng xăng dầu Ninh Diêm	580

Stt	Công trình	Diện tích (m ²)
5.7	Cửa hàng xăng dầu Ninh Thủy	100
6	Công trình di tích, tôn giáo	
6.1	Chùa Long Thọ	1506
6.2	Nhà thờ Hòn Khói	3309
6.3	Chùa Long Thạnh	2024
6.4	Chùa Phật Quang	2778
6.5	Đình Đông Hòa	1081
6.6	Chùa Tập Thiện	3241
6.7	Chùa Long Hải	2759
6.8	Đình Đông Hà	467
6.9	Chùa Phật Ân	1581
6.10	Đình Đông Hải	1223
6.11	Đình Bình Tây	562
6.12	Tòa Thánh Cao Đài	674
6.13	Đình Bá Hà 1	303
6.14	Chùa Huệ Hòa	1522
6.15	Đình Ngân Hà	345
7	Nghĩa trang	
7.1	Nghĩa trang Liệt sĩ Ninh Thủy	4236
8	Khu sản xuất công nghiệp, bến bãi	
9.1	Bến cảng Hòn Khói	65000

II.7. Hiện trạng về tình hình kinh tế xã hội trên địa bàn

Tiếp tục tập trung thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết số 55/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa; Nghị quyết số 42/NQ-CP của Chính phủ về ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW của Bộ Chính trị; Chương trình hành động số 30-CTr/TU ngày 23/02/2022 của Tỉnh ủy về thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Quyết định số 1165/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh về ban hành Kế hoạch triển khai Chương trình hành động của Chính phủ và Chương trình hành động của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Kế hoạch số 93-KH/TU ngày 13/4/2022 của Thị ủy Ninh Hòa về Chương trình hành động số 30-CTr/TU, ngày 23/02/2022 của Tỉnh ủy thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW, ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Ban hành Quyết định số 3257/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 về việc giao chỉ tiêu kế hoạch và dự toán ngân sách nhà nước năm 2024 cho các cơ quan chuyên môn, đơn vị sự nghiệp trực thuộc và UBND các xã, phường trên địa bàn

thị xã; ban hành Chương trình công tác năm 2024, Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 05/01/2024 của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển KTXH và dự toán ngân sách nhà nước năm 2024 (kèm theo Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 19/02/2024); đồng thời, tập trung xây dựng các kế hoạch triển khai các Nghị quyết của Trung ương, Thị ủy, HĐND thị xã và chỉ đạo của UBND tỉnh nhằm bứt phá, phấn đấu thực hiện vượt mức các nhiệm vụ, mục tiêu của năm 2024.

Trong dịp năm mới 2024, đã chuẩn bị tốt các điều kiện phục vụ Nhân dân đón Tết Nguyên đán Giáp Thìn vui tươi, lành mạnh, an toàn, tiết kiệm, bảo đảm mọi người, mọi nhà đều có điều kiện vui Xuân, đón Tết. Ngay từ những ngày đầu tiên sau Tết, chỉ đạo cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn thực hiện nghiêm kỷ luật, kỷ cương hành chính; khẩn trương tập trung ngay vào công việc, bảo đảm kịp thời, chất lượng, hiệu quả, không để chậm trễ ảnh hưởng đến sản xuất, kinh doanh, các hoạt động kinh tế - xã hội và nhu cầu giải quyết thủ tục hành chính của Nhân dân.

Bên cạnh đó, tiếp tục tập trung chỉ đạo trong công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, đấu tranh phòng, chống tham nhũng. Thực hiện quyết liệt, đồng bộ công tác thu ngân sách, các nhiệm vụ giải ngân vốn đầu tư công ngay từ đầu năm 2024; chỉ đạo chấp hành nghiêm kỷ luật tài chính - ngân sách nhà nước; thực hiện tiết kiệm chi ngân sách; đẩy nhanh tiến độ triển khai bán đấu giá quyền sử dụng đất, các cơ sở nhà đất nhằm bổ sung nguồn lực cho đầu tư phát triển. Đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án thuộc Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, các Chương trình mục tiêu quốc gia và các dự án trọng điểm của quốc gia và của tỉnh như: Đường bộ cao tốc Vân Phong - Nha Trang, đường bộ cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột.... Chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác lập, thẩm định, trình phê duyệt phương án giá đất cụ thể phục vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư năm 2024. Tăng cường công tác quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường. Chủ động, sẵn sàng công tác cứu hộ, cứu nạn, kịp thời hỗ trợ người dân khắc phục hậu quả thiên tai, bão lũ, sạt lở đất, bờ sông, bờ biển, ổn định đời sống.

II.8. Hiện trạng về tình hình đầu tư, xây dựng, quản lý đô thị trên địa bàn

- **Về quản lý trật tự đô thị:** Tiếp tục quan tâm chỉ đạo công tác quản lý Nhà nước về trật tự xây dựng, trật tự đô thị và mỹ quan đô thị; ban hành Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 về việc thành lập Tổ công tác liên ngành kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính về trật tự an toàn giao thông đường bộ, trật tự xây dựng và mỹ quan đô thị trên địa bàn thị xã Ninh Hòa; chỉ đạo Tổ công tác liên ngành triển khai thực hiện công tác quản lý trật tự đô thị trên địa bàn thị xã. Qua đó, đã thực hiện kiểm tra công tác trật tự đô thị trên các tuyến đường chính của thị xã Ninh Hòa, cụ thể: Phường Ninh Hiệp (các trục đường giao thông chính), phường Ninh Hải (tuyến đường Tỉnh lộ 1A và tuyến đường

bờ kè Đông Hải), phường Ninh Diêm (tuyến đường Lê Hồng Phong và tuyến đường Hòn Khói) và xã Ninh Phụng (Khu vực Ngã ba Bảy Búa)¹.

- **Về quy hoạch, đầu tư xây dựng:** Tiếp tục tăng cường chỉ đạo công tác quản lý đô thị, quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; thường xuyên kiểm tra, xử lý nghiêm các hành vi lấn chiếm, xây dựng không phép, sai phép, vi phạm các quy định về cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ đúng theo quy định của pháp luật². Ban hành 31 Giấy phép xây dựng³. Chỉ đạo chủ động rà soát các khối lượng công việc, kế hoạch vốn được giao năm 2024 cho các dự án; xử lý ngay các khó khăn, vướng mắc trong giải ngân đầu tư công, thúc đẩy giải ngân phải đi đôi với đảm bảo chất lượng công trình, tăng cường kỷ luật, kỷ cương, chống tiêu cực, lãng phí. Đến nay, đã phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu: 6 công trình; phê duyệt quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành là 03 công trình. Tổng giá trị quyết toán đã phê duyệt: 19.658 triệu đồng.

Ban hành Thông báo số 116/TB-UBND ngày 17/4/2024 gửi các cơ quan, đơn vị trên địa bàn thị xã để tổ chức lấy ý kiến về đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040. Sau khi tổ chức lấy ý kiến của các cơ quan, đơn vị, chỉ đạo cơ quan chuyên môn hoàn chỉnh hồ sơ và tham mưu UBND thị xã Ninh Hòa tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư (thời gian 30 ngày) và sẽ hoàn thiện đồ án để trình Sở Xây dựng tổ chức thẩm định theo đúng trình tự thủ tục theo quy định.

II.9. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường

II.9.1. Giao thông

Hệ thống giao thông của khu vực nghiên cứu với 2 loại hình giao thông chính: Giao thông đường bộ và giao thông đường thủy.

2.9.1.1. Giao thông đường bộ:

a. Giao thông đối ngoại:

- **Quốc lộ 26B (QL.26):** Tuyến đường chạy phía Nam kết nối khu vực nghiên cứu Quốc lộ 1 và khu vực cảng Nam Vân Phong. Được kết nối trực tiếp vào khu vực nghiên cứu qua đường tỉnh ĐT.652D. Tuyến đường có quy mô đường cấp III với 2 - 4 làn xe, mặt đường bê tông nhựa, chất lượng tốt.

- **Đường tỉnh:** Các tuyến đường tỉnh đi qua khu vực nghiên cứu bao gồm 3 tuyến (ĐT.651D, ĐT.652B, ĐT.652D), cụ thể:

+**Đường tỉnh 651D (ĐT.651D):** Là trục giao thông chính kết nối khu vực phía Bắc (phường Ninh Hải) với quốc lộ 1 và các khu vực khác của thị xã Ninh

¹ Kết quả, thu giữ 60 tang vật vi phạm trật tự lòng đường, hè phố như: xe máy, bàn, ghế, bảng quảng cáo, dù che...Đối với các tang vật bị thu giữ Tổ công tác liên ngành đã bàn giao cho UBND các xã, phường xử lý theo quy định.

² Tổ chức 112 lượt kiểm tra và đã phát hiện 06 trường hợp vi phạm xây dựng không có giấy phép trên địa bàn phường Ninh Hiệp, đang chỉ đạo UBND phường xử lý theo quy định.

³ Trong đó: 30 nhà ở riêng lẻ, 01 gia hạn giấy phép xây dựng công trình.

Hòa. Đoạn qua khu vực nghiên cứu có tổng chiều dài khoảng 1.4km. Quy mô đường cấp IV với 2 làn xe, bề rộng nền đường 6.0 – 6.5m, mặt đường bê tông nhựa, chất lượng tốt.

+**Đường tỉnh 652B (ĐT.652B):** Là trục giao thông chính kết nối theo hướng Bắc - Nam. Đoạn qua khu vực nghiên cứu có tổng chiều dài khoảng 7.3km. Quy mô đường cấp V với 2 làn xe, bề rộng nền đường 7.5m mặt đường bê tông nhựa, chất lượng tốt.

+**Đường tỉnh 652D (ĐT.652D):** Kết hợp với ĐT.652B tạo thành trục giao thông chính kết nối theo hướng Bắc - Nam. Kết nối KVNC với QL.26 và khu vực cảng Nam Vân Phong. Đoạn qua khu vực nghiên cứu có tổng chiều dài khoảng 2.8km. Quy mô đường cấp V, cấp VI với 2 làn xe, bề rộng nền đường 6.5 – 7.5m, mặt đường bê tông nhựa, chất lượng tốt.

Hiện trạng hệ thống đường tỉnh qua khu vực nghiên cứu							
ST T	Tên đường	Ký hiệu	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (km)	Cấp kỹ thuật	Nền đường (m)
1	Tỉnh lộ 7	ĐT.651D	Cầu Bình Tây, Ninh Hải, Ninh Hòa	ĐT.652B, Ninh Hải, Ninh Hòa	1.4	VI	6.0 - 6.5
2	Tỉnh lộ 1A	ĐT.652B	Ninh Diên, Ninh Hòa	Ninh Hải, Ninh Hòa	7.3	V	7.5
3	Tỉnh lộ 1B	ĐT.652D	Ninh Diên, Ninh Hòa	Ninh Diên, Ninh Hòa	2.8	V, VI	6.5 - 7.5
Ghi chú: <i>Hệ thống đường tỉnh được thống kê (Chiều dài, cấp kỹ thuật, nền đường) trong ranh giới lập quy hoạch</i>							

b. Hệ thống đường giao thông nội bộ:

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là đường làng xóm hiện trạng, phục vụ nhu cầu đi lại và nuôi trồng thủy hải sản của người dân. Các tuyến đường có bề rộng nền đường 3 - 10m, mặt đường đã cơ bản được cứng hóa nhưng nhiều đoạn đã bị xuống cấp không đáp ứng được nhu cầu đi lại.

2.9.1.2. Giao thông đường thủy:

- Phía Đông và phía Bắc của khu vực nghiên cứu tiếp giáp với Vịnh Vân Phong, phía Tây tiếp giáp với Vịnh Hòn Khói, với nhiều lợi thế phát triển giao thông đường thủy. Khu vực phía Đông với bãi biển Dốc Lết nổi tiếng và nhiều khu du lịch nghỉ dưỡng. Khu vực mặt nước phía Vịnh Hòn Khói là các khu vực nuôi trồng thủy hải sản của người dân, phục vụ phát triển kinh tế xã hội cho khu vực nghiên cứu.

- Cảng Hòn Khói: Nằm trên bán đảo Hòn Khói, phía Nam vịnh Vân Phong, thuộc thị xã Ninh Hoà, cách quốc lộ 1 khoảng 12km; cảng có một cầu tàu 70m x 10m, độ sâu trước bến 3,2m, chỉ cho phép các tàu nhỏ (<1.000 tấn) như sà lan, tàu Lash cập bến. Cảng được sử dụng chuyên dùng xuất muối kết hợp với cảng hàng hoá, công suất cảng khoảng 10 vạn tấn/năm. Cảng là đầu mối giao thông quan trọng của khu vực nghiên cứu, là cửa ngõ để kết nối với các tuyến đường biển quan trọng của quốc gia.

2.9.1.3. Bến bãi đỗ xe, cầu qua sông:

- **Bãi đỗ xe tập trung:** Khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống bãi đỗ xe tập trung quy mô lớn, chủ yếu là các điểm đỗ xe tự phát quy mô nhỏ. Trong tương lai, cần đầu tư xây dựng hệ thống bãi đỗ xe tập trung quy mô lớn để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực nghiên cứu.

- Cầu qua sông:

Bao gồm 2 cầu chính (*Cầu Bình Tây, cầu Treo*) nằm trên các tuyến đường ĐT.651D và tuyến ĐT.652C bắc qua vịnh Hòn Khói, đảm bảo kết nối khu vực nghiên cứu với các khu vực khác của thị xã Ninh Hòa. Ngoài ra, là hệ thống cầu phụ nằm trên các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực nghiên cứu đáp ứng nhu cầu đi lại.

II.9.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

2.9.2.1. Hiện trạng cao độ nền:

- Khu vực phía Bắc có Núi Rong Bo với đỉnh cao nhất là 147,6 m và núi Búp Trong với đỉnh cao nhất là 78,0m . Phía Đông Bắc là Núi Cầm cao 80,7 m, núi Mũi Ông cao 55,0m, hòn Chảo cao 80,7m. Khu vực đầm xen giữa núi Cầm, núi Rong Bo và hòn Chảo có cao độ nền: $-0,66\text{m} \div 0,35\text{m}$.

- Khu vực làng xóm hiện hữu phía Tây khu vực quy hoạch, có cao độ nền từ: $2,0\text{m} \div 5,2\text{m}$, cao độ nền phổ biến từ $3,0\text{m} \div 4,5\text{m}$, nền cao ở trung tâm thoải dần về phía 2 đầm phía Tây và đầm trung tâm khu vực với độ dốc $i < 3\%$

- Khu vực làng xóm hiện hữu phía Đông khu vực quy hoạch, có cao độ nền từ: $2,0\text{m} \div 12,6\text{m}$, cao độ nền phổ biến từ $6,0\text{m} \div 9,0\text{m}$, nền cao ở trung tâm thoải dần về phía đầm trung tâm khu vực và về phía biển Đông với độ dốc $i < 3\%$

- Đầm vị trí trung tâm khu vực có cao độ $-0,01\text{m} \div 0,18\text{m}$, đầm phía Tây khu vực có cao độ $-0,86\text{m} \div 0,66\text{m}$

- Khu vực các bãi biển, bờ đảo và bãi cát : Nền địa hình bờ, bãi biển đẹp, cát mịn có cao độ từ $-3,0\text{m} \div +2,0\text{m}$ như sau:

+ Khu vực Dốc Lết : Dài 4km, rộng $200 \div 500\text{m}$, thoải, cát mịn trắng, mặt phẳng không có gò ngầm và trũng sâu thuận lợi cho khai thác bãi tắm phục vụ du lịch.

+ Bãi đông Hòn Khói: Dài 3 km, nền đất thoải rộng, cát mịn xen lẫn các đám san hô.

2.9.2.2. Hiện trạng thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa: Khu vực chưa có hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, nước mưa chủ yếu tự thấm và chảy theo độ dốc nền tự nhiên từ các sườn núi theo các khe tự thủy thoát nước về phía các đầm trong khu vực rồi nước chảy ra vịnh Vân Phong và biển Đông. Hiện tại mới chỉ có một vài tuyến thoát nước chung tại khu vực trung tâm của Ninh Hiệp - Thị xã Ninh Hòa và thị trấn Vạn Giã đạt khoảng 10% theo đường giao thông với kết cấu chính là mương nắp đan thoát ra các ruộng trũng hoặc ra mương nằm dọc QL1. Hiện nay các tuyến mương đã xây dọc QL1 và các cống qua QL vẫn đang hoạt động tốt.

- Lưu vực và hướng thoát nước: Toàn bộ khu vực quy hoạch bao gồm 3 lưu vực thoát nước chính:

+ 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 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 3-Lưu 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.

II.9.3. Hiện trạng hệ thống cấp nước

2.9.3.1. Hiện trạng cấp nước khu vực quy hoạch:

Khu vực quy hoạch thuộc các phường Ninh Hải, Ninh Thủy, Ninh Diêm, thị xã Ninh Hòa. Khu vực đã có hệ thống cấp nước sạch tập trung của nhà máy nước (NMN) Ninh Sơn (NMN Đá Bàn). NMN Ninh Sơn, công suất 6.000 m³/ngày đêm, nước thô hồ Đá Bàn, vị trí tại Ninh Sơn, thị xã Ninh Hòa. NMN phục vụ khu quy hoạch và các nhu cầu của Ninh Sơn, Ninh Thọ, Ninh Hải, Ninh Diêm. Các tuyến ống truyền dẫn đường kính $\Phi 200\text{mm}$ trên trục đường 651D từ NMN đến khu vực núi Rong Bo, tuyến phân phối đường kính $2\Phi 100\text{mm}$ trên trục đường 652B, 652D cấp đến nhà máy xi măng Hòn Khoai.

2.9.3.2. Nhận xét hiện trạng cấp nước:

- NMN Ninh Sơn đang hoạt động ổn định, chất lượng dịch vụ cấp nước đủ đáp ứng nhu cầu trước mắt của cộng đồng, cấp nước liên tục, đủ về số lượng và áp lực với chất lượng nước đảm bảo theo quy định hiện hành;

- Khu vực quy hoạch hình thành sử dụng nước sạch từ hệ thống cấp nước NMN Ninh Sơn hiện có NMN Ngọc Sơn mới đã xác định trong Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ. Tuyến truyền dẫn hiện có $\Phi 200\text{mm}$ trên trục đường 651D từ NMN Ninh Sơn và tuyến mới $\Phi 300\text{mm}$ từ NMN Ngọc Sơn qua cầu Bình Tây cấp cho khu quy hoạch.

II.9.4. Hiện trạng thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Hiện tại khu vực chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt tập trung, nước thải hầu hết được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại sau đó xả tự phát (xả trực tiếp ra đường hoặc thấm xuống đất) gây ô nhiễm môi trường nước hoặc thấm xuống đất gây ô nhiễm môi trường đất.

+ Đối với của các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ: Riêng nước thải khu vực nhà hàng, nhà bếp được đưa đến bể tách dầu mỡ. Sau đó, nước thải bơm chìm sang bể điều hòa và được xử lý tại đây. Tuy nhiên, chất lượng nước thải chưa được kiểm soát và hiện chỉ có 1 số cơ sở thực hiện việc xử lý nước thải riêng này.

- Chất thải rắn: Đã có xe thu gom rác của Công ty cổ phần đô thị Ninh Hòa

thực hiện thu gom rác 01 lần/ngày và vận chuyển rác đến bãi rác chung của toàn thị xã Ninh Hòa.

- Nghĩa trang: Khu vực lập quy hoạch hiện có 18,56 ha đất nghĩa trang bao gồm nghĩa trang tập trung tại khu vực nhà thờ Hòn Khói với diện tích khoảng 3,6 ha và các nghĩa trang nằm rải rác xen lẫn trong khu vực đất đồi núi Búp Trong, Rong Bo và khu vực đất sản xuất ảnh hưởng đến đời sống sản xuất của nhân dân. Cơ sở vật chất phục vụ các hoạt động mai táng tại các huyện hầu như chưa có, mặt khác do tập quán nên nhu cầu xây dựng nhà tang lễ chưa được đề cập.

II.9.5. Hiện trạng hệ thống cấp điện

✓ Nguồn điện

Khu vực nghiên cứu đang được cấp điện từ trạm 110/35/22kV Ninh Thủy - công suất 1x40mVA.

✓ Lưới trạm điện

- Lộ 477E24: Cấp điện cho toàn bộ phụ tải khu vực nghiên cứu bao gồm một phần các xã Ninh Hải, xã Ninh Thủy và phường Ninh Diêm.

- Khu vực nghiên cứu đang được cấp khoảng 75 trạm biến áp phân phối có gam máy từ 25kVA- 1000kVA. Các trạm chủ yếu sử dụng trạm treo, trạm xây.

✓ Lưới hạ thế và chiếu sáng:

- Hiện tại khu vực nghiên cứu nhìn chung lưới hạ áp đang vận hành khá ổn định xong một số tuyến chất lượng còn thấp, an toàn kém, tổn thất cao do có bán kính cấp phụ tải xa.

- Lưới điện chiếu sáng tại các trục đường chính, liên huyện, xã nhìn chung đã được đầu tư xây dựng xong một số tuyến xa trung tâm vẫn chưa được quan tâm xây dựng;

❖ Đánh giá hiện trạng điện

- Hiện nguồn điện Trạm 110/22Kv Ninh Thủy đang vận hành khá ổn định đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng điện hiện tại của khu vực.

- Các đường trung thế trên địa bàn có nhiều chủng loại dây khác nhau, nhiều đường trục trung áp có tiết diện còn nhỏ nên khả năng tải ở mức độ trung bình.

- Hiện nay còn một số đường dây đang mang tải cao, chiều dài lớn hoặc có tổn thất điện áp cao, cần sớm có phương án khắc phục.

- Trạm biến áp phân phối trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là trạm Treo, trạm xây hiện một số trạm trong giờ cao điểm đã quá tải do có bán kính phục vụ cấp điện xa.

II.9.6. Hệ thống thông tin liên lạc

- Khu vực nghiên cứu đang được nhận tín hiệu từ tổng đài thị xã Ninh Hòa thông qua tuyến cáp quang chạy dọc quốc lộ 1A cấp đến khu vực nghiên cứu;

- Hạ tầng mạng viễn thông trong khu vực nghiên cứu có độ phủ tương đối tốt, công nghệ hiện đại, đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân trong thời

điểm hiện tại và giai đoạn sắp tới đồng thời có khả năng nâng cấp để cung cấp các dịch vụ mới khi có kế hoạch triển khai.

- Hạ tầng mạng ngoại vi hiện tại hầu hết vẫn sử dụng cáp treo trên trụ, cột điện lực, tỷ lệ hạ ngầm cáp viễn thông còn thấp.

- Hạ tầng cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động phủ sóng tới hầu hết các khu vực trên địa bàn và tỷ lệ sử dụng chung hạ tầng cột ăng ten còn thấp;

II.10. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai trên địa bàn

II.10.1. Các chương trình phát triển đang được triển khai thực hiện

a. Chương trình phát triển đô thị:

- Theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó đã đặt mục tiêu đến năm 2030 Khánh Hòa trở thành thành phố trực thuộc Trung ương; trung tâm dịch vụ, du lịch biển quốc tế; một cực tăng trưởng, trung tâm của khu vực duyên hải Nam Trung Bộ, Tây Nguyên và cả nước về kinh tế biển, công nghiệp công nghệ cao. Tầm nhìn đến năm 2050, Khánh Hòa là một trung tâm kinh tế biển lớn của cả nước; là đô thị thông minh, bền vững, bản sắc, ngang tầm khu vực châu Á; một trong những đô thị ven biển thu hút khách du lịch và có môi trường đáng sống hàng đầu của châu lục.

- Theo định hướng tại Quyết định số 298/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 27/3/2023 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 định hướng huyện Vạn Ninh gồm: các khu du lịch cao cấp tại đảo Hòn Lớn và bán đảo Hòn Gốm, cảng trung chuyển quốc tế, cảng du lịch quốc tế, các công trình dịch vụ hậu cần cảng, công nghiệp tại khu vực Đầm Môn, các khu đô thị, du lịch, các không gian cây xanh, mặt nước và các khu vực đồi núi. Bên cạnh đó, phân khu 14 có tính chất đô thị như sau: Khu vực đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển.

- Hiện nay, Thị xã Ninh Hòa tiếp tục là đô thị loại IV (gồm: 7 phường và 04 xã (Ninh Thọ, Ninh An, Ninh Xuân, Ninh Sim) đạt các tiêu chí là đô thị loại V), phần đầu cơ bản đạt các tiêu chí đô thị loại III vào năm 2030.

- + Tỷ lệ đô thị hóa: Năm 2020 đạt 55,45%, năm 2021 đạt 55,61%, năm 2022 đạt 55,77%, năm 2023 đạt khoảng 56%.

- + Về đầu tư các dự án tạo động lực phát triển đô thị: Thị xã đã chú trọng đầu tư các dự án tạo động lực phát triển đô thị nhằm hoàn thiện các tiêu chuẩn còn thấp về hạ tầng giao thông; hạ tầng kỹ thuật; hệ thống điện chiếu sáng các đường liên xã, Tỉnh lộ 7, Quốc lộ 1A⁴. Các công trình hạ tầng khu dân cư mới đã hoàn thành như: CSHT Khu dân cư TDP Phước Đa 1, TDP Mỹ Lệ, Vạn Thiện, phường Ninh Đa; CSHT Khu dân cư Vĩnh Thạnh xã Ninh Trung.

Trong thời gian tới, tiếp tục kiểm tra, rà soát, ưu tiên đầu tư các dự án hạ

⁴ Như: Đường Võ Văn Ký, phường Ninh Hiệp; Đường liên xã Ninh Bình - Ninh Quang - Ninh Hưng; Nâng cấp, mở rộng đường Ninh Hiệp - Ninh Bình (đoạn từ giáp đường Trần Quý Cáp đến giáp đường liên xã Bình - Quang - Hưng); Đường vào Nghĩa trang Liệt sỹ Ninh Hòa - Vạn Ninh; Sửa chữa, nâng cấp các tuyến đường Khu dân cư phía Bắc phường Ninh Hiệp; nâng cấp, mở rộng đường bê tông nhựa đoạn từ QL1A đến giáp ranh giới xã Ninh Đông; Quảng trường 2/4, Cải tạo hệ thống điện chiếu sáng công cộng trên địa bàn thị xã.

tầng khung, các công trình giao thông trọng điểm phát triển đô thị; các dự án phát triển khu đô thị, nhà ở xã hội mới; các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị⁵; lập, điều chỉnh các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chung xây dựng các xã trên địa bàn đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội.

b. Chương trình phát triển nhà ở:

- Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2023 đã được UBND Tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2023. Đồng thời tại thời điểm này Điều chỉnh quy hoạch chung KKT Vân Phong đang được triển khai thực hiện, và được phê duyệt ngày 27/3/2023 theo quyết định số 298/QĐ-TTg nên một số các chỉ tiêu về nhà ở tại KKT Vân Phong chưa được cập nhật đầy đủ vào điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở, do đó Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong đã có Văn bản số 1900/KKT-QLQH XD ngày 16 tháng 8 năm 2023 trình Ủy ban nhân dân Tỉnh về việc Đề nghị điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030.

- Hiện nay Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa đang tiến hành lập đề cương Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (lần thứ 2).

** Nguồn: Văn bản số 1900/KKT-QLQH XD ngày 16 tháng 8 năm 2023 về việc Đề nghị điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030.*

** Nguồn: Văn bản số 267/BC-UBND ngày 19/06/2024 của UBND thị xã Ninh Hòa về Báo cáo công tác chỉ đạo điều hành, tình hình thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội thị xã 6 tháng đầu năm và phương hướng, nhiệm vụ trọng tâm 6 tháng cuối năm 2024.*

II.11. Đánh giá tổng quan và đề xuất hướng phát triển

II.11.1. Đánh giá tổng quan

- Khu vực nghiên cứu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện cơ bản chưa đáp ứng được nhu cầu của dân cư tại các phường Ninh Hải, Ninh Diêm và Ninh Thủy. Đặc biệt hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng cơ sở phục vụ phát triển về dịch vụ du lịch biển gắn liền với cảnh quan biển Dốc Lết còn yếu, các khu vực phát triển nghỉ dưỡng, dịch vụ ven biển chưa phát triển xứng tầm với tiềm năng sẵn có. Khu vực phía Bắc với cảnh quan, tầm nhìn đẹp hướng về phía vịnh Vân Phong chưa được quan tâm đầu tư về hạ tầng đô thị khung để phát triển dịch vụ du lịch, hiện tại chủ yếu tại khu vực là các đầm nuôi thủy hải sản.

- Hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang chưa được hoàn thiện. Chất thải rắn sinh hoạt chưa được thu gom và vận chuyển triệt để... gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khỏe người dân địa phương.

- Các dự án đã cấp phép phần lớn chưa được đầu tư đồng bộ, một số vị trí dự án chưa triển khai, chưa phát huy được thế mạnh của khu vực bãi biển Dốc Lết.

- Do đó, việc thực hiện Quy hoạch phân khu nhằm cụ thể hóa Quy hoạch chung là rất cần thiết, cụ thể hóa mục tiêu phát triển khu kinh tế Vân Phong nói chung, khu vực đô thị hiện hữu gắn với dịch vụ du lịch biển Ninh Hải – Dốc Lết

⁵ Như: cấp, thoát và xử lý nước thải đúng quy chuẩn kỹ thuật; điện chiếu sáng; vận tải hành khách công cộng.

nói riêng theo định hướng phát triển chung của tỉnh Khánh Hòa.

II.11.2. Phân tích SWOT

a. Điểm mạnh

- Vị trí địa lý: Phân khu 14 có vị trí chiến lược, đắc địa, là trung tâm, là trái tim của khu vực vịnh Vân Phong.
- Tiềm năng du lịch: Bãi biển Dốc Lết với một vẻ đẹp tinh khôi, nguyên sơ, thơ mộng
- Quỹ đất sạch, chưa sử dụng còn rất lớn.
- Chuẩn bị kỹ thuật: Phần lớn diện tích đất thuận lợi cho xây dựng. Có quỹ đất tương đối thuận lợi để phát triển.
- Hệ thống giao thông: Hệ thống giao thông kết nối gần như hoàn chỉnh, giao thông bộ, hệ thống cảng biển, đường thủy nội địa; là một trong những điểm kết nối trọng điểm của Khu vực Vân Phong.
- Được các cấp chính quyền quan tâm, tạo điều kiện thuận lợi phát triển.

b. Điểm yếu

- Do nằm cách biệt với các khu vực trung tâm, khó khăn trong việc kết nối hạ tầng khu vực. Đặc biệt là kết nối về TP Nha Trang qua theo ĐT.651 và QL1 khoảng 90km, kết nối đến sân bay Cam Ranh khoảng 130km, Tuy Hòa khoảng 60km.
- Khu vực dân cư hiện hữu tại các phường tương đối lớn, khó khăn trong việc kết nối giữa các khu vực ở phát triển mới và khu vực ở đã tồn tại.
- Hệ thống giao thông nội bộ chưa kết nối được với các điểm du lịch nổi tiếng.

c. Cơ hội

- Nghị quyết số 09-NQ/TW, ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Nghị quyết số 55/2022/QH15 của Quốc hội: Về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa...Các chính sách của nhà nước đã tạo cơ hội lớn thúc đẩy phát triển khu kinh tế Vân Phong.
- Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa, Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt mở ra cơ hội triển khai các dự án trọng điểm thu hút các nhà đầu tư chiến lược.
- Thuận lợi khi liên kết tới trung tâm thị xã Ninh Hòa, gần tuyến QL.1A, đường sắt tốc độ cao được hình thành trong tương lai.
- Điều kiện tự nhiên thuận lợi để phát triển thành trung tâm cảng biển trong khu vực.
- Cảnh quan thiên nhiên, các giá trị địa lý lịch sử tạo tiền đề để phát triển du lịch.
- Phát triển khu đô thị hiện đại với nền tảng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có.
- Kết nối giao thông đường bộ thuận lợi, rút ngắn thời gian về thành phố

Nha Trang khi hoàn thành cao tốc Vân Phong – Nha Trang, việc kết nối đường hàng không sẽ thuận lợi khi triển khai cảng hàng không Vân Phong tại PK08.

- Là một địa điểm kết nối hệ thống đường thủy nội địa của khu vực.

d. Thách thức

- Thực hiện Nghị quyết số 55/2022/QH15 của Quốc hội: Về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa có hiệu lực trong thời gian 05 năm, cần tận dụng tốt cơ hội để triển khai phê duyệt kịp thời các đồ án quy hoạch phân khu nhằm cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng khu Kinh tế Vân Phong mở ra cơ hội thu hút các nhà đầu tư chiến lược.

- Thách thức khi phải đồng thuận mức bồi thường hỗ trợ, chính sách tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp, tập quán lối sống trong quá trình tổ chức tái định cư cho người dân. Thách thức trong việc kết nối đồng bộ giữa các khu vực hiện hữu và các khu vực phát triển mới.

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

- Đảm bảo gìn giữ vệ sinh môi trường trong quá trình triển khai thực hiện các dự án.

- Tạo ra nhiều sự khác biệt để thu hút nhà đầu tư, thu hút du khách để giải quyết vấn đề cạnh tranh với các khu vực tương tự trong vùng cũng như các khu vực lân cận.

- Huy động nguồn lực thực hiện mục tiêu phát triển trên địa bàn, đặc biệt là nguồn lực để đầu tư hoàn thiện các trục giao thông chính trong khu vực, các khu tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp.

II.11.3. Đề xuất giải pháp quy hoạch

- Tạo dựng phát huy được nét đặc trưng vốn có của địa phương về môi trường cảnh quan tự nhiên.

- Phát triển đô thị bền vững trên cơ sở hài hòa 3 yếu tố: Kinh tế, môi trường và yếu tố xã hội.

- Khai thác hiệu quả các yếu tố tự nhiên, vị trí địa lý, giao thông, tiết kiệm đất xây dựng.

- Xây dựng đô thị thông minh bền vững với hệ thống cơ sở hạ tầng kinh tế-xã hội phát triển đồng bộ, hiện đại.

II.11.4. Xác định hướng phát triển chính

- Phát triển đô thị hiện hữu, dịch vụ, du lịch với trọng tâm khai thác các giá trị cảnh quan và các lợi thế về tự nhiên.

- Phát triển khu du lịch sinh thái trung và cao cấp ven biển kết hợp các hoạt động tham quan, trải nghiệm, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí; bổ sung mạng lưới giao thông chính.

- Gìn giữ và phát huy giá trị di tích, danh lam thắng cảnh.

- Bảo vệ, tôn tạo và phục hồi hệ sinh thái tự nhiên dưới nước, trên đảo, đặc biệt là cảnh quan núi tự nhiên, rừng phòng hộ và các không gian lân cận có liên quan.

- Phát triển du lịch sinh thái - nghỉ dưỡng, dã ngoại. Khai thác cảnh quan núi, đảo, các bãi biển nhằm tạo ra sản phẩm dịch vụ, khu du lịch nghỉ dưỡng

đăng cấp với trải nghiệm dã ngoại và khám phá đại dương.

CHƯƠNG III. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

III.1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Phát triển khu vực theo định hướng của Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023.

- Làm cơ sở pháp lý thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng Phát triển đô thị gắn với không gian đô thị hiện hữu tại 03 phường Ninh Hải, Ninh Diêm và Ninh Thủy, phát triển dịch vụ, du lịch ven biển gắn với cảnh quan thiên nhiên vốn có, thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

III.2. Các yêu cầu, định hướng chính tại đồ án Quy hoạch tỉnh

Thị xã Ninh Hòa là đô thị loại III, là đô thị công nghiệp kết hợp cảng biển. Khu vực phía Bắc tập trung phát triển công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, công nghiệp sạch, logistics phục vụ cho hoạt động luân chuyển hàng hoá của cảng tổng hợp Nam Vân Phong. Tuyến cao tốc Nha Trang - Buôn Mê Thuật hình thành sẽ thúc đẩy giao thương một lượng hàng hoá lớn từ Tây Nguyên xuống Vân Phong và ngược lại, góp phần nhấn mạnh vai trò đô thị cửa ngõ, công nghiệp, logistic của thị xã Ninh Hoà.

Khu vực Nam Vân Phong trở thành trung tâm công nghiệp gắn với cảng biển, cùng với các dự án khu đô thị, dịch vụ du lịch ven biển. Tập trung thu hút các dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, các dự án công nghiệp trọng điểm với các ngành công nghiệp chủ lực như công nghiệp công nghệ cao, năng lượng, chế biến dầu khí, đóng tàu, công nghiệp chế biến, chế tạo, các ngành công nghiệp phụ trợ. Phát triển các cảng hàng hóa gắn với trung tâm logistics tại Nam Vân Phong để phục vụ cho cả khu vực Tây Nguyên và duyên hải Trung Bộ.

III.3. Các định hướng tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050

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: Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14) được định hướng quy hoạch như sau:

- Khu đô thị biển, dịch vụ du lịch trung và cao cấp, trung tâm dịch vụ, lưu trú phía Đông của thị xã Ninh Hoà.

- Tuy có cảnh quan tự nhiên tuyệt vời và kề cận với khu dân cư đông đúc, có tiềm năng để phát triển du lịch, nhưng khu vực Dốc Lết nằm gần các khu công nghiệp và cảng ở phía Nam (khu vực Ninh Thủy, Ninh Phước) nên không

phù hợp với việc tổ chức các khu resort cao cấp. Khu vực Dốc Lết cần được định hướng thành trung tâm du lịch cộng đồng, với nhiều loại hình và quy mô dịch vụ khác nhau, tạo thành một điểm đến hấp dẫn hỗ trợ cho trung tâm dịch vụ lưu trú tại thành phố Nha Trang.

- Khu vực Hòn Khói ở phía Bắc Dốc Lết trong kì quy hoạch này đã được định hướng trở thành khu đô thị dịch vụ du lịch quan trọng. Hòn Khói là vùng bán đảo rất đẹp vươn ra Vịnh Vân Phong, có thể coi là vị trí có thể bao quát toàn vịnh. Bán đảo Hòn Khói còn là điểm khả thi nhất để tạo kết nối từ phía Nam Vân Phong đến Hòn Lớn, vốn đã được định hình là khu dịch vụ du lịch cao cấp trên đảo. Có thể hình thành các tuyến Taxi nước tại đây nhằm kết nối đô thị du lịch cộng đồng Dốc Lết với khu du lịch cao cấp – khu vui chơi giải trí trên đảo Hòn Lớn.

- Cải tạo cấu trúc làng chài hiện trạng để có thể tham gia vào thị trường du lịch, làm phong phú thêm loại hình dịch vụ du lịch, đồng thời vẫn đảm bảo duy trì được các hoạt động đánh bắt thủy sản, ổn định cuộc sống của người dân. Kêu gọi người dân tham gia và giữ gìn cảnh quan môi trường đảm bảo tính bền vững.

- Kết hợp hoạt động sản xuất muối và hoạt động du lịch: Bổ sung một số tuyến đường dạo có thể đi xe đạp kết hợp một số điểm dừng chân; Có cơ chế chính sách khuyến khích và ưu đãi đầu tư đối với các dự án tham gia giữ gìn nghề nghiệp truyền thống và văn hoá địa phương. Khuyến khích đầu tư xây dựng trung tâm trưng bày triển lãm nghệ thuật muối, bảo tàng muối Việt, khu nghỉ dưỡng, khách sạn muối, khu ẩm thực muối, thiên muối, spa muối.

- Bảo vệ môi trường, nhất là vùng nước biển ven bờ biển Dốc Lết, đảm bảo đủ điều kiện cho các hoạt động nghỉ ngơi, du lịch biển.

III.3.1. Định hướng quy hoạch sử dụng đất

3.3.1.1. Tính chất:

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

3.3.1.2. Quy mô:

a) Quy mô dân số:

Căn cứ mục tiêu đầu tư xây dựng theo quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong được phê duyệt, 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.

b) Quy mô đất đai:

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 1.599 ha (trong đó, khu vực dự kiến lấn biển khoảng 89 ha); Vùng mặt nước biển khoảng 1.454 ha.

***Quy mô đất đai để định hướng các chức năng trong quy hoạch phân khu khoảng 1.254 ha bao gồm:**

- Đất phát triển dân cư đô thị khoảng 626 ha (Gồm: đất phát triển dân cư đô thị hiện trạng khoảng 368 ha; đất phát triển dân cư đô thị xây mới khoảng 258 ha).

- Đất phát triển hỗn hợp (dân cư, dịch vụ) khoảng 90 ha (trong đó đất phát triển dân cư khoảng 9 ha).

- Đất dịch vụ - công cộng khoảng 60 ha.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng 47 ha.

- Đất cây xanh sinh thái khoảng 74 ha.

- Đất phát triển sản xuất, khu công nghiệp, công nghiệp khoảng 4 ha.

- Đất cơ quan, trụ sở khoảng 1 ha.

- Đất di tích, tôn giáo khoảng 5 ha.

- Đất an ninh, quốc phòng khoảng 18 ha.

- Đất giao thông khoảng 112 ha.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác – cảng biển khoảng 12 ha.

*** Khu đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 345 ha bao gồm:**

- Đất sản xuất nông nghiệp khoảng 37 ha.

- Đất chưa sử dụng (đất bằng, đất đồi núi chưa sử dụng) khoảng 238 ha.

- Hồ, ao, đầm khoảng 49 ha.

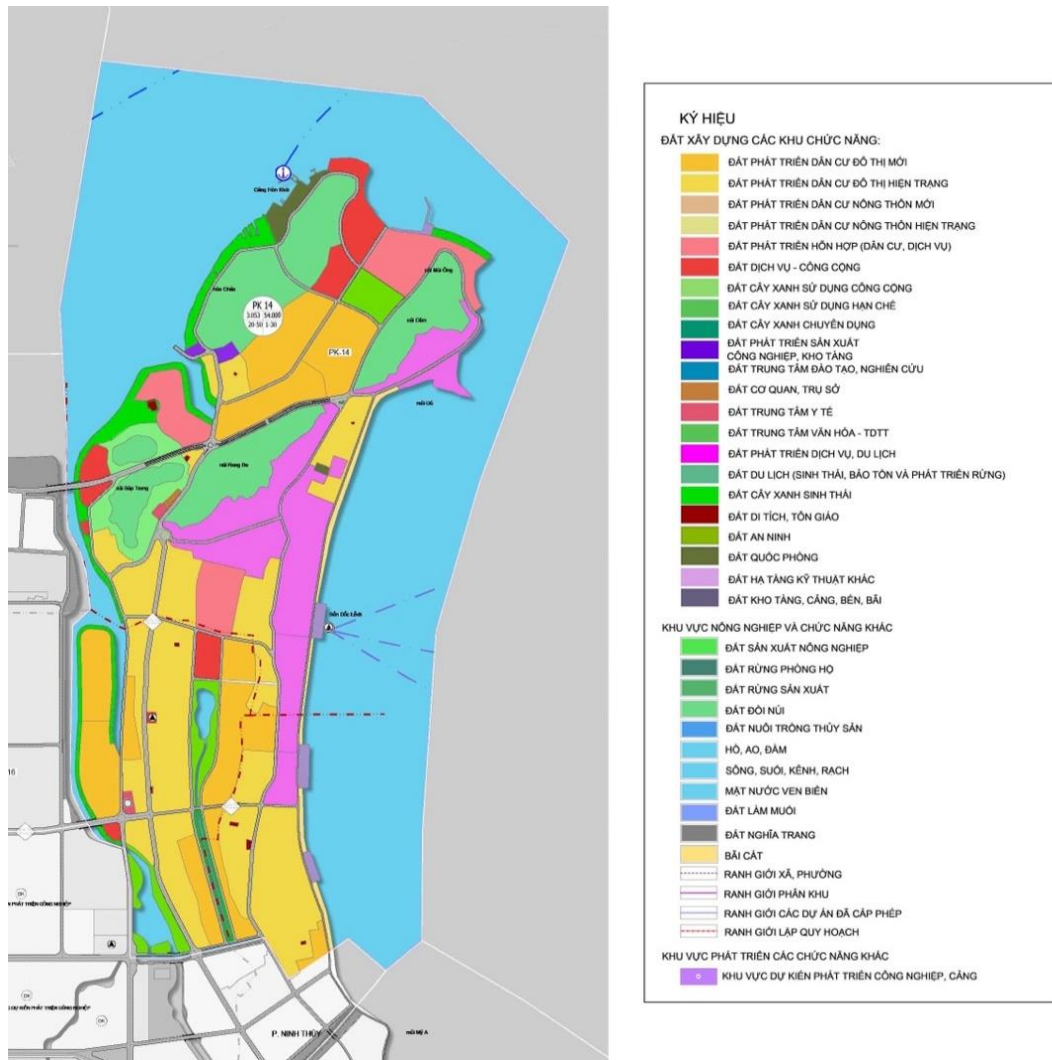
- Các loại chức năng khác (thủy lợi, bãi cát, khu vực dự kiến phát triển cảng...) khoảng 21 ha.

c) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu 14 theo QHC KKT Vân Phong

TT	Hạng mục	PK14 (Diện tích/ha)
	Tổng dân số đến 2040	54.000
	Diện tích khu vực nghiên cứu (I+II)	3.053,0
I	Khu vực mặt nước	1.454,0
II	Diện tích đất tự nhiên KKT (A+B)	1.599,0
	Trong đó: Khu vực đường mép nước biển thấp nhất trung bình nhiều năm và lần biển	89
A	Đất xây dựng các khu chức năng KKT	1.254
1	Phát triển dân cư đô thị	626,2
-	<i>Phát triển dân cư đô thị hiện trạng</i>	<i>368,0</i>
-	<i>Phát triển dân cư đô thị xây mới</i>	<i>258,2</i>
2	Phát triển hỗn hợp (dân cư, dịch vụ)	90,0
	<i>Trong đó: 'Phát triển dân cư</i>	<i>9,0</i>
3	Phát triển dân cư nông thôn	
4	Dịch vụ - công cộng	59,7
5	Cây xanh sử dụng công cộng	47,3
6	Cây xanh sử dụng hạn chế	

TT	Hạng mục	PK14 (Diện tích/ha)
	Tổng dân số đến 2040	54.000
7	Cây xanh chuyên dụng	
5	Cây xanh sinh thái	73,7
8	Phát triển sản xuất, khu công nghiệp, công nghiệp	4,4
9	Trung tâm đào tạo, nghiên cứu	
10	Cơ quan, trụ sở	1,2
11	Trung tâm y tế	3,4
12	Trung tâm văn hóa TDTT	
13	Phát triển dịch vụ , du lịch	200,8
14	Di tích, tôn giáo	5,1
15	An ninh, quốc phòng	18,4
16	Giao thông	111,6
17	Hạ tầng kỹ thuật khác - cảng biển	12,3
B	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác	344,9
1	Nghĩa trang	
2	Sản xuất nông nghiệp	37,1
3	Lâm nghiệp	0,0
-	<i>Rừng sản xuất</i>	
-	<i>Rừng phòng hộ</i>	
4	Nuôi trồng thủy sản	
5	Chưa sử dụng (Đất bằng, Đất đồi núi chưa sử dụng)	237,6
6	Làm muối	
7	Hồ, ao, đầm	49,0
8	Sông, suối, kênh, rạch	
9	Các loại chức năng khác (thủy lợi, bãi cát, khu vực dự kiến phát triển Cảng, Sân bay, KCN, Logistic...)	21,2



Hình 14: Phân khu Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết

III.3.2. Định hướng phát triển không gian

Khu đô thị biển, dịch vụ du lịch trung và cao cấp, trung tâm dịch vụ, lưu trú phía Đông của thị xã Ninh Hoà.

Tuy có cảnh quan tự nhiên tuyệt vời và kề cận với khu dân cư đông đúc, có tiềm năng để phát triển du lịch, nhưng khu vực Dốc Lết nằm gần các khu công nghiệp và cảng ở phía Nam (khu vực Ninh Thủy, Ninh Phước) nên không phù hợp với việc tổ chức các khu resort cao cấp. Khu vực Dốc Lết cần được định hướng thành trung tâm du lịch cộng đồng, với nhiều loại hình và quy mô dịch vụ khác nhau, tạo thành một điểm đến hấp dẫn hỗ trợ cho trung tâm dịch vụ lưu trú tại thành phố Nha Trang.

Khu vực Hòn Khói ở phía Bắc Dốc Lết trong kì quy hoạch này đã được định hướng trở thành khu đô thị dịch vụ du lịch quan trọng. Hòn Khói là vùng bán đảo rất đẹp vươn ra Vịnh Vân Phong, có thể coi là vị trí có thể bao quát toàn vịnh. Bán đảo Hòn Khói còn là điểm khả thi nhất để tạo kết nối từ phía Nam Vân Phong đến Hòn Lớn, vốn đã được định hình là khu dịch vụ du lịch cao cấp trên đảo. Có thể hình thành các tuyến Taxi nước tại đây nhằm kết nối đô thị du lịch cộng đồng Dốc Lết với khu du lịch cao cấp – khu vui chơi giải trí trên đảo Hòn Lớn.

Cải tạo cấu trúc làng chài hiện trạng để có thể tham gia vào thị trường du lịch, làm phong phú thêm loại hình dịch vụ du lịch, đồng thời vẫn đảm bảo duy trì được các hoạt động đánh bắt thủy sản, ổn định cuộc sống của người dân. Kêu gọi người dân tham gia và giữ gìn cảnh quan môi trường đảm bảo tính bền vững.

Kết hợp hoạt động sản xuất muối và hoạt động du lịch: bổ sung một số tuyến đường dạo có thể đi xe đạp kết hợp một số điểm dừng chân; Có cơ chế chính sách khuyến khích và ưu đãi đầu tư đối với các dự án tham gia giữ gìn nghề nghiệp truyền thống và văn hoá địa phương. Khuyến khích đầu tư xây dựng trung tâm trưng bày triển lãm nghệ thuật muối, bảo tàng muối Việt, khu nghỉ dưỡng, khách sạn muối, khu ẩm thực muối, thiền muối, spa muối.

Bảo vệ môi trường, nhất là vùng nước biển ven bờ biển Dốc Lết, đảm bảo đủ điều kiện cho các hoạt động nghỉ ngơi, du lịch biển. Khu Dốc Lết thuộc ba phường: Ninh Hải, Ninh Thủy và Ninh Diêm, là khu vực tập trung dân cư ven biển với mật độ khá cao; có cảnh quan đẹp với có 10km bãi biển cát trắng mịn, thoai, nước trong xanh; có làng chài ven biển; ruộng muối Hòn Khói...

Khu vực có giá trị cảnh quan thiên nhiên và kề cận với khu dân cư đông đúc, có tiềm năng để phát triển du lịch cộng đồng, với nhiều loại hình và quy mô dịch vụ khác nhau, tạo thành một điểm đến hấp dẫn hỗ trợ cho trung tâm dịch vụ lưu trú tại thành phố Nha Trang.

Khuyến khích chuyển đổi các khu dịch vụ du lịch dạng resort trong khu vực này thành những không gian dịch vụ đa dạng và sinh động hơn, bao gồm cả chức năng ở kết hợp dịch vụ dạng phố du lịch.

Cải tạo cấu trúc làng chài hiện trạng để có thể tham gia vào thị trường du lịch, làm phong phú thêm loại hình dịch vụ du lịch, đồng thời vẫn đảm bảo duy trì được các hoạt động đánh bắt thủy sản, ổn định cuộc sống của người dân. Kêu gọi người dân tham gia và giữ gìn cảnh quan môi trường đảm bảo tính bền vững.

III.3.3. Quy hoạch giao thông

- Đường bộ:

+ Đường tỉnh ĐT.652B (Đường vào khu vực Hòn Khói):. Theo QH 2014 tuyến được quy hoạch đường tiêu chuẩn cấp II đồng bằng. Hiện nay chưa triển khai mở rộng, nền đường hiện trạng rộng từ 7,5m.

+ Đường tỉnh ĐT.652D: chiều dài 12,42km. Hiện trạng nền đường rộng từ 6,5 đến 12m, trong đó có 1 đoạn dài khoảng 1Km đã được hủy bỏ để bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư thực hiện dự án Nhiệt điện BOT Vân Phong 1.

+ Đường giao thông đến nhà máy đóng tàu STX (Đ. Tỉnh ĐT.652). Tuyến có vai trò quan trọng trong việc kết nối khu vực Hòn Khói và tuyến QL1. Dự án có quy mô đầu tư tuyến đường dài 7,0km, nền đường rộng 12. Tuyến đường được quản lý với chỉ giới 40-60m.

+ Đường Cải tuyến Tỉnh lộ 1B - đoạn từ Hyundai Vinashin đến Ninh Tịnh: có chiều dài 9,6km, bề rộng 12m, tuyến đường được quản lý chỉ giới với quy hoạch nền đường rộng 42m.

- Đường thủy:

Khu vực quy hoạch có bến tổng hợp Hòn Khói chủ yếu xuất muối, Cảng này được chuyển đổi công năng thành cảng du lịch theo định hướng quy hoạch hệ thống cảng biển đã được phê duyệt.

III.3.4. Giải pháp thiết kế cao độ nền xây dựng

- + Cao độ san nền theo hướng bám sát địa hình tự nhiên.
- + Khu vực nằm sát biển thấp trũng, cần tôn nền lên cao độ: + 3,0 m.
- + Đối với khu vực đồi núi cao chỉ cần san gạt cục bộ theo địa hình tạo điều kiện thuận lợi cho xây dựng.

III.3.5. Định hướng phát triển hệ thống thoát nước mặt

- + Đối với khu vực phát triển mới, xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với nước thải theo quy hoạch.
- + Hạn chế xả nước mưa ra các bãi tắm, nước mưa từ các khu vực được tập trung vào hệ thống cống dẫn về suối hoặc kênh là các trục tiêu chính dẫn ra biển.

III.3.6. Định hướng phát triển hệ thống cấp nước

Nguồn nước lấy từ nhà máy nước Ninh Sơn, Ngọc Sơn. Trong tương lai cần tính toán đáp ứng nhu cầu sử dụng khoảng 11.918 m³/ngđ.

III.3.7. Định hướng phát triển hệ thống năng lượng

- Hệ thống cấp điện:

Trạm 220kV Vân Phong: 220/110kV công suất 1x250MVA. Đây là trạm nguồn chính cấp cho khu vực phía Bắc tỉnh Khánh Hòa..

Lưới điện 110kV

- + Hiện trạng lưới điện khu vực đã có hệ thống lưới điện trung thế 22kV;
- + Khu vực có 02 trạm 110kV: Trạm 110kV Ninh Thủy 110/22kV công suất 1x40MW; Trạm 110kV Huydai - Vinashin 110/6kV công suất (20+13) MVA.
- + Tuyến 110kV Phú Yên - Nha Trang, tiết diện dây dẫn AC-240, đi chung cột với tuyến 220kV Tuy Hòa - Nha Trang.
- + Nhánh rẽ 110kV cấp điện cho trạm 110kV Ninh Thủy và Huydai-Vinashin.

Lưới điện trung thế khu vực sử dụng cấp điện áp chuẩn 22kV trực tiếp từ các trạm 110kV, cụ thể:

Trạm 110kV Ninh Hòa 110/22/11kV công suất 40MW thông qua 4 xuất tuyến

- + Lộ 472: Cấp điện cho phụ tải các xã Ninh Bình, Ninh Phụng, Ninh Phú, Ninh Hà và các phường Ninh Hiệp, Ninh Giang, Ninh Hà.
- + Lộ 474: Cấp điện cho phụ tải các xã Ninh Bình, Ninh Phụng, Ninh Đông, Ninh Trung, Ninh Đa, Ninh Thọ, Ninh An, Ninh Đa và các phường Ninh Hiệp, Ninh Đa. Lộ 474 có liên hệ mạch vòng với lộ 476 trạm 110kV Ninh Thủy.
- + Lộ 476: Cấp điện cho phụ tải các xã Ninh Phụng, Ninh Xuân, Ninh Sim, Ninh Tây, Ninh Trung, Ninh Thương, Ninh Tây và TT Ninh Hòa. Lộ 476 có liên hệ mạch vòng với lộ 478, 474 trạm 110kV Ninh Thủy.
- + Lộ 478: Cấp điện cho phụ tải các xã Ninh Phụng, Ninh Xuân, Ninh Sim,

Ninh Tây, Ninh Trung, Ninh Thương, Ninh Tây và TT Ninh Hòa. Lộ 478 có liên hệ mạch vòng với lộ 476 trạm 110kV Ninh Thủy

+ Xây dựng mới TBA 110kV Cảng Hòn Khói, nhánh rẽ 110kV đầu nối và các xuất tuyến 22kV sau TBA 110kV Cảng Hòn Khói; TBA 110kV Ninh Diêm và các hạng mục đường dây 110kV, 22kV nhằm đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Hệ thống cung cấp năng lượng (cấp điện, xăng dầu, khí đốt...): Đường dây 500 kv từ Nhà máy Nhiệt điện BOT Vân Phong 1 qua phía Nam khu vực quy hoạch; đã có hệ thống lưới điện hạ thế 35 kv; có 02 trạm xăng dầu phục vụ dân sinh. Tuy nhiên, theo yêu cầu phát triển đô thị, du lịch cần bổ sung thêm các trạm biêt áp, xăng dầu khí đốt phù hợp với định hướng quy hoạch chung được duyệt.

III.3.8. Định hướng phát triển hệ thống viễn thông thụ động

Dự báo nhu cầu gồm các loại hình dịch vụ: Mạng truyền dẫn cáp quang băng thông rộng, hệ thống trạm thu phát sóng thông tin di động,... sẽ được thể hiện trong Đồ án quy hoạch.

III.3.9. Định hướng phát triển hệ thống thoát nước, xử lý nước thải

- Thoát nước và xử lý nước thải, CTR: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được thu gom đưa về xử lý tại trạm XLNT 4-3, công suất 10.000 m³/ngđ. Nhu cầu xử lý chất thải rắn được phân loại, đóng gói vận chuyển vào khu xử lý CTR Nam Vân Phong.

- Nghĩa trang: Không xây dựng mới nghĩa trang hung táng trong khu vực đô thị; không mở rộng các nghĩa trang hiện trạng, sử dụng các nghĩa trang theo kế hoạch SDD trong giai đoạn ngắn hạn. Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu vực đô thị đóng cửa, tái tạo môi trường. Bố trí thêm hành lang cây xanh cách ly, tiến hành di dời có lộ trình. Tương lai người dân sử dụng nghĩa trang tập trung Nam Vân Phong; Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

III.4. Các quy hoạch khác có liên quan

- Quy hoạch lâm nghiệp: Đối chiếu bản đồ phân loại rừng ban hành kèm theo Quyết định số 1440/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả rà soát, chuyển loại rừng tỉnh Khánh Hòa và Bản đồ hiện trạng rừng năm 2022 ban hành kèm theo Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 của UBND tỉnh về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2022, xác định khu vực lập quy hoạch Phân khu 14 nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng; hiện trạng có khoảng 77,6 ha rừng trồng. Đối chiếu phần diện tích rừng trồng (77,6 ha) nêu trên với Bản đồ quy hoạch 3 loại rừng trước đây được ban hành kèm theo các Quyết định: số 1149/QĐ-UBND ngày 10/5/2021 và số 866/QĐ-UBND ngày 16/5/2007 xác định có 3,13 ha rừng trồng thuộc quy hoạch rừng sản xuất.

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Ninh Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày

07/01/2022, khu vực quy hoạch gồm đất ở đô thị, đất thương mại – dịch vụ, đất giao thông...

- Quy hoạch hệ thống cảng biển: Cảng Hòn Khói tại Khu bến Bắc Vân Phong thuộc Cảng biển Khánh Hòa được điều chỉnh từ cảng tổng hợp thành cảng du lịch theo Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy hoạch đường thủy nội địa: có 01 bến thủy nội địa tại khu vực Dốc Lết theo Quy hoạch hệ thống đường thủy nội địa đến năm 2020 đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 3828/QĐ-UBND ngày 09/12/2016.

CHƯƠNG IV. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT

IV.1. Căn cứ lựa chọn chỉ tiêu

- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

- Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Và các quy định khác có liên quan.

IV.2. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu quy hoạch

- Các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật áp dụng vào phát triển đô thị về nguyên tắc dựa trên các tiêu chuẩn đô thị loại III, khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc tế một cách phù hợp để đưa vào nghiên cứu trong đồ án, làm tiền đề xây dựng khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết trở thành đô thị du lịch, nghỉ dưỡng chất lượng cao.

- Đối với các khu vực dự án đang triển khai hoặc đã phê duyệt quy hoạch: áp dụng chỉ tiêu theo quy hoạch dự án đã được phê duyệt theo hệ thống quy chuẩn quy hoạch, chỉ tiêu thiết kế của giai đoạn trước đây.

- Đối với khu vực phát triển đô thị mới: áp dụng các chỉ tiêu chất lượng cao theo tiêu chí đô thị loại III. Trong trường hợp có các giải pháp thiết kế đặc thù gắn với địa hình đồi núi, vùng ngập nước, đảo... cho phép áp dụng các chỉ tiêu đặc thù để thiết kế và có giải trình lý do áp dụng để cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Đối với khu vực các khu chức năng: áp dụng các chỉ tiêu, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, kết hợp với áp dụng các chỉ tiêu của nước ngoài trong trường hợp Việt Nam chưa có quy định.

- Với những hạng mục không quy định trong các tiêu chuẩn bên trên sẽ tiến hành quy định trong các tiêu chuẩn phù hợp khác.

- Theo định hướng từ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính được đề xuất như sau:

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		46,07
	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		17,27
4	Đất giao thông	% so với đất xây dựng đô thị	>18		18,03
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)
7	Nước cho bản thân nhà máy nước				4% Σ(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	m ³ /ha.ngày			20
E	Chất thải rắn				

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
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.ngà y	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/m ²			0,5
5	Giao thông	W/m ²			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				
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

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
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	3	m ² /công trình	2000

CHƯƠNG V. CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

V.1. Nguyên tắc chung

V.1.1. Các chức năng chính

- Khu vực nhóm nhà ở; Khu vực hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; bao gồm các loại hình nhà ở thấp tầng, cao tầng và các công trình dịch vụ;
- Khu vực công trình dịch vụ - công cộng (cấp đô thị và đơn vị ở);
- Khu vực đất giáo dục; y tế;
- Khu vực cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị và đơn vị ở) và các khu vực cây xanh công viên chuyên đề, cây xanh cách ly;
- Khu vực phát triển dịch vụ du lịch;
- Khu vực phát triển công nghiệp, bến cảng (cảng trung chuyển quốc tế, cảng du lịch quốc tế), kho tàng, bến, bãi;
- Khu vực cơ quan trụ sở; an ninh; quốc phòng;
- Khu vực tôn giáo, tín ngưỡng;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (Bao gồm các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật).

V.1.2. Ý tưởng chủ đạo

- Phát triển khu đô thị có sự kết nối hợp lý giữa khu vực ở mới và ở hiện hữu, giữa khu vực ở hiện hữu với khu vực dịch vụ, du lịch ven biển. Tăng cường các kết nối ngang Đông – Tây phát triển không gian hướng ra khu vực biển Dốc Lết.
- Bổ sung mạng lưới giao thông chính, các tuyến giao thông Đông – Tây, bổ sung hệ thống hạ tầng đô thị khung cho khu vực phía Bắc gắn với cảng Hòn Khói
- Tạo cảnh quan đặc trưng bằng các giải pháp kỹ thuật ổn định nền xây dựng, khai thác cao độ chênh lệch giữa các thềm địa hình;
- Phát triển các khu đô thị và dịch vụ du lịch biển trung và cao cấp gắn với cảnh quan biển Dốc Lết;
- Đảm bảo đường tiếp cận hướng biển dành cho người dân;

V.2. Giải pháp phân bố sử dụng đất

V.2.1. Nguyên tắc nghiên cứu cơ cấu quy hoạch

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trên cơ sở quy mô dân số tối đa, phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD;

- Tuân thủ các điều kiện khống chế về hành lang bảo vệ các công trình kỹ thuật theo quy định...;
 - Cập nhật các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai có liên quan trong khu vực đã được phê duyệt.
 - 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;
 - Cơ cấu quy hoạch được bố trí theo nguyên tắc cơ bản từ cấp đô thị, đơn vị ở;
 - Cân đối quỹ đất, đảm bảo nhu cầu cho phát triển đô thị. Trong đó, chú trọng giải quyết các nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội của địa phương, phù hợp quy hoạch chung;
 - 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;
 - + 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 Dừ, núi Mũi Ông, núi Hòn Chảo, núi Cấm 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;

- 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.

- 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 phân dân số trong khu vực quy hoạch.

- + Kết nối hạ tầng kỹ thuật:

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

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

V.2.2. Quy định về chức năng sử dụng đất đối với từng ô phố trong khu vực lập quy hoạch

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng, nghiên cứu cơ cấu phương án và quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư, đề xuất nguyên tắc và giải pháp phân bố sử dụng đất khu vực nghiên cứu được xác định như sau:

- Phân khu đô thị được chia thành các tiểu khu, với các ô quy hoạch và đường giao thông để kiểm soát phát triển.

- Các lô đất chức năng bao gồm: Đất công viên, công cộng đô thị; đất cây xanh TĐTT đô thị; đất công cộng đơn vị ở; đất trường tiểu học, trung học cơ sở; trường mầm non (nhà trẻ, mẫu giáo); đất cây xanh TĐTT đơn vị ở; đất nhóm nhà ở phát triển dân cư xây mới; đất nhóm nhà ở phát triển dân cư đô thị hiện trạng; đất di tích, tôn giáo; đất đầu mối HTKT.

- Vị trí, ranh giới các lô đất chức năng được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Đất nhóm nhà ở (Bao gồm một số chức năng chính: Nhà ở; vườn hoa, sân chơi, tập luyện TĐTT; đường nội bộ; bãi đỗ xe; công trình sinh hoạt cộng đồng...) sẽ được xác định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn sau và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với đất nhóm nhà ở hiện trạng được nghiên cứu làm mới công trình bao gồm sửa chữa, sắp xếp và xây mới tạo không gian mỹ quan cho đô thị, và tạo môi trường sống tốt hơn, hợp lý hơn, hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan xung quanh, đồng thời phù hợp với sự phát triển chung của đô thị. Việc chỉnh trang không chỉ có ý nghĩa là sắp xếp, bố trí, chỉnh sửa khu đô thị sẵn có trở nên phù hợp hơn, mà còn là việc xây mới các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng trên diện tích đất được coi là có quy hoạch. Các công trình đảm bảo về quy mô cũng như bán kính phục vụ cho khu vực dân cư hiện hữu.

- Đối với đất nhóm nhà ở quy hoạch mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao; 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. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn, nhà phố thương mại...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết (giai đoạn sau), đất ở xây dựng mới cần được xác định cụ thể quỹ đất để giải quyết nhu cầu nhà ở theo quy định của Khu kinh tế, với thứ tự ưu tiên: quỹ đất tái định cư phục vụ nhu cầu di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở cho người thu nhập thấp và các mục đích khác.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường khu vực trở xuống) đi qua khu dân cư hiện có, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- 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.

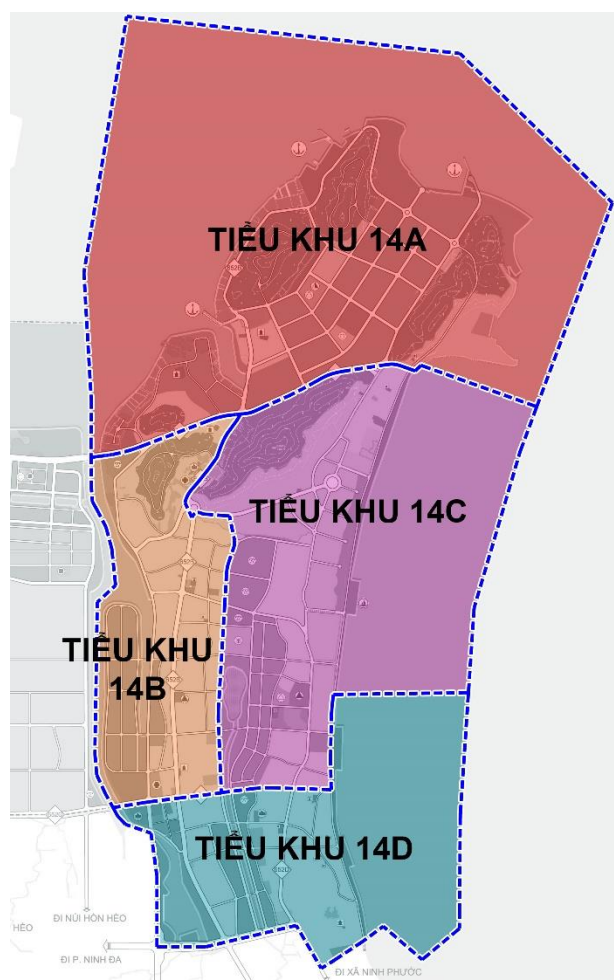
V.3. Vị trí, quy mô, cấu trúc các tiểu khu

V.3.1. 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 12.668 người;
- + Tiểu khu 14B: Diện tích khoảng 352,02 ha, dân số 18.138 người;
- + Tiểu khu 14C: Diện tích khoảng 811,92 ha, dân số 10.621 người;
- + Tiểu khu 14D: Diện tích khoảng 500,12 ha, dân số 12.573 người.



Hình 15: Sơ đồ phân chia các tiểu khu

V.3.2. 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 1.390,10 ha; Với dân số khoảng 12.668 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	TIÊU KHU 14A	14A	1,389.10	45.50	3,519	12,668
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		73.56	2.41	3,519	12,668
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14A-OM1÷14A-OM16	49.31	1.62	2,973	10,703

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14A-OHT1÷14A-OHT6	24.25	0.79	546	1,965
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH1÷14A-HH10	28.56	0.94		
3	Đất y tế	14A-YT1	2.92	0.10		
4	Đất văn hoá	14A-VH1÷14A-VH2	1.48	0.05		
4.1	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14A-VH1÷14A-VH2	1.48	0.05		
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-CX4	18.26	0.60		
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	3.78	0.12		
8	Đất khu dịch vụ	14A-DV1÷14A-DV8	65.77	2.15		
8.1	Đất khu dịch vụ (cấp đô thị)	14A-DV1÷14A-DV7	62.74	2.05		
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	9.10	0.30		
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	4.98	0.16		
12	Đất khu dịch vụ du lịch	14A-DL1÷14A-DL3	24.15	0.79		
13	Đất di tích, tôn giáo	14A-TG1÷14A-TG3	1.18	0.04		
14	Đất quốc phòng	14A-QP1÷14A-QP5	17.83	0.58		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
15	Đất bãi đỗ xe	14A-P1÷14A-P5	7.08	0.23		
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	153.58	5.03		
19	Bãi cát		0.94	0.03		
20	Mặt nước		837.23	27.42		
20.1	Mặt nước ven biển		837.23	27.42		
21	Đất giao thông		70.21	2.30		

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 18.138 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	5,038	18,138
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		164.14	5.38	5,038	18,138
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM1÷14B-OM10	35.55	1.16	2,143	7,716
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT1÷14B-OHT23	128.59	4.21	2,895	10,422
2	Đất trung tâm y tế	14B-YT1÷14B-YT2	3.68	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	4.87	0.16		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
5.1	Đất trường THPT	14B-GD1	0.85	0.03		
5.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14B-GD2÷14B-GD7	4.02	0.13		
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14B-CX1÷14B-CX5	18.19	0.60		
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14B-CX1÷14B-CX5	18.19	0.60		
7	Đất cơ quan, trụ sở	14B-CQ1	1.13	0.04		
8	Đất khu dịch vụ	14B-DV1÷14B-DV6	12.08	0.40		
8.1	Đất khu dịch vụ (đô thị)	14B-DV1÷14B-DV5	9.32	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	6.71	0.22		
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	0.73	0.02		
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		55.80	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 811,92 ha; Với dân số khoảng 10.621 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	811.92	26.59	2,950	10,621
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		104.20	3.41	2,950	10,621
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14C-OM1÷14C-OM6	16.00	0.52	965	3,473
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT1÷14C-OHT14	88.20	2.89	1,986	7,148
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH1÷14C-HH15	22.31	0.73		
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-TDTT1÷14C-TDTT2	6.96	0.23		
4.1	Đất thể dục thể thao (đô thị)	14C-TDTT1	6.16	0.20		
4.2	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14C-TDTT2	0.80	0.03		
5	Đất giáo dục	14C-GD1÷14C-GD5	9.75	0.32		
5.1	Đất trường THPT	14C-GD1	3.58	0.12		
5.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14C-GD2÷14C-GD6	6.17	0.20		
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX1÷14C-CX12	33.54	1.10		
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14C-CX1÷14C-CX4	19.29	0.63		
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14C-CX5÷14C-CX12	14.25	0.47		
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-DL6	134.24	4.40		
10	Đất di tích, tôn giáo	14C-TG1÷14C-TG5	1.02	0.03		
11	Đất quốc phòng	14C-QP1÷14C-	3.33	0.11		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
		QP2				
12	Đất bãi đỗ xe	14C-P1÷14C-P4	3.12	0.10		
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14C-HTKT1	3.53	0.12		
14	Đất chưa sử dụng (đất đồi núi)	14C-CSD1	52.87	1.73		
15	Đất nghĩa trang	14C-NT	3.19	0.10		
16	Bãi cát		10.71	0.35		
17	Mặt nước		347.64	11.39		
17.1	Hồ, ao, đầm		8.12	0.27		
17.2	Mặt nước ven biển		339.52	11.12		
18	Đất giao thông		67.50	2.21		

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 500,12 ha; Với dân số khoảng 13.378 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	500.12	16.38	3,493	12,573
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		136.51	4.47	3,493	12,573
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14D-OM1÷14D-OM4	11.10	0.36	669	2,409
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT1÷14D-OHT15	125.41	4.11	2,823	10,164
2	Đất y tế	14D-YT1	1.66	0.05		
3	Đất văn hoá	14D-VH1÷14D-VH4	0.50	0.02		
3.1	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14D-VH1÷14D-VH4	0.50	0.02		
4	Đất thể dục thể thao	14D-TDTT1÷14D-TDTT2	2.67	0.09		
4.1	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14D-TDTT1÷14D-TDTT2	2.67	0.09		
5	Đất giáo dục	14D-GD1÷14D-	8.54	0.28		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
		GD6				
5.1	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14D-GD1÷14D-GD6	8.54	0.28		
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14D-CX1÷14D-CX11	23.29	0.76		
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX1÷14D-CX8	22.29	0.73		
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14D-CX9÷14D-CX11	1.00	0.03		
7	Đất cơ quan, trụ sở	14D-CQ1÷14D-CQ2	2.03	0.07		
8	Đất khu dịch vụ	14D-DV1÷14D-DV2	2.63	0.09		
8.1	Đất dịch vụ (cấp đô thị)	14D-DV1	0.62	0.02		
8.2	Đất khu dịch vụ (Chợ, siêu thị cấp đơn vị ở)	14D-DV2	2.01	0.07		
9	Đất di tích, tôn giáo	14D-TG1÷14D-TG7	0.96	0.03		
10	Đất an ninh	14D-AN1÷14D-AN2	1.44	0.05		
11	Đất bãi đỗ xe	14D-P1÷14D-P4	4.37	0.14		
12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14D-HTKT1÷14D-HTKT2	6.59	0.22		
13	Đất nghĩa trang	14D-NT	1.27	0.04		
14	Bãi cát		6.28	0.21		
15	Mặt nước		260.60	8.54		
15.1	Sông, suối, kênh, rạch		19.40	0.64		
15.2	Hồ, ao, đầm		2.90	0.09		
15.3	Mặt nước ven biển		238.30	7.81		
16	Đất giao thông		40.78	1.34		

V.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

V.4.1. 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;

V.4.2. 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.

V.4.3. 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.

V.4.4. 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.

V.4.5. 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.

V.4.6. 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.

V.4.7. 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.

V.4.8. 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.

V.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

- Diện tích quy hoạch khoảng 3.053 ha, bao gồm: Diện tích đất liền khoảng 1.638 ha (trong đó có 89 ha khu vực dự kiến lấn biển), vùng mặt nước biển khoảng 1.415 ha để nghiên cứu khớp nối không gian (ranh giới, diện tích khu vực biển thực hiện theo quy định của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và các quy định pháp luật ngành liên quan).

- Đất xây dựng các khu chức năng khu kinh tế khoảng 1.254 ha; khu đất nông nghiệp và các chức năng khác có quy mô khoảng 345 ha.

- Dân số: Dự báo khoảng 54.000 người trong đó khoảng 45.500 dân số thường trú và khoảng 8.500 dân số quy đổi từ khách du lịch và các thành phần dân số khác.

V.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. Diện tích 478,41 ha, chiếm 15,67 % tổng diện tích đất tự nhiên; 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 366,45 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 111,96 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 111,96 ha, tầng cao tối đa 6 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60 %.

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

V.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 50,87 ha.

V.5.3. Đất trung tâm y tế

Đất y tế có diện tích 8,26 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 2,4 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.

V.5.4. Đất văn hóa

- Đất văn hóa có tổng diện tích 7,79 ha, chiếm 0,26 % 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 4,63 ha

V.5.5. Đất thể dục Thể thao

Đất thể dục thể thao có tổng diện tích 17,19 ha, chiếm 0,56 % tổng diện tích đất tự nhiên.

V.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 bố đều cho 04 tiểu khu. Diện tích 32,46 ha, chiếm 1,06% tổng diện tích đất tự nhiên, được quy hoạch:

- Trường trung học phổ thông: Diện tích 8,44 ha;
- Trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non: Diện tích 24,02 ha.

V.5.7. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 93,28 ha, chiếm 3,06 % tổng diện tích đất tự nhiên, chỉ tiêu đạt 17,27 m²/người, được tổ chức quy hoạch:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị): Diện tích 56,06 ha;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở): Diện tích 37,22 ha.

V.6. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 3.053,16 ha, bao gồm:

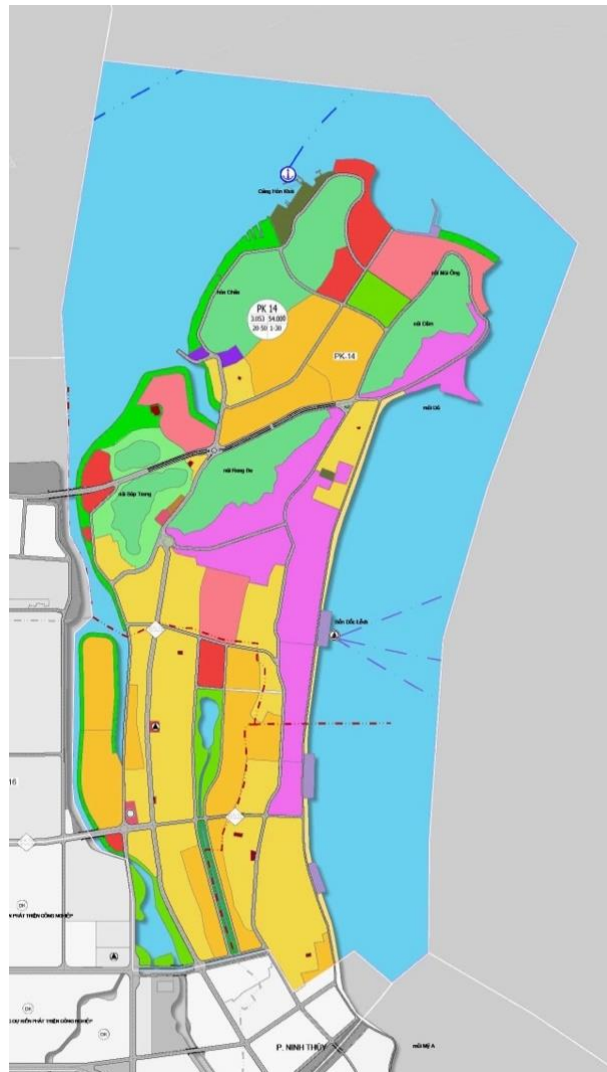
- Đất nhóm nhà ở đô thị: Diện tích 478,41 ha chiếm tỷ lệ 15,67%, chỉ tiêu đất nhóm nhà ở mới đô thị đạt 46,07 m²/người.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Diện tích 50,87 ha chiếm tỷ lệ 1,67%.

- Đất trung tâm y tế: Diện tích 8,26 ha chiếm tỷ lệ 0,27%.
- Đất Văn hoá: Diện tích 7,79 ha chiếm tỷ lệ 0,26%.
- Đất giáo dục: Diện tích 32,46 ha chiếm tỷ lệ 1,06%.
- Đất thể dục thể thao: Diện tích 17,19 ha chiếm tỷ lệ 0,56%
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Diện tích 93,28 ha chiếm tỷ lệ 3,06%.
- Đất cơ quan, trụ sở: Diện tích 3,16 ha chiếm tỷ lệ 0,10%

- Đất khu dịch vụ: Diện tích 82,23 ha chiếm tỷ lệ 2,69%.
- Đất khu dịch vụ du lịch: Diện tích 158,39 ha chiếm tỷ lệ 5,19%.
- Đất chưa sử dụng: Diện tích 227,99 ha chiếm tỷ lệ 7,47%.
- Mặt nước: Diện tích 1.483,50 ha chiếm tỷ lệ 48,59%, trong đó chủ yếu là mặt nước ven biển (chiếm 46,35%).
- Đất giao thông: Diện tích 234,29 ha chiếm tỷ lệ 7,67% (chiếm khoảng 18,39% diện tích đất xây dựng đô thị)

69



KÝ HIỆU

ĐẤT XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG:

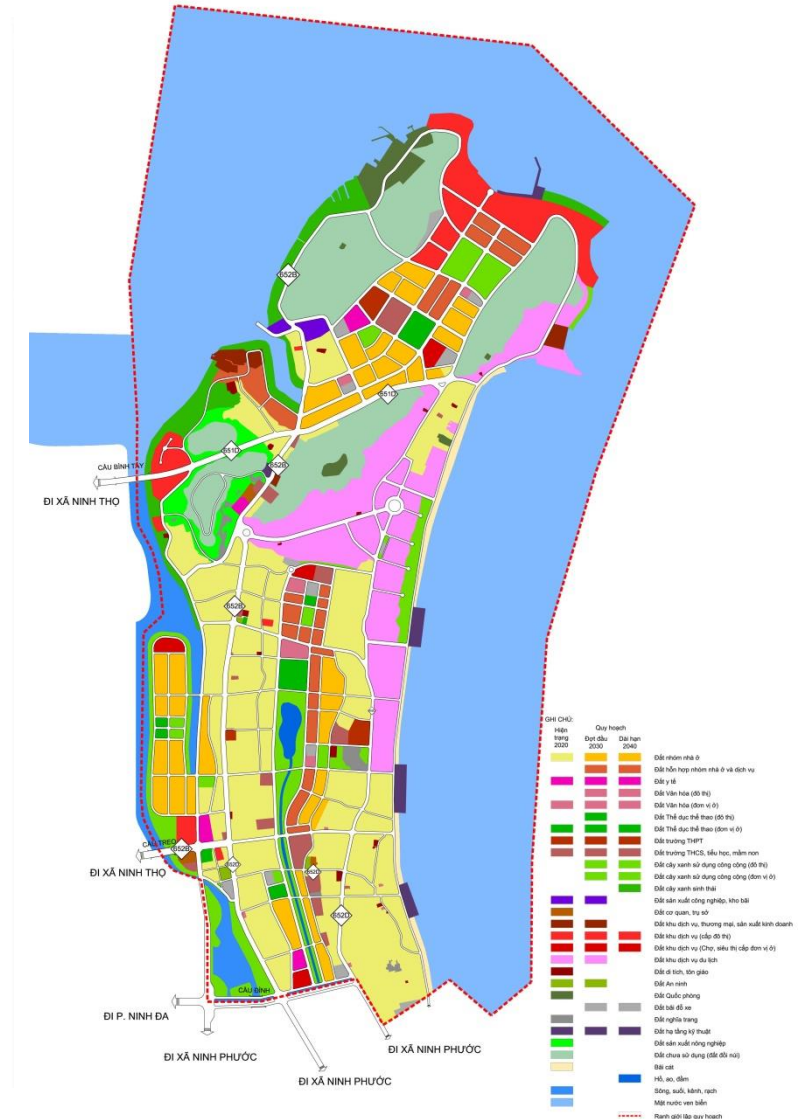
- ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN CƯ ĐÔ THỊ MỚI
- ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN CƯ ĐÔ THỊ HIỆN TRẠNG
- ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI
- ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN CƯ NÔNG THÔN HIỆN TRẠNG
- ĐẤT PHÁT TRIỂN HỖN HỢP (DÂN CƯ, DỊCH VỤ)
- ĐẤT DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
- ĐẤT CÂY XANH CHUYỂN DỤNG
- ĐẤT PHÁT TRIỂN SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO TẮNG
- ĐẤT TRUNG TÂM ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU
- ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
- ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ
- ĐẤT TRUNG TÂM VĂN HÓA - TDTT
- ĐẤT PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ, DU LỊCH
- ĐẤT DU LỊCH (SINH THÁI, BẢO TỒN VÀ PHÁT TRIỂN RỪNG)
- ĐẤT CÂY XANH SINH THÁI
- ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO
- ĐẤT AN NINH
- ĐẤT QUỐC PHÒNG
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐẤT KHO TẮNG, CẢNG, BẾN, BÃI

KHU VỰC NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC

- ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
- ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
- ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
- ĐẤT ĐỒI NÚI
- ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
- HỒ, AO, ĐÀM
- SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH
- MẶT NƯỚC VEN BIỂN
- ĐẤT LẦM MƯỚI
- ĐẤT NGHĨA TRANG
- BÃI CẮT
- RANH GIỚI XÃ, PHƯỜNG
- RANH GIỚI PHÂN KHU
- RANH GIỚI CÁC DỰ ÁN ĐÃ CẤP PHÉP
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

- KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP, CẢNG



Hình 21: So sánh phương án QH SDD đồ án phân khu với QHC Khu kinh tế Vân Phong

Bảng số liệu cơ cấu sử dụng đất toàn phân khu

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Chỉ tiêu theo QHC KKT Vân Phong (m2/người)	Chỉ tiêu theo QCVN 01-2021 (m2/người)
	Dân số dự kiến (người)	54,000			54,000	
	Dân số thường trú (người)	45,500			45,500	
	Dân số quy đổi (người)	8,500			8,500	
	Dân số hiện trạng (người)	29,699				
1	Đất nhóm nhà ở đô thị	478.41	15.67			
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	111.96	3.67	46.07		≤ 55
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	366.45	12.00			
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	50.87	1.67			
3	Đất trung tâm y tế	8.26	0.27			
4	Đất văn hoá	7.79	0.26			
4.1	Đất văn hoá (đô thị)	3.16	0.10			
4.2	Đất văn hoá (đơn vị ở)	4.63	0.15			
5	Đất thể dục thể thao	17.19	0.56			
5.1	Đất thể dục thể thao (đô thị)	6.16	0.20			
5.2	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	11.03	0.36			
6	Đất giáo dục	32.46	1.06			
6.1	Đất trường THPT	8.44	0.28			
6.2	Đất trường THCS, tiểu	24.02	0.79			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Chỉ tiêu theo QHC KKT Vân Phong (m2/người)	Chỉ tiêu theo QCVN 01-2021 (m2/người)
	<i>học, mầm non</i>					
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	93.28	3.06	17.27	> 6	> 5
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	56.06	1.84	12.32		
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	37.22	1.22	43.79		
8	Đất cây xanh sinh thái	54.66	1.79			
9	Đất cơ quan, trụ sở	3.16	0.10			
10	Đất khu dịch vụ	82.23	2.69			
10.1	Đất khu dịch vụ (đô thị)	72.68	2.38			
10.2	Đất khu dịch vụ (đơn vị ở)	9.55	0.31			
11	Đất khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	9.60	0.31			
12	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	4.98	0.16			
13	Đất khu dịch vụ du lịch	158.39	5.19			
14	Đất di tích, tôn giáo	4.11	0.13			
15	Đất an ninh	1.67	0.05			
16	Đất quốc phòng	21.16	0.69			
17	Đất bãi đỗ xe	14.57	0.48			
18	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	13.04	0.43			
19	Đất sản xuất nông nghiệp	25.58	0.84			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Chỉ tiêu theo QHC KKT Vân Phong (m2/người)	Chỉ tiêu theo QCVN 01-2021 (m2/người)
20	Đất chưa sử dụng	227.99	7.47			
21	Đất nghĩa trang	8.04	0.26			
22	Bãi cát	17.93	0.59			
23	Mặt nước	1,483.50	48.59			
23.1	Hồ, ao, đầm	11.02	0.36			
23.2	Sông, suối, kênh, rạch	57.43	1.88			
23.3	Mặt nước ven biển	1,415.05	46.35			
24	Đất giao thông	234.29	7.67	18,39% đất XD đô thị	18% đất XD đô thị	18% đất XD đô thị
	Tổng cộng	3,053.16	100.00			

Bảng số liệu chi tiết cơ cấu sử dụng đất theo các tiểu khu quy hoạch

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	1,389.10	45.50	3,519	12,668
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		73.56	2.41	3,519	12,668
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14A-OM1÷14A-OM16	49.31	1.62	2,973	10,703
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14A-OHT1÷14A-OHT6	24.25	0.79	546	1,965
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH1÷14A-HH10	28.56	0.94		
3	Đất y tế	14A-YT1	2.92	0.10		
4	Đất văn hoá	14A-VH1÷14A-VH2	1.48	0.05		
4.1	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14A-VH1÷14A-VH2	1.48	0.05		
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		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
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-CX4	18.26	0.60		
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	3.78	0.12		
8	Đất khu dịch vụ	14A-DV1÷14A-DV8	65.77	2.15		
8.1	Đất khu dịch vụ (cấp đô thị)	14A-DV1÷14A-DV7	62.74	2.05		
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	9.10	0.30		
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	4.98	0.16		
12	Đất khu dịch vụ du lịch	14A-DL1÷14A-DL3	24.15	0.79		
13	Đất di tích, tôn giáo	14A-TG1÷14A-TG3	1.18	0.04		
14	Đất quốc phòng	14A-QP1÷14A-QP5	17.83	0.58		
15	Đất bãi đỗ xe	14A-P1÷14A-P5	7.08	0.23		
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	153.58	5.03		
19	Bãi cát		0.94	0.03		
20	Mặt nước		837.23	27.42		
20.1	Mặt nước ven biển		837.23	27.42		
21	Đất giao thông		70.21	2.30		
B	TIỂU KHU 14B	14B	352.02	11.53	5,038	18,138

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		164.14	5.38	5,038	18,138
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM1÷14B-OM10	35.55	1.16	2,143	7,716
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT1÷14B-OHT23	128.59	4.21	2,895	10,422
2	Đất trung tâm y tế	14B-YT1÷14B-YT2	3.68	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	4.87	0.16		
5.1	Đất trường THPT	14B-GD1	0.85	0.03		
5.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14B-GD2÷14B-GD7	4.02	0.13		
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14B-CX1÷14B-CX5	18.19	0.60		
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14B-CX1÷14B-CX5	18.19	0.60		
7	Đất cơ quan, trụ sở	14B-CQ1	1.13	0.04		
8	Đất khu dịch vụ	14B-DV1÷14B-DV6	12.08	0.40		
8.1	Đất khu dịch vụ (đô thị)	14B-DV1÷14B-DV5	9.32	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	6.71	0.22		
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	0.73	0.02		
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		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
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		55.80	1.83		
C	TIÊU KHU 14C	14C	811.92	26.59	2,950	10,621
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		104.20	3.41	2,950	10,621
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14C-OM1÷14C-OM6	16.00	0.52	965	3,473
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT1÷14C-OHT14	88.20	2.89	1,986	7,148
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH1÷14C-HH15	22.31	0.73		
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-TDTT1÷14C-TDTT2	6.96	0.23		
4.1	Đất thể dục thể thao (đô thị)	14C-TDTT1	6.16	0.20		
4.2	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14C-TDTT2	0.80	0.03		
5	Đất giáo dục	14C-GD1÷14C-GD5	9.75	0.32		
5.1	Đất trường THPT	14C-GD1	3.58	0.12		
5.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14C-GD2÷14C-GD6	6.17	0.20		
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX1÷14C-CX12	33.54	1.10		
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14C-CX1÷14C-CX4	19.29	0.63		
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14C-CX5÷14C-CX12	14.25	0.47		
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		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
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-DL6	134.24	4.40		
10	Đất di tích, tôn giáo	14C-TG1÷14C-TG5	1.02	0.03		
11	Đất quốc phòng	14C-QP1÷14C-QP2	3.33	0.11		
12	Đất bãi đỗ xe	14C-P1÷14C-P4	3.12	0.10		
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14C-HTKT1	3.53	0.12		
14	Đất chưa sử dụng (đất đồi núi)	14C-CSD1	52.87	1.73		
15	Đất nghĩa trang	14C-NT	3.19	0.10		
16	Bãi cát		10.71	0.35		
17	Mặt nước		347.64	11.39		
17.1	Hồ, ao, đầm		8.12	0.27		
17.2	Mặt nước ven biển		339.52	11.12		
18	Đất giao thông		67.50	2.21		
D	TIỂU KHU 14D	14D	500.12	16.38	3,493	12,573
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		136.51	4.47	3,493	12,573
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14D-OM1÷14D-OM4	11.10	0.36	669	2,409
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT1÷14D-OHT15	125.41	4.11	2,823	10,164
2	Đất y tế	14D-YT1	1.66	0.05		
3	Đất văn hoá	14D-VH1÷14D-VH4	0.50	0.02		
3.1	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14D-VH1÷14D-VH4	0.50	0.02		
4	Đất thể dục thể thao	14D-TDTT1÷14D-TDTT2	2.67	0.09		
4.1	Đất thể dục thể thao (đơn vị ở)	14D-TDTT1÷14D-TDTT2	2.67	0.09		
5	Đất giáo dục	14D-GD1÷14D-GD6	8.54	0.28		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
5.1	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	14D-GD1÷14D-GD6	8.54	0.28		
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14D-CX1÷14D-CX11	23.29	0.76		
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	14D-CX1÷14D-CX8	22.29	0.73		
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	14D-CX9÷14D-CX11	1.00	0.03		
7	Đất cơ quan, trụ sở	14D-CQ1÷14D-CQ2	2.03	0.07		
8	Đất khu dịch vụ	14D-DV1÷14D-DV2	2.63	0.09		
8.1	Đất dịch vụ (cấp đô thị)	14D-DV1	0.62	0.02		
8.2	Đất khu dịch vụ (Chợ, siêu thị cấp đơn vị ở)	14D-DV2	2.01	0.07		
9	Đất di tích, tôn giáo	14D-TG1÷14D-TG7	0.96	0.03		
10	Đất an ninh	14D-AN1÷14D-AN2	1.44	0.05		
11	Đất bãi đỗ xe	14D-P1÷14D-P4	4.37	0.14		
12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14D-HTKT1÷14D-HTKT2	6.59	0.22		
13	Đất nghĩa trang	14D-NT	1.27	0.04		
14	Bãi cát		6.28	0.21		
15	Mặt nước		260.60	8.54		
15.1	Sông, suối, kênh, rạch		19.40	0.64		
15.2	Hồ, ao, đầm		2.90	0.09		
15.3	Mặt nước ven biển		238.30	7.81		
16	Đất giao thông		40.78	1.34		
	TỔNG CỘNG		3,053.16	100.00		54,000

Bảng các tiểu khu quy hoạch Phân khu 14

TT	Các tiểu khu quy hoạch	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số dự kiến (người)
1	Tiểu khu 14A	1,389.10	45.50	12,668
2	Tiểu khu 14B	352.02	11.53	18,138
3	Tiểu khu 14C	811.92	26.59	10,621
4	Tiểu khu 14D	500.12	16.38	12,573
	Tổng cộng	3,053.16	100.00	54,000

Bảng so sánh số liệu sử dụng đất giữa ĐC QHC KKT Vân Phong và QHPK 14 đang lập

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC KKT Vân Phong		QHPK 14		Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhóm nhà ở đô thị	626.00	20.50	478.41	15.67	-148
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	258.00	8.45	111.96	3.67	-146
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	368.00	12.05	366.45	12.00	-2
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	90.00	2.95	50.87	1.67	-39
3	Đất trung tâm y tế	3.00	0.10	3.68	0.12	1
4	Đất văn hoá	0.00	0.00	7.79	0.26	0
5	Đất thể dục thể thao			10.23	0.34	
6	Đất giáo dục	60.00	1.97	32.46	1.06	55
6.1	Đất trường THPT			4.43	0.15	
6.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non			24.02	0.79	
7	Đất khu dịch vụ			82.23	2.69	
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	121.00	3.96	93.28	3.06	-28
9	Đất cơ quan, trụ sở	1.00	0.03	3.16	0.10	2

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC KKT Vân Phong		QHPK 14		Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
10	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	4.00	0.13	4.98	0.16	1
11	Đất khu dịch vụ du lịch	201.00	6.58	158.39	5.19	-43
12	Đất di tích, tôn giáo	5.00	0.16	4.11	0.13	-1
13	Đất an ninh	18.00	0.59	1.67	0.05	5
14	Đất quốc phòng			21.16	0.69	
15	Đất bãi đỗ xe	34.25	1.12	11.45	0.38	-10
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác			13.04	0.43	
17	Đất sản xuất nông nghiệp	37.00	1.21	25.58	0.84	-11
18	Đất chưa sử dụng	227.99	7.47	227.99	7.47	0
19	Đất nghĩa trang	0.00	0.00	8.04	0.26	8
20	Mặt nước	1,503.00	49.23	1,483.50	48.59	-20
20.1	Hồ, ao, đầm	49.00	1.60	8.12	0.27	17
20.2	Sông, suối, kênh, rạch			57.43	1.88	
20.3	Mặt nước ven biển	1,454.00	47.62	1,415.05	46.35	-39
21	Đất giao thông	112.00	3.67	331.14	10.85	219
	Tổng cộng	3,053.16	100.00	3,053.16	100.00	0

V.7. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

V.7.1. Các trục kiểm soát

- Các tuyến đường tỉnh 651D, 652B, 652D đóng vai trò là trục đối ngoại và trục giao thông huyết mạch của toàn phân khu, kết nối giữa các tuyến đô thị hiện hữu và đô thị phát triển mới.

- Hệ thống khu du lịch và hỗn hợp, thương mại dịch vụ dọc bờ biển phía Đông và phía Bắc phân khu, là động lực phát triển chính của phân khu 14.

- Hệ thống trục cảnh quan, hỗn hợp thương mại dịch vụ và công viên cây xanh trung tâm phân khu.

V.7.2. Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch

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

- Hình thành hệ thống các trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu và quy mô phát triển các khu đô thị của phân khu 14 trong tương lai.

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

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

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

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

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

- Khai thác sử dụng đất với hiệu quả cao.

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

V.7.3. Các quy định về quản lý không gian kiến trúc

a. Quy định về kiểm soát tầng cao công trình

** Nguyên tắc:*

- Khu vực an ninh quốc phòng: kiểm soát tầng cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và khu vực phòng thủ;

- 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 điểm cao trên đồi núi và 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:*

- Công trình điểm nhấn bố trí tại khu vực chức năng đất Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, vị trí và phương án thiết kế căn cứ quy hoạch cấp dưới và chi tiết tùy theo

chiều cao công trình điểm nhấn trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng và các cơ quan liên quan.

- 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 1 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 5 tầng;

+ Đất có chức năng dịch vụ du lịch có tầng cao tối đa là 4 tầng;

b. 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 trung tâm đô thị, trung tâm dịch vụ du lịch và thấp đối với các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

- Các khu vực đô thị mới cần đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng Việt Nam, theo đó:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ hoặc lô đất sử dụng hỗn hợp được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại Bảng 2.10 và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà tại điểm 2.6.1, về khoảng lùi công trình tại điểm 2.6.2.

+ Mật độ xây dựng trong từng lô đất cụ thể xây dựng nhà ở riêng lẻ tuân thủ theo quy định tại bảng Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (*nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập*) QCVN 01:2021/BXD.

+ Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60 %;

+ Khu dịch vụ: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %;

+ Khu cơ quan, trụ sở: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %;

+ 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, khu cây xanh sinh thái: Mật độ xây dựng gộp tối đa 5 %;

+ Khu dịch vụ du lịch: Mật độ xây dựng gộp tối đa 25 %.

c. Quy định về kiểm soát hệ số sử dụng đất

Hệ số sử dụng đất tại Phân khu 04 từ 0,1 – 6,4 lần. Hệ số sử dụng đất cao nhất được đặt tại các khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, tiếp đến là các khu nhóm nhà ở phát triển dân cư xây mới, dịch vụ du lịch,... 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: 3,6 lần;
- + Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ hệ số sử dụng đất tối đa: 6,4 lần;
- + Khu cơ quan, trụ sở hệ số sử dụng đất tối đa: 2 lần;
- + Khu y tế hệ số sử dụng đất tối đa: 2 lần;
- + Khu văn hóa hệ số sử dụng đất tối đa: 2 lần;
- + Khu thể dục thể thao hệ số sử dụng đất tối đa: 2 lần;
- + Khu giáo dục, đào tạo nghiên cứu hệ số sử dụng đất tối đa: 2 lần;
- + Khu cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh sinh thái hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần;
- + Khu dịch vụ hệ số sử dụng đất tối đa: 6,4 lần;
- + Khu dịch vụ du lịch hệ số sử dụng đất tối đa: 1,0 lần;
- Theo định hướng Quy định quản lý Quy hoạch chung, mục 1.4.4 xác định:
“Đối với công trình kiến trúc cao tầng là điểm nhấn sẽ được áp dụng như trường hợp đặc biệt (độ cao có thể lên đến 250m, hệ số sử dụng đất vượt 13 lần)”; Tại đồ án QHPK xác định hệ số sử dụng đất bố trí công trình điểm nhấn sẽ được cụ thể theo phương án thiết kế, không vượt quá 13 lần;
- Đối với các công trình có hệ số sử dụng đất lớn hơn 8,0 lần 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 quy hoạch chi tiết sau khi tổ chức mạng lưới đường nội bộ.

V.7.4. Các điểm nhấn

- Các công trình kiến trúc điểm nhấn phải thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng, thông qua hội đồng kiến trúc cấp tỉnh và thỏa thuận với các cơ quan có liên quan trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, kiến trúc, xây dựng;
- Công trình điểm nhấn về chiều cao: tiếp giáp cảnh quan đẹp, có tầm nhìn thuận lợi hoặc các khu vực tiếp giáp các tuyến đường lớn, chiều cao công trình điểm nhấn được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết trên cơ sở phân tích cảnh quan, hệ số sử dụng đất theo quy chuẩn hiện hành.
- Các khu vực điểm nhấn có giá trị văn hóa, lịch sử, kiến trúc, giá trị cảnh quan đặc sắc bao gồm:
 - + Các khu du lịch ven biển dọc bãi biển Dốc Lết;
 - + Các khu hỗn hợp, thương mại dịch vụ ven biển phía Bắc phân khu;
 - + Trục công viên, hỗn hợp thương mại dịch vụ trung tâm ở tiểu khu 14C.
- Khai thác có hiệu quả giá trị cảnh quan tự nhiên vào cấu trúc không gian tổng thể của đô thị. Tạo dựng hình ảnh của đô thị, các không gian mở, các hướng nhìn đẹp và các điểm nhấn quan trọng trong không gian đô thị.
- Công trình điểm nhấn cần có độ cao và hình khối công trình dễ nhận biết và tạo được ấn tượng về thị giác. Công trình cần thiết kế hiện đại, kiến trúc độc đáo, nghiên cứu phối kết tổ hợp hình khối, đường nét để tạo nên tổng thể không gian công trình kiến trúc mang bản sắc văn hóa địa phương và nét đặc thù của các khu chức

năng đô thị, du lịch với việc áp dụng các kỹ thuật xây dựng tiên tiến hướng theo mô hình xanh bền vững.

V.7.5. Các vùng, khu vực cần bảo vệ

- 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.

CHƯƠNG VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VI.1.1. Quy hoạch giao thông

6.1.1.1. Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ Quy hoạch đường bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt theo quyết định số 1454/QĐ – TTg ngày 01 tháng 09 năm 2021.

- Tuân thủ Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22 tháng 09 năm 2021.

- Tuân thủ Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31 tháng 10 năm 2021.

- Tuân thủ Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt theo quyết định số 318/QĐ – TTg ngày 29 tháng 03 năm 2023.

- Tuân thủ 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.

- Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

6.1.1.2. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ hiện trạng khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2 000.

- Quy hoạch đường bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt theo quyết định số 1454/QĐ – TTg ngày 01 tháng 09 năm 2021.

- Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22 tháng 09 năm 2021.

- Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31 tháng 10 năm 2021.

- Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt theo quyết định số 318/QĐ – TTg ngày 29 tháng 03 năm 2023.

- 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.

- Các dự án xây dựng giao thông đã được phê duyệt liên quan đến khu vực nghiên cứu.

- Các dự án, tài liệu và số liệu khác có liên quan.

- Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn quy hoạch thiết kế xây dựng đô thị ...

6.1.1.3. Quy hoạch hệ thống giao thông:

***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 12 – 17m với 2 làn xe cơ giới, cụ thể:

+**Đường 12 – 17m (Mặt cắt 6 – 6):**

Lòng đường: 7 (m)

Hè đường: 5 - 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 Đầm 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. Trong khu vực nghiên cứu có 4 bến thủy nội địa, cụ thể:

Các bến thủy nội địa chính trong khu vực nghiên cứu					
STT	Tên bến	Địa điểm	Loại bến	Tàu chở hàng (tấn)	Tàu chở khách (người)
1	Dốc Lết	xã Ninh Hải thị xã Ninh Hòa	Hành Khách	100	60
2	Bến Marine Farms	xã Ninh Hải thị xã Ninh Hòa	Tổng hợp	-	-
3	Bến KDL Dốc Lết – Phương Mai	xã Ninh Hải thị xã Ninh Hòa	Hành Khách	-	-

Các bến thủy nội địa chính trong khu vực nghiên cứu					
STT	Tên bến	Địa điểm	Loại bến	Tàu chở hàng (tấn)	Tàu chở khách (người)
4	Bến KDL nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch Cát Trắng	xã Ninh Hải thị xã Ninh Hòa	Hành Khách	-	-

Nguồn: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050

- Hệ thống bến thuyền du lịch: Hình thành hệ thống bến thuyền du lịch dọc theo khu vực ven biển để khai thác, phát triển du lịch biển và tạo động lực phát triển cho khu vực nghiên cứu.

***Bến bãi đỗ xe tập trung:**

Bố trí các bãi đỗ xe tập trung trong khu vực nghiên cứu với tổng quy mô bãi đỗ xe là 18.9ha. Sử dụng kết hợp nhiều hình thức bãi đỗ xe (*Bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe thông minh...*) để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực nghiên cứu và đảm bảo chỉ tiêu nhu cầu đỗ xe tối thiểu đạt 3.5m²/người.

Tổng nhu cầu đỗ xe khu vực nghiên cứu			
STT	Dân số (Người)	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD (m²/người)	Nhu cầu (ha)
1	54000	3.5	18.9
Ghi chú: <i>Theo Mục 2.4.9 QCVN 01:2021/BXD đối với đô thị có quy mô dân số trên 50.000 dân, chỉ tiêu đỗ xe theo dân số là 3.5m²/người</i>			

- Các công trình trong khu vực nghiên cứu khi thiết kế phải tính toán đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

***Giao thông công cộng:**

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

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

chính của khu vực nghiên cứu (ĐT.651D, ĐT.652B, ĐT.652D, các tuyến đường liên khu vực, đường chính khu vực:

+ Các tuyến tuân thủ theo QHC KKT Vân Phong:

Tuyến số 1: KCN Ninh An – ĐT.651D – ĐT.652B – Cảng Hòn Khói

Tuyến số 2: KĐT CN Ninh Thọ - ĐT.652B – Bãi biển Ninh Thủy.

Tuyến số 3: Khu cảng Nam Vân Phong – ĐT.652D - ĐT.652B – Cảng Hòn Khói

+ Các tuyến buýt nội khu đề xuất mới:

Tuyến số 4: Vòng xoay Ninh Diên – Bãi biển Ninh Thủy – Tuyến đường phân khu vực ven biển – Bãi biển Dốc Lết - Cảng Hòn Khói

Tuyến số 5: KCN Ninh Diêm - ĐT.652D – KDL Pax Ana Dốc Lết - KDL TTC Dốc Lết - KDL Dốc Lết Phương Mai – ĐT.651D – Cầu Bình Tây

6.1.3.4. *Thống kê hệ thống giao thông và khái toán kinh phí xây dựng:*

a. Thống kê hệ thống giao thông:

STT	Tên đường	Chiều dài (km)	Quy mô (m)			
			Lòng đường	Hè đường	Phân cách	Tổng
A	Giao thông đối ngoại					
1	Đường tỉnh	16,3				
1.1	Tỉnh lộ 7 (ĐT.651D)					
<i>a</i>	<i>Đường 48 - 60m (Mặt cắt 2 - 2)</i>	1,4	30,0-39,0	8,0-12,0	5,0-9,0	48,0-60,0
1.2	Tỉnh lộ 1A (ĐT.652B)					
<i>a</i>	<i>Đường 60m (Mặt cắt 2 - 2)</i>	0,3	39,0	12,0	9,0	60,0
<i>b</i>	<i>Đường 42m (Mặt cắt 3 - 3)</i>	2,7	30,0	10,0	2,0	42,0
<i>c</i>	<i>Đường 36m (Mặt cắt 4 - 4)</i>	2,6	24,0	10,0	2,0	36,0
<i>d</i>	<i>Đường 26m (Mặt cắt 5 - 5)</i>	4,3	14,0	12,0		26,0
1.3	Tỉnh lộ 1B (ĐT.652D)					
<i>b</i>	<i>Đường 42m (Mặt cắt 3 - 3)</i>	2,7	30,0	10,0	2,0	42,0
<i>a</i>	<i>Đường 32m (Mặt cắt 4 - 4)</i>	1,3	20,0	10,0	2,0	32,0
<i>b</i>	<i>Đường 15m (Mặt cắt 6 - 6)</i>	1,0	14,0	12,0		26,0
B	Hệ thống đường nội bộ	81,7				
1	Đường liên khu vực	4,3				
<i>a</i>	<i>Đường 90m (Mặt cắt 1 - 1)</i>	1,2	24,0	16,0	50,0	90,0
<i>b</i>	<i>Đường 48-60m (Mặt cắt 2 - 2)</i>	1,4	30,0-39,0	8,0-12,0	5,0-9,0	48,0-60,0
<i>c</i>	<i>Đường 40m (Mặt cắt 3 - 3)</i>	0,3	28,0	10,0	2,0	40,0
<i>d</i>	<i>Đường 42m (Mặt cắt 3 - 3)</i>	1,4	30,0	10,0	2,0	42,0
2	Đường chính khu vực	34,1				
<i>a</i>	<i>Đường 36m (Mặt cắt 4 - 4)</i>	1,2	24,0	10,0	2,0	36,0

STT	Tên đường	Chiều dài (km)	Quy mô (m)			
			Lòng đường	Hè đường	Phân cách	Tổng
<i>b</i>	Đường 30m (Mặt cắt 4 - 4)	3,6	18,0	10,0	2,0	30,0
<i>c</i>	Đường 26m (Mặt cắt 5 - 5)	12,1	14,0	12,0		26,0
<i>d</i>	Đường 24m (Mặt cắt 5 - 5)	9,1	14,0	6,0		20,0
<i>e</i>	Đường 20 - 22m (Mặt cắt 5 - 5)	8,1	14,0	6,0		20,0
3	Đường phân khu vực	43,3				
<i>a</i>	Đường 17m (Mặt cắt 6 - 6)	11,7	7,0	10,0		17,0
<i>b</i>	Đường 16m (Mặt cắt 6 - 6)	2,6	7,0	9,0		16,0
<i>c</i>	Đường 15m (Mặt cắt 6 - 6)	17,2	7,0	8,0		15,0
<i>d</i>	Đường 12-13m (Mặt cắt 6 - 6)	11,8	7,0	5.0-6.0		12.0-13.0
C	Tổng	98,0				

Ghi chú: Hệ thống đường giao thông được thống kê trong ranh giới quy hoạch

b. Các chỉ tiêu kỹ thuật:

1	Tổng diện tích đất giao thông	234,3	ha
2	Tổng diện tích lập quy hoạch	3053,2	ha
3	Tỷ lệ đất đường giao thông	7,7	%
4	Tổng chiều dài mạng lưới đường	98,0	km
5	Mật độ mạng lưới đường:	3,2	km/km ²

c. Khái toán kinh phí xây dựng:

TT	Danh mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Kinh phí
				1000(đ/m ²)	Tr.đ
A	Đường giao thông				2402530
1	Mặt đường	ha	124,8	1500	1872450
2	Hè đường	ha	80,4	600	482280
3	Dải phân cách	ha	12,0	400	47800
B	Các công trình giao thông				132300
1	Bến xe, bãi đỗ xe	ha	18,9	700	132300
C	Tổng				2534830

Tổng kinh phí xây dựng dự kiến khoảng: 2535 (tỷ đồng)
(Kinh phí xây dựng sẽ được tính toán chính xác trong giai đoạn thiết kế thi công)

VI.1.2. Quy hoạch nền xây dựng

a. Cơ sở thiết kế

- Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng chính phủ, phê duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050
- Đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; . (phần hạ tầng kỹ thuật – Cao độ nền xây dựng và thoát nước mưa)
- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/2.000;
- Các dự án, tài liệu, số liệu khác có liên quan;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị, giao thông đô thị, chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

b. Quy hoạch San 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:

$$H_{xd} = H_{sóng\ biển\ max} + H_{sóng} + H_{bđkh} + 0.5m\ (an\ toàn)$$
$$\rightarrow H_{xd} = 1.37 + 0.8 + 0.2 + 0.5 = 2.87\ m.$$

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 tụ 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 phổ 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 gạt 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.

VI.1.3. Quy hoạch thoát nước mưa

1. Giải pháp thoát nước

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

b. Lưu vực và hướng thoát nước:

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.

c. Mạng lưới thoát nước:

- 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, vài đoạn lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$. Cống được nối theo phương pháp nối 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

VI.1.4. Quy hoạch cấp nước

VI.1.4.1. Rà soát phần Cấp nước có liên quan trong các quy hoạch cấp trên.

01. (Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ).

- Tiêu chuẩn:

- + Nước cho sinh hoạt (Qsh): 150 lít/người/ngày đêm
- + Nước cho công cộng: 12%Qsh
- + Nước cho du lịch: 500 lít/phòng
- + Nước cho công nghiệp: 20m³/ha.ngày đêm
- + Nước tưới cây, rửa đường: 10%Qsh
- + Nước dự phòng, rò rỉ: 15% Qt
- + Nước cho nhà máy: 4% Qt

Công trình đầu mối (Nhà máy nước)

TT	Nhà máy nước	Công suất (m ³ /ngày đêm)			Nguồn nước	Phạm vi phục vụ
		Hiện có	2030	2040		
1	NMN Đại Lãnh		2.000	3.000	Suối Dừa, suối Ba Ra	Phân khu 2 đến phân khu 9
2	NMN dự kiến trên đảo Hòn Lớn		3.500	5.000	Các hồ trên đảo hoặc nước biển, nước ngầm	Phân khu 1
3	NMN Tu Bông	12.000	35.000	50.000	Hồ Hoa Sơn, hồ Đồng Điền	Phân khu 2 đến phân khu 9
4	NMN Vạn Ninh	12.000	20.000	25.000	Sông Hàu, hồ Đồng Điền	Phân khu 10 đến phân khu 12
5	NMN Ninh Sơn	6.000	6.000	6.000	Hồ Đá Bàn	Phân khu 13 đến phân khu 19
6	NMN Ninh Hòa	6.000	6.000	6.000	Sông Cái Ninh Hòa	Phân khu 13 đến phân khu 19

TT	Nhà máy nước	Công suất (m ³ /ngày đêm)			Nguồn nước	Phạm vi phục vụ
		Hiện có	2030	2040		
7	NMN Ngọc Sơn		30.000	60.000	Hồ Đá Bàn, hồ Đồng Điền, hồ Sông Chò 1.	Phân khu 13 đến phân khu 19
8	NMN Ninh Phước		20.000	20.000	Hồ Tiên Du	Phân khu 13 đến phân khu 19
9	NMN Hyundai Việt Nam	18.000	18.000	18.000	Hồ Hòn Khói	Phân khu 13 đến phân khu 19 (Cấp riêng cho KCN đóng tàu)

VI.1.4.2 Các cơ sở thiết kế chính:

- Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kì 2021-2023, tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt theo Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Nhiệm vụ 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 phê duyệt theo Quyết định 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa

- Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng-QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

-

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình – QCVN 06: 2022/BXD ban hành theo thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Thông tư 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng Ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13606:2023: Cấp nước-mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế.

- Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4470-2012: Bệnh viện Đa khoa- Tiêu chuẩn thiết kế.

- Các thông số quy hoạch phân khu kinh tế - kiến trúc theo đồ án.

VI.1.4.3. Nguyên tắc thiết kế:

- Phù hợp với các quy hoạch “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050”; “Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kì 2021-2023, tầm nhìn đến năm 2050”

- Phát huy tối đa hệ thống cấp nước hiện có của khu quy hoạch và khu vực lân cận.
 - Mạng lưới cấp nước phải bao phủ tới tất cả các đối tượng dùng nước
 - Hệ thống thiết kế hợp lý, đảm bảo cấp nước đủ theo quy chuẩn và liên tục cho tất cả các đối tượng dùng nước
 - Tổng chiều dài của các đoạn ống là ngắn nhất, hạn chế nước chảy vòng vo, gấp khúc nhằm giảm tổn thất và tránh hiện tượng áp và cục bộ.
 - Vạch tuyến mạng lưới cấp nước cần nghiên cứu kết hợp với việc bố trí các công trình ngầm khác như: thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện.
 - Kết nối hoàn chỉnh với hệ thống cấp nước khu vực lân cận.

VI.1.4.4. Chỉ tiêu cấp nước:

Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

TT	Đối tượng dùng nước	Đơn vị tính	QHC KKT Vân Phong (QĐ số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023)	Nhiệm vụ (QĐ số 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023)	QCVN 01:2021/BXD	TCVN 4470-2012	QCVN 06:2022/BXD (Bảng 7+8)	Đề án kỳ này
1	Nước sinh hoạt Qsh	lít/người/ngày đêm	150	150	≥ 80 (100% dân)			150
2	Nước công cộng, thương mại dịch vụ, cơ quan, hỗn hợp	% Qsh	12	12	≥ 10			12
3	Nước du lịch	lít/phòng/ngày đêm	500	500				500
4	Nước cho công nghiệp	m ³ /ha.ngày đêm	20	20	≥ 20			20
5	Tưới cây, rửa đường	% Qsh	10	10	≥ 8			10
6	Dự phòng, rò rỉ		15% Qt	15% Qt	$\leq 15\%$ Qt			15% Q 1-6
7	Nước bản thân NMN		4% Qt	4% Qt	$\geq 4\%$ Qt			4% Q 1-7
8	Nước cứu hỏa						02 đám cháy xảy ra đồng thời, lưu lượng 35 l/s (từ >50.000 và ≤ 100.000 người, >16 tầng khối tích nhà >50.000 m ³)	02 đám cháy xảy ra đồng thời, lưu lượng 35 l/s (54.000 người, nhà cao nhất 35 tầng, khối tích nhà >50.000 m ³)

VI.1.4.5. Nhu cầu dùng nước:

Tổng nhu cầu dùng nước: 13.000 m³/ngày đêm

Bảng dự báo nhu cầu dùng nước tổng hợp

Stt	Các tiểu khu quy hoạch	Quy mô	Nhu cầu (Làm tròn)
		Người	M ³ /ngày đêm
1	Tiểu khu 14A	12.668	2.890
2	Tiểu khu 14B	18.138	3.970
3	Tiểu khu 14C	10.621	2.340
4	Tiểu khu 14D	12.573	2.750
5	Cộng	54.000	11.950
	Chữa cháy (*)		756,00
	Tổng cộng		12.706,00
	Làm tròn		13.000,00

Bảng dự báo nhu cầu dùng nước chi tiết

TT	Các tiểu khu quy hoạch	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu	Nhu cầu (làm tròn)
		Người	ha			M ³ /ngày đêm	M ³ /ngày đêm
I	Tiểu khu 14A	12.668				2.894,40	2.890,00
1	Sinh hoạt	12.668		150	Lít/người/ngày đêm	1.900,22	
2	Công cộng			12	%Qsh	228,03	
3	Du lịch			500	Lít/ phòng		
4	Công nghiệp		5,09	20	m ³ /ha/ngày đêm	101,80	
5	Tưới cây, rửa đường			10	%Qsh	190,02	
6	Dự phòng, rò rỉ			15	%Q1-5	363,01	
7	Bản thân nhà máy			4	%Q1-6	111,32	
II	Tiểu khu 14B	18.138				3.969,77	3.970,00
1	Sinh hoạt	18.138		150	Lít/người/ngày đêm	2.720,66	
2	Công cộng			12	%Qsh	326,48	
3	Du lịch			500	Lít/ phòng		
4	Tưới cây, rửa			10	%Qsh	272,07	

TT	Các tiểu khu quy hoạch	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu	Nhu cầu (làm tròn)
		Người	ha			M ³ /ngày đêm	M ³ /ngày đêm
	đường						
5	Dự phòng, rò rỉ			15	%Q1-4	497,88	
6	Bản thân nhà máy			4	%Q1-5	152,68	
III	Tiểu khu 14C	10.621				2.336,56	2.340,00
1	Sinh hoạt	10.621		150	Lít/người/ngày đêm	1.593,15	
2	Công cộng			12	%Qsh	191,18	
3	Du lịch			500	Lít/ phòng		
4	Công nghiệp		0,5	20	m ³ /ha/ngày đêm	10,00	
5	Tưới cây, rửa đường			10	%Qsh	159,31	
6	Dự phòng, rò rỉ			15	%Q1-5	293,05	
7	Bản thân nhà máy			4	%Q1-6	89,87	
IV	Tiểu khu 14D	12.573				2.751,86	2.750,00
1	Sinh hoạt	12.573		150	Lít/người/ngày đêm	1.885,97	
2	Công cộng			12	%Qsh	226,32	
3	Du lịch			500	Lít/ phòng		
4	Tưới cây, rửa đường			10	%Qsh	188,60	
5	Dự phòng, rò rỉ			15	%Q1-4	345,13	
6	Bản thân nhà máy			4	%Q1-5	105,84	
	Cộng	54.000				11.953	11.950
	Chữa cháy (*)					756,00	756,00
	Tổng cộng					12.708,58	12.706,00
	Làm tròn					13.000,00	13.000,00

(*): Nhu cầu dùng nước chữa cháy:

$$Q_{cc} = 10,8 \times q_{cc} \times n \times k = 10,8 \times 35 \times 2 \times 1 = 756 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

Trong đó:

q_{cc} : Tiêu chuẩn nước chữa cháy (l/s)

n : Số đám cháy xảy ra đồng thời

k: Hệ số xác định theo thời gian phục hồi nước dự trữ chữa cháy.

(Đối với khu dân dụng, k = 1)

VI.1.4.6. Nguồn nước:

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 $\Phi 300$ (một hiện có và một mới) qua cầu Bình Tây.

VI.1.4.7. Giải pháp cấp nước sinh hoạt:

- 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 $\leq \Phi 300\text{mm}$, tối thiểu 1m đối với ống đường kính $> \Phi 300\text{mm}$. Nối ống bằng phương pháp hàn nhiệt. Xây dựng các hố van bằng gạch đặc có nắp dầy bằng bê tông cốt thép hoặc nắp dầy chuyên dụng

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

- Đường kính ống: $\Phi 300\text{mm}$ đến $\Phi 150\text{mm}$.

VI.1.4.8. Giải pháp cấp nước chữa cháy:

- Cấp nước chữa cháy cấp nguồn kết hợp với cấp nước sinh hoạt.

- Sử dụng biện pháp chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hoả lấy nước tại các hõng cứu hoả trên trục đường chính, sử dụng ống vòi mềm đầu nối với trụ nước cứu hoả để chữa cháy, áp lực cột nước tự do lúc này tối thiểu 10m, tối đa 60m. Với lưu lượng cấp nước cứu hoả $q_{cc}=35 \text{ l/s}$, chọn ống chính cấp nước chữa cháy là ống $\geq \Phi 110\text{mm}$.

- Bố trí hõng cứu hoả đảm bảo bán kính phục vụ mỗi trụ không lớn hơn 400m. Khoảng cách từ hõng đến mép đường (bó vỉa) 0,5 m– 1m.

- Các hõng cứu hoả sẽ có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của khu vực. Chi tiết sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án tiếp theo.

VI.1.4.9. Giải pháp cấp nước tưới cây, rửa đường:

- Nguồn nước tưới cây, rửa đường từ hồ cảnh quan.

- Hợp đồng với công ty Môi trường đô thị khu vực trong việc tổ chức thực hiện công tác này. (Sử dụng xe chuyên dụng, tổ chức tưới, rửa theo giờ...).

VI.1.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

VI.1.5.1. Thoát nước thải

a. Cơ sở thiết kế

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017.

- Văn bản hợp nhất số 16/ VBHN- VPQH Luật Quy hoạch đô thị ngày 15/7/2020;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về

quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP “ Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”.

- Thông tư số 12/2016/TT- BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07-2:2016/BXD - Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước”

- QCVN 07-9:2016/BXD - Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình quản lý chất thải rắn và Nhà vệ sinh công cộng

- TCVN 7957:2008 ”Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế”.

- Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Bản đồ khảo sát đo đạc nền địa hình khu vực thiết kế.

b. Nguyên tắc thiết kế

- Phù hợp với các quy hoạch “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050”; “Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2023, tầm nhìn đến năm 2050”.

- Thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo hướng dốc san nền sao cho tổng chiều dài của các đoạn ống là ngắn nhất, hạn chế nước chảy vòng vo.

- Đảm bảo khả năng đầu nối với hệ thống thoát nước các khu vực xung quanh.

c. Chỉ tiêu tính toán:

- Lấy theo tiêu chuẩn cấp nước như sau :

TT	Đối tượng dùng nước	Đơn vị tính	QHC KKT Vân Phong (QĐ số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023)	Nhiệm vụ (QĐ số 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023)	QCVN 01:2021/BXD	Đồ án kỳ này
1	Nước sinh hoạt Qsh	lít/người/ngày đêm	150	150	≥ 80 (100% dân)	150
2	Nước công cộng, thương mại dịch vụ, cơ quan, hỗn	% Qsh	12	12	≥ 10	12

TT	Đối tượng dùng nước	Đơn vị tính	QHC KKT Vân Phong (QĐ số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023)	Nhiệm vụ (QĐ số 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023)	QCVN 01:2021/BXD	Đề án kỳ này
	hợp					
3	Nước du lịch	lít/phòng/ngày đêm	500	500		500
4	Nước cho công nghiệp	m ³ /ha.ngày đêm	20	20	≥20	20

d. Dự báo lượng nước thải

TT	Hạng mục sử dụng đất	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu	Nhu cầu (làm tròn)
		Người	ha				
I	Tiểu khu 14A:	12,668				2,240.04	2,240.00
1	Sinh hoạt	12,668		150	Lít/người/ngày đêm	1,900.22	
2	Công cộng			12	%Qsh	228.03	
3	Du lịch			500	Lít/ phòng		
4	Công nghiệp		5.59	20	m ³ /ha/ngày đêm	111.80	
II	Tiểu khu 14B:	18,138				3,047.14	3,050.00
1	Sinh hoạt	18,138		150	Lít/người/ngày đêm	2,720.66	
2	Công cộng			12	%Qsh	326.48	
3	Du lịch			500	Lít/ phòng		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu	Nhu cầu (làm tròn)
III	Tiểu khu 14C:	10,621				1,784.33	1,780.00
1	Sinh hoạt	10,621		150	Lít/người/ngày đêm	1,593.15	
2	Công cộng			12	%Qsh	191.18	
3	Du lịch			500	Lít/ phòng		
IV	Tiểu khu 14D:	12,573				2,112.29	2,110.00
1	Sinh hoạt	12,573		150	Lít/người/ngày đêm	1,885.97	
2	Công cộng			12	%Qsh	226.32	
	Cộng	54,000				9,184	9,180
	Làm tròn					9,500.00	9,500.00

Tổng nhu cầu xử lý nước thải của khu vực khoảng : 9.500 m³/ng.đ

e. Giải pháp thoát nước thải

❖ *Lựa chọn hệ thống thoát nước:*

- Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.
- Sơ đồ thoát nước thải: Nước thải từ các công trình → Bể tự hoại → Tuyến cống thoát nước thải → Trạm bơm (→ Trạm xử lý nước thải).

❖ *Giải pháp thoát nước*

- 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/ngđ; (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”).

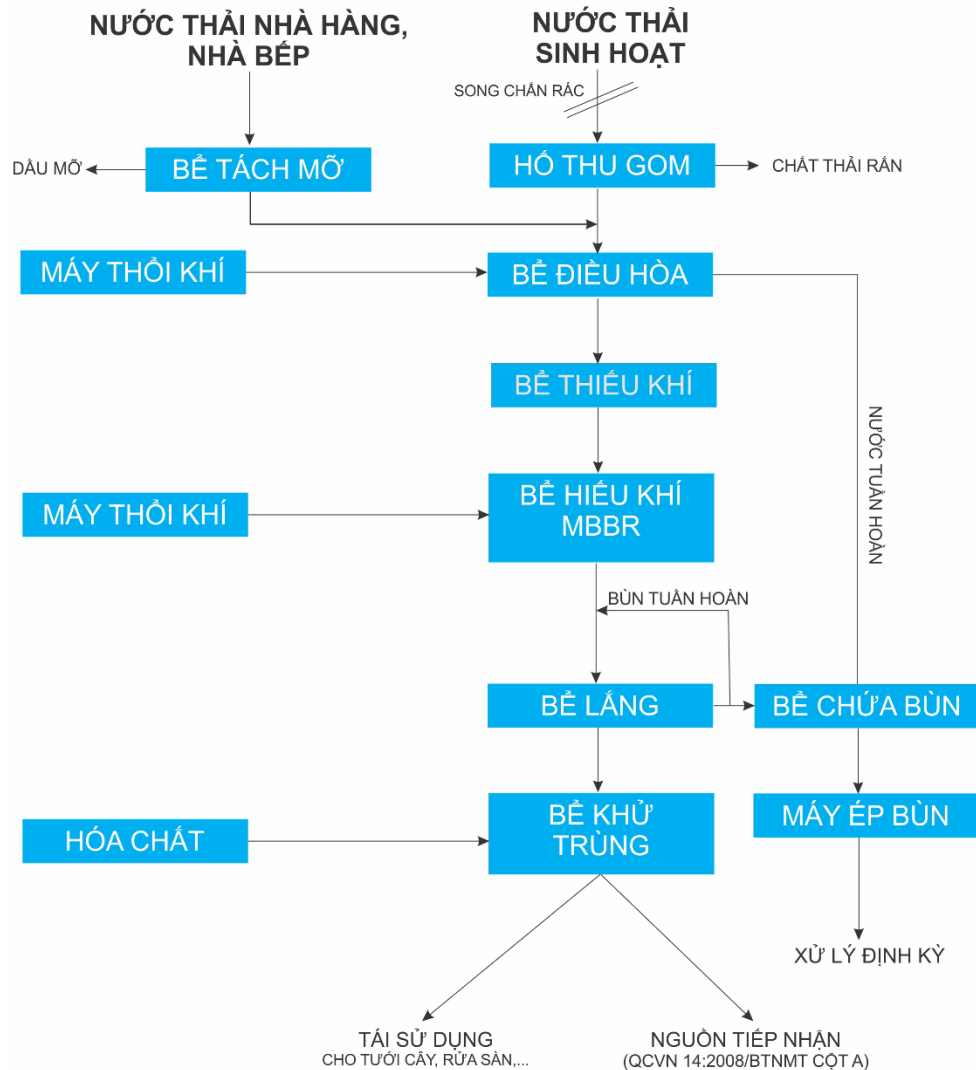
- Hồ ga thăm được bố trí 30m/hố ga đối với cống D300mm, 40m/hố ga đối với cống D400mm; D500mm (căn cứ theo Bảng 4, mục 2.2.8 của QCVN 07-2:2016/BXD).

- Độ dốc tối thiểu cống $i_{min} = 1/D$; 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.

QUY TRÌNH XỬ LÝ NƯỚC THẢI CHO KHÁCH SẠN & RESORT



Ảnh : Quy trình xử lý nước thải cho khách sạn và resort

- Nhà vệ sinh công cộng được bố trí tại khu vực bãi đỗ xe, đất công viên cây xanh với khoảng cách 200m/NVS. Nhà vệ sinh công cộng được thiết kế bằng vật liệu thân thiện với môi trường, hài hòa với cảnh quan chung, có biển báo và chỉ dẫn rõ ràng.

VI.1.5.2. Quy hoạch quản lý chất thải rắn

a. Nguyên tắc thiết kế:

- Phù hợp với các định hướng quản lý CTR (vệ sinh môi trường) của đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050”.

- 100% lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh được thu gom và xử lý đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường;

- Phân loại CTR tại nguồn nhằm tăng cường khả năng tái chế, tái sử dụng.

b. Chỉ tiêu tính toán:

TT	Đối tượng thải rác	Tiêu chuẩn chất thải rắn		Tỷ lệ thu gom
1	Khu ở	1,3	kg/người.ngày	100%
2	Công cộng, thương mại, dịch vụ	0,1	kg/m ² sàn.ngày	
3	Du lịch	0,2	kg/m ² sàn.ngày	
4	Trường mầm non	1,5	kg/cháu.ngày	
5	Trường THPT	1	kg/hs.ngày	
6	Y tế	1,5	kg/giường.ngđ	

c. Khối lượng thu gom chất thải rắn

TT	Hạng mục sử dụng đất	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu	Nhu cầu (làm tròn)
		Người	ha				
I	Tiểu khu 14A:	12,668				21.44	20.00
1	Sinh hoạt	12,668		1.3	kg/người/ngày đêm	16.47	
2	Công cộng			20	%CTRsh	3.29	
4	Công nghiệp		5.59	0.3	tấn/ha	1.68	
II	Tiểu khu 14B:	18,138				26.87	25.00
1	Sinh hoạt	18,138		1.3	kg/người/ngày đêm	23.58	
2	Công cộng			20	%CTRsh	3.29	

TT	Hạng mục sử dụng đất	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu	Nhu cầu (làm tròn)
III	Tiểu khu 14C:	10,621				17.10	20.00
1	Sinh hoạt	10,621		1.3	kg/người/ngày đêm	13.81	
2	Công cộng			20	%CTRsh	3.29	
IV	Tiểu khu 14D:	12,573				19.64	20.00
1	Sinh hoạt	12,573		1.3	kg/người/ngày đêm	16.35	
2	Công cộng			20	%CTRsh	3.29	
	Cộng	54,000				85.05	85.00
	Làm tròn					85.00	85.00

d. Giải pháp quản lý chất thải rắn

❖ *Sơ đồ quy trình quản lý CTR thải rắn*

CTR từ các công trình → thùng di động 240l/660l → xe thu gom → trạm trung chuyển CTR → xe chuyên dụng → Khu xử lý CTR.

❖ *Phân loại:*

- 100% CTR được thu gom, phân loại tại nguồn, trên phạm vi toàn khu vực. Cơ bản phân thành 3 loại chính:

- CTR có thể thu hồi để tái chế, tái sử dụng: bao gồm CTR vô cơ (bao bì, giấy, thủy tinh...);

- CTR phải xử lý: CTR hữu cơ

- CTR không xử lý: đất, đá, gạch...

❖ *Thu gom, lưu chứa, vận chuyển:*

- 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.

❖ *Trạm trung chuyển:*

- Xây dựng trạm trung chuyển rác cố định quy mô nhỏ với diện tích khoảng 500-1.000m².

- Trạm trung chuyển phải có mái che, tường bao, hệ thống thu gom, lọc, khử mùi và xử lý nước thải để đảm bảo chất ô nhiễm không bị phát tán ra môi trường bên ngoài. Đồng thời, trạm trung chuyển rác cố định cần đảm bảo yêu cầu vận chuyển và tiếp nhận hết khối lượng rác thải trong phạm vi bán kính thu gom đến cơ sở xử lý tập trung với thời gian không vượt quá 2 ngày đêm.

- Khoảng cách an toàn môi trường từ trạm trung chuyển đến các công trình xung quanh khoảng 20m và cần bố trí dải cây xanh cách ly với chiều rộng ≥ 10 mét.

VI.1.5.3. Nghĩa trang:

- 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”).

VI.1.6. Quy hoạch cấp nưong lượng và chiếu sáng

VI.1.6.1. Phạm vi thiết kế

- Thiết kế hệ thống cấp điện 22 kV

- Thiết kế hệ thống cung cấp và phân phối điện 0.4 kV

- Thiết kế hệ thống chiếu sáng đường giao thông

- Vị trí quy mô công suất Trạm biến áp

VI.1.6.2. Cơ sở thiết kế và chiếu sáng đô thị

- Quyết định số 2953/ QĐ-BCT Về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016-2025, có xét đến 2035.

- Quyết định số 318 QĐ-TTg Về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050.

- Quyết định số 298/ QĐ-TTg Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- TCVN 9206: 2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng.

VI.1.6.3. Chỉ tiêu, nhu cầu cấp điện

• Chỉ tiêu cấp điện:

Chỉ tiêu áp dụng cho tính toán điện năng tiêu thụ trong công trình áp dụng theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn:

Đối tượng cấp điện	So sánh chỉ tiêu			
	Chỉ tiêu theo QHC	Chỉ tiêu theo nhiệm vụ	Chỉ tiêu đề xuất	Chỉ tiêu QCVN 01:2021/BXD
Điện sinh hoạt (KWh/người.năm)	1500	1500	1500	≥ 1000
Điện sinh hoạt (W/ người)	500	500	500	≥ 330
Điện công trình công cộng, dịch vụ (kW/ m ² sàn)	20-120		0,03	$\geq 0,02$
Đất tôn giáo, an ninh quốc phòng(kW/ha)			15	
Đất du lịch(kW/ m ² sàn)			0,015	
Đất hạ tầng kỹ thuật(kW/ha)			25	
Đất giáo dục(kW/h. sinh)			0,25	$\geq 0,1$
Điện sản xuất công nghiệp và kho tàng(kW/ha)	250		250	≥ 50
Cây xanh, giao thông(W/m ² sàn)	0,5-1,2		0,5-1,2	$\geq 0,5, \geq 1$

• Nhu cầu phụ tải điện:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Dân số dự kiến (người)	Chỉ tiêu (kW/đơn vị)	Hệ số	Tổng công suất(kW)
A	TIỂU KHU 14A	14A	1.389,10					58018,47
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		73,56	2.648.160	12.668			
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14A-OM1÷14A-OM16	49,31	1.775.160	10.703	500	1	5351,39
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14A-OHT1÷14A-OHT6	24,25	873.000	1.965	300	1	589,60
2	Đất hỗn	14A-	28,56	1.752.360		0,03	0,3	15771,24

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Dân số dự kiến (người)	Chỉ tiêu (kW/đơn vị)	Hệ số	Tổng công suất(kW)
	hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH1÷14A-HH10						
3	Đất y tế	14A-YT1	2,92	105.120		0,015	0,7	1103,76
4	Đất văn hoá	14A-VH1÷14A-VH2	1,48	29.600		0,03	1	888,00
5	Đất thể dục thể thao	14A-TD TT1	5,74	8.610		0,02	1	172,20
6	Đất giáo dục	14A-GD1÷14A-GD2	9,30	186.000	7.750	0,25	1	1937,50
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14A-CX1÷14A-CX4	18,26	9.130		10	1	182,60
8	Đất khu dịch vụ	14A-DV1÷14A-DV8	65,77	4.065.400		0,03	0,2	24392,40
9	Đất khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	14A-TM1÷14A-TM3	9,10	182.000		0,03	0,6	3276,00
11	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	14A-CN1÷14A-CN2	4,98			250	1	1245,00
12	Đất khu dịch vụ du lịch	14A-DL1÷14A-DL3	24,15	204.600		0,015	0,6	1841,40
13	Đất di tích, tôn giáo	14A-TG1÷14A-TG3	1,18			15	1	17,70
14	Đất quốc phòng	14A-QP1÷14A-QP5	17,83			15	1	267,45
15	Đất bãi đỗ xe	14A-P1÷14A-P5	7,08			12	1	84,96
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14A-HTKT1	2,19			25	1	54,75
21	Đất giao thông		70,21			12	1	842,52
B	TIỂU KHU 14B	14B	352,02		18.138			26146,47

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Dân số dự kiến (người)	Chỉ tiêu (kW/đơn vị)	Hệ số	Tổng công suất(kW)
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		164,14	5.909.040	18.138			
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM1÷14B-OM10	35,55	1.279.800	7.716	500	1	9068,88
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT1÷14B-OHT23	128,59	4.629.240	10.422	300	1	3126,48
2	Đất y tế	14B-YT1÷14B-YT2	3,68	73.600		0,015	1	1104,00
3	Đất văn hoá	14B-VH1	0,05	600		0,03	1	18,00
4	Đất thể dục thể thao	14B-TD1÷14B-TD3	1,82	2.730		0,02	1	54,60
5	Đất giáo dục	14B-GD1÷14B-GD7	4,87	97.400	4.058	0,25	1	1014,58
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14B-CX1÷14B-CX5	18,19	9.095		10	1	181,90
7	Đất cơ quan, trụ sở	14B-CQ1	1,13	22.600		0,03	1	678,00
8	Đất khu dịch vụ	14B-DV1÷14B-DV6	12,08	566.360		0,03	0,6	10194,48
10	Đất di tích, tôn giáo	14B-TG1÷14B-TG5	0,95			15	1	14,25
11	Đất an ninh	14B-AN1	0,23			15	1	3,45
12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14B-HTKT1	0,73			25	1	18,25
17	Đất giao thông		55,80			12	1	669,60
C	TIỂU KHU 14C	14C	811,92		10.621			55972,27
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		104,20	3.751.200	10.621			
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14C-OM1÷14C-OM6	16,00	576.000	3.473	500	1	5310,50

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Dân số dự kiến (người)	Chỉ tiêu (kW/đơn vị)	Hệ số	Tổng công suất(kW)
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT1÷14C-OHT14	88,20	3.175.200	7.148	300	1	2144,46
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH1÷14C-HH15	22,31	937.020		0,03	0,6	16866,36
3	Đất văn hoá	14C-VH1÷14C-VH4	5,76	115.200		0,03	0,6	2073,60
4	Đất thể dục thể thao	14C-TDTT1÷14C-TDTT2	6,96	10.440		0,02	1	208,80
5	Đất giáo dục	14C-GD1÷14C-GD5	9,75	195.000	8.125	0,25	1	2031,25
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14C-CX1÷14C-CX12	33,54	16.770		10	1	335,40
7	Đất khu dịch vụ	14C-DV1	1,75	63.000		0,03	0,6	1134,00
8	Đất khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	14C-TM1	0,50	10.000		0,03	1	300,00
9	Đất khu dịch vụ du lịch	14C-DL1÷14C-DL6	134,24	5.459.325		0,015	0,3	24566,96
10	Đất di tích, tôn giáo	14C-TG1÷14C-TG5	1,02			15	1	15,30
11	Đất quốc phòng	14C-QP1÷14C-QP2	3,33			15	1	49,95
12	Đất bãi đỗ xe	14C-P1÷14C-P4	3,12			12	1	37,44
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14C-HTKT1	3,53			25	1	88,25
18	Đất giao thông		67,50			12	1	810,00
D	TIỂU KHU 14D	14D	500,12		12.573			11575,97
1	Đất nhóm nhà ở đô		136,51	4.914.360	12.573			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Dân số dự kiến (người)	Chỉ tiêu (kW/đơn vị)	Hệ số	Tổng công suất(kW)
	thị							
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14D-OM1÷14D-OM4	11,10	399.600	2.409	500	1	1204,63
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT1÷14D-OHT15	125,41	4.514.760	10.164	300	1	3049,16
2	Đất y tế	14D-YT1	1,66	46.480		0,015	1	697,20
3	Đất văn hoá	14D-VH1÷14D-VH4	0,50	10.000		0,03	1	300,00
4	Đất thể dục thể thao	14D-TD1÷14D-TD2	2,67	4.005	2.225	0,25	1	556,25
5	Đất giáo dục	14D-GD1÷14D-GD6	8,54	170.800		0,02	0,6	2049,60
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14D-CX1÷14D-CX11	23,29	11.645		10	1	232,90
7	Đất cơ quan, trụ sở	14D-CQ1÷14D-CQ2	2,03	40.600		0,03	1	1218,00
8	Đất khu dịch vụ	14D-DV1÷14D-DV2	2,63	84.760		0,03	0,6	1525,68
9	Đất di tích, tôn giáo	14D-TG1÷14D-TG7	0,96			15	1	14,40
10	Đất an ninh	14D-AN1÷14D-AN2	1,44			15	1	21,60
11	Đất bãi đỗ xe	14D-P1÷14D-P4	4,37			12	1	52,44
12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14D-HTKT1÷14D-HTKT2	6,59			25	1	164,75
16	Đất giao thông		40,78			12	1	489,36

➤ **Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng điện theo tiểu khu**

TT	Hạng mục sử dụng đất	Tổng nhu cầu(kW)
1	Tiểu khu 14A	58018

TT	Hạng mục sử dụng đất	Tổng nhu cầu(kW)
2	Tiểu khu 14B	26146
3	Tiểu khu 14C	55972
4	Tiểu khu 14D	11576
5	Hệ số đồng thời	0,7
6	Tổng công suất(mW)	99

Tổng công suất tính toán các phụ tải của khu nghiên cứu ước khoảng: **100mW** tương đương (làm tròn) **110mVA**.

VI.1.6.4. Giải pháp nguồn 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.

VI.1.6.5. Giải pháp thiết kế 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.

- Khi các Trạm nguồn theo quy hoạch điện lực được hình thành theo từng giai đoạn với tỷ lệ lấp đầy khu đô thị mà xin thỏa thuận đầu nối cấp nguồn cho dự án;

- Cấu trúc lưới điện được thiết kế mạch vòng, vận hành hở ở chế độ làm việc bình thường mang tải 60-70% so với công suất mang tải cực đại cho phép của đường dây.

- Việc bố trí lắp đặt các tủ RMU tại các tuyến đường, ngã tư, và các khu vực công cộng là một giải pháp thiết yếu trong phát triển hệ thống điện đô thị. Nó không chỉ đảm bảo cung cấp điện ổn định mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho việc mở rộng và phát triển phụ tải trong tương lai. Tuy nhiên, cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý điện lực và các đơn vị quy hoạch đô thị để đảm bảo việc triển khai hiệu quả và phù hợp với quy hoạch chung(Việc xây dựng vị trí đặt tủ RMU sẽ được thực hiện ở giai đoạn tkcs và dự án đầu tư sau này)

- Kết cấu mạch vòng được đầu nối từ 2 thanh cái khác nhau trên 1 Trạm biến áp hoặc từ 2 Trạm biến áp khác nhau tùy vào nhu cầu và tỷ lệ lấp đầy của đô thị mà từng bước xây dựng cấu trúc cho phù hợp với thực tế khi triển khai.

- Để đảm bảo mỹ quan đô thị dự kiến tất cả các lưới điện xây mới trong khu vực nghiên cứu được hạ ngầm.

- Đối với các lưới điện đi nổi sẽ được chỉnh trang nắn tuyến nâng cấp và thay thế để đồng bộ với quy hoạch và đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Với nhu cầu phụ tải tính toán là 110MVA, để đảm bảo việc cấp nguồn cho khu đô thị dự kiến cần xây dựng từ (12 – 18) lộ cấp nguồn trung áp từ các trạm 110kV lân cận để cấp điện cho khu vực. (Số lượng các lộ trung thế tùy thuộc vào thiết kế loại cáp và điều kiện vận hành sẽ được thực hiện cụ thể ở các bước tkcs và dự án đầu tư sau này).

- Tiết diện dây dẫn:

Đường trục sử dụng cáp ngầm cu/XLPE/DSTA/PVC (3X240)mm² đối với khu vực xây mới hoặc đường dây trên không dây nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện CX-150mm² đối với khu vực hiện hữu.

* Trạm biến áp 22/0,4kV

Để đảm bảo nhu cầu phụ tải dự kiến xây dựng mới 53 trạm biến áp kết hợp với các trạm biến áp hiện trạng cấp cho toàn phụ tải khu vực lập quy hoạch trong đó:

Tiểu khu 14A dự kiến xây mới 21 trạm biến áp 22/0,4kv.

Tiểu khu 14B dự kiến xây mới 07 trạm biến áp 22/0,4kv.

Tiểu khu 14C dự kiến xây mới 19 trạm biến áp 22/0,4kv.

Tiểu khu 14D dự kiến xây mới 05 trạm biến áp 22/0,4kv

+ Khu vực cấp điện sinh hoạt, sử dụng các máy biến áp ba pha có gam công suất từ 100 kVA÷750 kVA;

+ Khu vực cấp điện công cộng sử dụng các máy biến áp ba pha có gam công suất từ 560 kVA÷2500 kVA;

+ Các trạm biến áp 1 pha đang cấp cho khu vực hiện trạng từng bước chuyển dần lên cấp điện áp 3 pha theo lộ trình xây dựng.

+ Đối với khu vực dịch vụ thương mại và du lịch sẽ căn cứ vào thực tế quy mô của từng khu mà đặt các gam máy biến áp tương ứng.

Trạm biến áp trên được thiết kế theo kiểu trạm biến áp kios và được xây dựng trên đất hạ tầng, khu vực cây xanh đối với khu dân sinh.

Vị trí Trạm biến áp hiện tại chỉ là dự kiến tùy thuộc vào quy mô sdd và bố trí công năng sử dụng của tòa nhà mà bố trí cho phù hợp với từng công trình (Khuyến cáo với công trình nhà cao tầng cần có hạng mục phòng kỹ thuật để thuận tiện cho việc đấu nối cáp điện tránh lãng phí khi xây dựng).

* Quy hoạch phát triển lưới điện chiếu sáng

- Toàn bộ lưới điện chiếu sáng khu vực xây dựng mới được hạ ngầm. Từng bước cải tạo chỉnh trang lưới điện chiếu sáng đi nổi hiện có thành cáp điện đi ngầm đồng bộ với khu vực lập quy hoạch.

- Chiếu sáng đường dùng đèn led cao áp $\geq 100W$ tùy từng vị trí.

- Chiếu sáng vườn hoa công viên dùng đèn chùm đèn nắm và các loại đèn trang trí tạo cảnh quan cho đô thị.

- Cột đèn chiếu sáng dùng loại cột có kiểu dáng đẹp phù hợp với kiến trúc cảnh quan đô thị.

VI.1.7. Quy hoạch hạ tầng thông tin và truyền thông

VI.1.7.1. Nguồn và cơ sở thiết kế:

Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

QCVN 07 - 8:2016/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình viễn thông;

QCVN 9:2016/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếp đất cho các trạm viễn thông;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 33:2019/BTTTT về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 07/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quy định quản lý, xây dựng và sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hạ tầng kỹ thuật viễn thông với hạ tầng kỹ thuật khác trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông QCVN 32:2020/BTTTT

Tiêu chuẩn TCVN 8699:2011 về mạng viễn thông - ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm – yêu cầu kỹ thuật;

Tiêu chuẩn TCVN 8700:2011 Về Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đầu cáp viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật;

VI.1.7.2. Dự báo nhu cầu thuê bao toàn khu vực:

a. Chỉ tiêu tính toán.

Đối tượng cấp điện	So sánh chỉ tiêu	
	Chỉ tiêu theo QHC	Chỉ tiêu đề xuất
Thuê bao sinh hoạt (Thuê bao/người)	0,25	0,25
Thuê bao công cộng, dịch vụ (Thuê bao/ m2 sàn)	35% sinh hoạt	1 thuê bao/(150-350)m2 sàn

b. Dự báo nhu cầu thuê bao:

Ước tính khu vực nghiên cứu cần khoảng **74.500** thuê bao (*Bao gồm thuê bao điện thoại, internet, truyền hình*) sử dụng tích hợp các dịch vụ viễn thông, internet, truyền hình cáp. Như vậy, các nhà khai thác dịch vụ thông tin liên lạc tại dự án nên có kế hoạch cụ thể, xây dựng hệ thống tín hiệu đến đây nhằm khai thác và đáp ứng nhu cầu trên.

➤ **Bảng nhu cầu thuê bao**

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Số lô, căn hộ	Chỉ tiêu (Thuê bao/đơn vị)	Hsố	Nhu cầu (thuê bao)
A	TIÊU KHU 14A	14A	1.389,10		3.519			46119
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		73,56	2.648.160	3.519			
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14A-OM1÷14A-OM16	49,31	1.775.160	2.973	0,25 thuê bao/ người	1	2676
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14A-OHT1÷14A-OHT6	24,25	873.000	546	0,25 thuê bao/ người	1	491
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14A-HH1÷14A-HH10	28,56	1.752.360		1 thuê bao/150m ² sàn	1	11682
3	Đất y tế	14A-YT1	2,92	105.120	292	1 thuê bao/150m ² sàn	1	701
4	Đất văn hoá	14A-VH1÷14A-VH2	1,48	29.600		1 thuê bao/150m ² sàn	1	197
5	Đất thể dục thể thao	14A-TDTT1	5,74	8.610		1 thuê bao/250m ² sàn	1	34
6	Đất giáo dục	14A-GD1÷14A-GD2	9,30	186.000	7.750	1 thuê bao/25 hsinh	1	310
8	Đất khu dịch vụ	14A-DV1÷14A-DV8	65,77	4.065.400		1 thuê bao/150m ² sàn	1	27103
9	Đất khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	14A-TM1÷14A-TM3	9,10	182.000		1 thuê bao/150m ² sàn	1	1213
11	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	14A-CN1÷14A-CN2	4,98			15 thuê bao/Ha	1	75
12	Đất khu dịch vụ du lịch	14A-DL1÷14A-DL3	24,15	204.600		1 thuê bao/250m ² sàn	1	818
13	Đất di tích, tôn giáo	14A-TG1÷14A-TG3	1,18			10 thuê bao/Ha	1	12
13.3	Miếu Đông Hải	14A-TG3	0,08			10 thuê bao/Ha	1	1
15	Đất bãi đỗ	14A-P1÷14A-	7,08			10 thuê	1	71

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sàn (m2)	Số lô, căn hộ	Chỉ tiêu (Thuê bao/đơn vị)	Hsố	Nhu cầu(thuê bao)
	xe	P5				bao/ha		
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14A-HTKT1	2,19			15 thuê bao/Ha	1	33
21	Đất giao thông		70,21			10 thuê bao/ha	1	702
B	TIỂU KHU 14B	14B	352,02		5.038			8199
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		164,14	5.909.040	5.038			
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14B-OM1÷14B-OM10	35,55	1.279.800	2.143	0,25 thuê bao/ người	1	1929
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14B-OHT1÷14B-OHT23	128,59	4.629.240	2.895	0,25 thuê bao/ người	1	2605
2	Đất y tế	14B-YT1÷14B-YT2	3,68	73.600	368	1 thuê bao/150m2 sàn	1	491
3	Đất văn hoá	14B-VH1	0,05	600		1 thuê bao/150m2 sàn	1	4
3.1	Đất văn hoá (đơn vị ở)	14B-VH1	0,05	600				
4	Đất thể dục thể thao	14B-TDTT1÷14B-TDTT3	1,82	2.730		1 thuê bao/250m2 sàn	1	11
5	Đất giáo dục	14B-GD1÷14B-GD7	4,87	97.400	4.058	1 thuê bao/25 hsinh	1	162
7	Đất cơ quan, trụ sở	14B-CQ1	1,13	22.600		1 thuê bao/150m2 sàn	1	151
8	Đất khu dịch vụ	14B-DV1÷14B-DV6	12,08	566.360		1 thuê bao/250m2 sàn	1	2265
10	Đất di tích, tôn giáo	14B-TG1÷14B-TG5	0,95			10 thuê bao/ha	1	10
11	Đất an ninh	14B-AN1	0,23			10 thuê bao/ha	1	2
12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14B-HTKT1	0,73			15 thuê bao/Ha	1	11
17	Đất giao thông		55,80			10 thuê bao/ha	1	558
C	TIỂU KHU 14C	14C	811,92		2.950			33600

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Số lô, căn hộ	Chỉ tiêu (Thuê bao/đơn vị)	Hsố	Nhu cầu (thuê bao)
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		104,20	3.751.200	2.950			
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14C-OM1÷14C-OM6	16,00	576.000	965	0,25 thuê bao/ người	1	868
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14C-OHT1÷14C-OHT14	88,20	3.175.200	1.986	0,25 thuê bao/ người	1	1787
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14C-HH1÷14C-HH15	22,31	937.020		1 thuê bao/150m ² sàn	1	6247
3	Đất văn hoá	14C-VH1÷14C-VH4	5,76	115.200		1 thuê bao/150m ² sàn	1	768
4	Đất thể dục thể thao	14C-TD1÷14C-TD2	6,96	10.440		1 thuê bao/250m ² sàn	1	42
5	Đất giáo dục	14C-GD1÷14C-GD5	9,75	195.000	8.125	1 thuê bao/25 hsinh	1	325
5.1	Đất trường THPT	14C-GD1	3,58	71.600		1 thuê bao/150m ² sàn	1	477
7	Đất khu dịch vụ	14C-DV1	1,75	63.000		1 thuê bao/150m ² sàn	1	420
8	Đất khu dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh	14C-TM1	0,50	10.000		1 thuê bao/150m ² sàn	1	67
9	Đất khu dịch vụ du lịch	14C-DL1÷14C-DL6	134,24	5.459.325		1 thuê bao/250m ² sàn	1	21837
10	Đất di tích, tôn giáo	14C-TG1÷14C-TG5	1,02			10 thuê bao/ha	1	10
11	Đất quốc phòng	14C-QP1÷14C-QP2	3,33			10 thuê bao/ha	1	33
12	Đất bãi đỗ xe	14C-P1÷14C-P4	3,12			10 thuê bao/ha	1	31
12.4	Bãi đỗ xe	14C-P4	0,82			15 thuê bao/ha	1	12
18	Đất giao thông		67,50			10 thuê bao/ha	1	675
D	TIỂU KHU 14D	14D	500,12		3.493			5005

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Số lô, căn hộ	Chỉ tiêu (Thuê bao/đơn vị)	Hsố	Nhu cầu(thuê bao)
1	Đất nhóm nhà ở đô thị		136,51	4.914.360	3.493			
1.1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	14D-OM1÷14D-OM4	11,10	399.600	669	0,25 thuê bao/ người	1	602
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng đô thị	14D-OHT1÷14D-OHT15	125,41	4.514.760	2.823	0,25 thuê bao/ người	1	2541
2	Đất y tế	14D-YT1	1,66	46.480	166	1 thuê bao/150m ² sàn	1	310
3	Đất văn hoá	14D-VH1÷14D-VH4	0,50	10.000		1 thuê bao/150m ² sàn	1	67
4	Đất thể dục thể thao	14D-TDTT1÷14D-TDTT2	2,67	4.005		1 thuê bao/250m ² sàn	1	16
5	Đất giáo dục	14D-GD1÷14D-GD6	8,54	170.800	7.117	1 thuê bao/25 hsinh	1	285
7	Đất cơ quan, trụ sở	14D-CQ1÷14D-CQ2	2,03	40.600		1 thuê bao/150m ² sàn	1	271
8	Đất khu dịch vụ	14D-DV1÷14D-DV2	2,63	84.760		1 thuê bao/250m ² sàn	1	339
9	Đất di tích, tôn giáo	14D-TG1÷14D-TG7	0,96			10 thuê bao/ha	1	10
10	Đất an ninh	14D-AN1÷14D-AN2	1,44			10 thuê bao/ha	1	14
11	Đất bãi đỗ xe	14D-P1÷14D-P4	4,37			10 thuê bao/ha	1	44
12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	14D-HTKT1÷14D-HTKT2	6,59			15 thuê bao/ha	1	99
16	Đất giao thông		40,78			10 thuê bao/ha	1	408

➤ Bảng tổng hợp nhu cầu thuê bao theo tiểu khu

TT	Hạng mục sử dụng đất	Nhu cầu(Thuê bao)
1	Tiểu khu 14A	46119,45
2	Tiểu khu 14B	8199,21
3	Tiểu khu 14C	33600,11
4	Tiểu khu 14D	5004,56

TT	Hạng mục sử dụng đất	Nhu cầu(Thuê bao)
5	Hệ số	0,80
6	Tổng nhu cầu thuê bao	74339

Tổng nhu cầu thuê bao khu nghiên cứu ước khoảng: **74.500** thuê bao

VI.1.7.3. Giải pháp thiết kế:

• Định hướng phát triển:

Xu hướng sử dụng chung hạ tầng viễn thông (như điện, viễn thông, cấp thoát nước, chiếu sáng...) giúp tối ưu hóa không gian mà còn nâng cao hiệu quả vận hành và bảo trì hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Thiết kế phù hợp với địa hình và quy hoạch đô thị: Cần nghiên cứu kỹ lưỡng địa hình và quy hoạch đô thị để thiết kế các tuyến hào và tuy nèn kỹ thuật sao cho không cản trở các công trình xây dựng khác và phù hợp với định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật của đô thị.

Hệ thống cần được thiết kế với khả năng mở rộng trong tương lai. Khi quy mô đô thị tăng trưởng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ cần được bổ sung hoặc nâng cấp, vì vậy cần tính đến các không gian dự phòng.

Phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động ứng dụng các công nghệ mới, đồng bộ, hiện đại, đảm bảo mỹ quan đô thị, đảm bảo các tiêu chuẩn về an toàn chất lượng, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai.

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 công kênh, đa năng, thân thiện với môi trường

Lĩnh vực bưu chính chuyển dịch từ dịch vụ bưu chính truyền thống sang dịch vụ bưu chính số, bưu chính chuyển phát trở thành hạ tầng quan trọng của nền kinh tế số, thúc đẩy chính quyền số, xã hội số.

• Về giải pháp định hướng quy hoạch thông tin liên lạc

Dự kiến khu vực nghiên cứu được đấu 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 chuyên 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 công kênh, 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, cấp thoát nước, điện lực...)

✓ **Giải pháp cột ăng ten**

Phát triển hạ tầng cột ăng ten mạng thông tin di động trên địa bàn ứng dụng các công nghệ mới, tiên tiến, hiện đại (công nghệ 5G, công nghệ truy nhập băng rộng...).

Hạ tầng hệ thống cột ăng ten thu phát sóng phát triển theo hướng ứng dụng các công nghệ mới: Vật tư, trang thiết bị có kích thước nhỏ gọn; Tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, tiết kiệm chi phí đầu tư.

Phát triển hệ thống ăng ten cột thu phát sóng theo công nghệ đa tần: một ăng ten có thể thu phát trên nhiều dải tần khác nhau. Đây là cơ sở để các doanh nghiệp đầu tư sử dụng chung hạ tầng, tiết kiệm chi phí (nhiều doanh nghiệp cùng sử dụng chung hạ tầng một ăng ten, mỗi doanh nghiệp thu phát trên một băng tần khác nhau).

Phát triển mạnh hạ tầng cột ăng ten thu phát sóng ngụy trang: cột ăng ten có kích thước và quy mô nhỏ gọn, thân thiện môi trường, ngụy trang ẩn vào các công trình kiến trúc và cảnh quan xung quanh, đảm bảo mỹ quan đô thị.

Với quy mô khu đô thị để đảm bảo chất lượng thu phát sóng di động dự kiến xây dựng mới 54 trạm thu phát sóng BTS- 5G bán kính phục vụ của mỗi trạm không quá 300m và được sử dụng chung hạ tầng cho các nhà mạng để cấp tín hiệu cho toàn khu vực nghiên cứu.

CHƯƠNG VII. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

VII.1. Căn cứ pháp lý và phương pháp thực hiện đánh giá môi trường

VII.1.1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu

Phạm vi không gian nghiên cứu thực hiện ĐMC là toàn bộ diện tích theo ranh giới Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 (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, tổng diện tích khoảng 3.053 ha bao gồm: khu vực đất liền khoảng 1.599 ha (trong đó, khu vực dự kiến lấn biển khoảng 89 ha); vùng mặt nước biển khoảng 1.454 ha.

VII.1.2. Căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị.
- Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt nam.
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Nghị định 72/2019/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.
- Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ xây dựng “Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn”.
- Các văn bản pháp quy khác có liên quan.

VII.1.3. Phương pháp áp dụng trong quá trình đánh giá môi trường

- Phương pháp ma trận đánh giá.
- Phương pháp so sánh đánh giá.
- Phương pháp phân tích bản đồ và phân tích đa tiêu chí.
- Phương pháp phân tích ngưỡng chịu tải môi trường.
- Phương pháp mô hình hoá.
- Phương pháp tham vấn cộng đồng.
- Phương pháp lấy ý kiến chuyên gia.
- Phương pháp thống kê.
- Phương pháp điều tra khảo sát hiện trường.

VII.2. Mục tiêu và các chỉ tiêu môi trường

VII.2.1. Các vấn đề môi trường chính

- Nước thải sinh hoạt khu quy hoạch sau khi xử lý được xả ra kênh mương thoát nước mưa trước khi đổ ra biển. Nếu công tác xử lý nước thải không thực hiện nghiêm túc, đúng quy định thì đây sẽ trở thành nguồn gây ô nhiễm nước biển tại khu vực quy hoạch.

- Quản lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại.
- Ô nhiễm tiếng ồn, bụi, mùi tại các trục giao thông lớn, tại các khu công cộng đông người.
- Gia tăng ngập lụt do xây dựng, phát triển khu quy hoạch, tăng tỷ lệ bê tông hóa bề mặt tự nhiên, san lấp mặt bằng và đặc biệt do tác động của biến đổi khí hậu.
- Bảo vệ di sản văn hóa (các điểm sinh hoạt tôn giáo và tập tục của người dân địa phương) và môi trường sinh thái khu quy hoạch.

VII.2.2. Các mục tiêu môi trường

- 100% tổng lượng nước thải sinh hoạt đô thị được thu gom và xử lý tập trung đạt quy chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường
- Giảm ô nhiễm không khí do hoạt động giao thông vận tải
- Giảm 65% khối lượng túi ni-lông khó phân hủy sử dụng tại các siêu thị, trung tâm thương mại và giảm 50% khối lượng túi ni-lông khó phân hủy sử dụng tại các chợ dân sinh so với năm 2010; thu gom và tái chế 50% khối lượng chất thải túi ni-lông khó phân hủy phát sinh trong sinh hoạt
- Giảm thiểu 90% mức độ ô nhiễm nguồn nước mặt
- 100% hộ dân được sử dụng nước sạch
- Bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; ứng phó biến đổi khí hậu
- Tỷ lệ che phủ rừng và cây xanh phân tán trên 40%

VII.3. Phân tích, đánh giá hiện trạng môi trường và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch

VII.3.1. Hiện trạng môi trường và xu thế diễn biến môi trường khi không có quy hoạch

- Cùng với việc gia tăng dân số và sự phát triển loại hình nuôi trồng thủy hải sản về quy mô, dịch vụ, toàn bộ khu vực vịnh Vân Phong nói chung cũng sẽ không tránh khỏi việc bị ô nhiễm do nước thải từ các hoạt động nêu trên.
- Môi trường không khí nhìn chung hiện nay tương đối tốt, chỉ có tiếng ồn tại một số khu vực có các máy móc tại các ao hồ, lồng bè nuôi thủy hải sản trong vịnh.
- Môi trường nước: Chất lượng nước mặt nhìn chung là bị ô nhiễm ở mức độ nhẹ đối với các chỉ tiêu TSS, BOD ... do lượng thức ăn, chất thải từ hoạt động nuôi trồng thủy hải sản tập trung dày đặc khu vực gần bờ và các lồng bè giữa vịnh.
- Nguy cơ ô nhiễm môi trường nước: chất lượng nước mặt, nước ngầm có xu thế suy giảm (tăng độ đục, độ axit, hàm lượng các cation kim loại,...).
- Vệ sinh môi trường bị ảnh hưởng nghiêm trọng do chất thải rắn (phế thải từ các lồng bè ...), nước thải sinh hoạt ...
- Đa dạng sinh học khu vực thực hiện Quy hoạch nói chung đang có dấu hiệu bị suy giảm đặc biệt là thảm cỏ biển, rừng ngập mặn và các rạn san hô. Nguyên nhân chủ yếu là do các hoạt động nuôi trồng thủy sản tự phát, không đúng quy trình kỹ thuật dẫn tới quá trình phù dưỡng hóa, chuyển mục đích sử dụng rừng ngập mặn.

VII.3.2. Diễn biến môi trường tự nhiên khi thực hiện quy hoạch

a. Môi trường nước

- Giai đoạn xây dựng của dự án

+ Hoạt động sinh hoạt tại các lán trại, nhà tạm của cán bộ và công nhân sẽ làm ô nhiễm môi trường nước cục bộ do phát sinh nước thải và chất thải nên cần phải có biện pháp thu gom và xử lý, tránh ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh;

+ Nước thải trong quá trình xây dựng (tưới, rửa vật liệu...) không được thu gom sẽ chảy tràn trên mặt đất và có thể thấm vào đất gây ô nhiễm các nguồn nước tự nhiên

- Giai đoạn hoạt động của dự án

+ Các nguyên nhân tác động đến môi trường nước có thể kể đến là nước mưa chảy tràn trên bề mặt cuốn theo bụi bẩn, rác; nước thải sinh hoạt khu công trình công cộng, khu dân cư. Trong thành phần nước thải sinh hoạt và các chất bài tiết có chứa nhiều loại vi sinh vật gây bệnh. Chất bài tiết bao gồm phân và nước tiểu trong đó có chứa nhiều mầm bệnh truyền nhiễm dễ dàng lây lan từ người bệnh đến người khỏe mạnh. Lượng chất hữu cơ của phân và nước tiểu có thể đánh giá qua các chỉ tiêu BOD5 hoặc các chỉ số tương tự... Các lượng nước thải trên cần được thu gom vào mạng lưới thoát nước để xử lý trước khi thải ra nguồn tiếp nhận, tuy nhiên đối với lượng nước mưa nhiễm bẩn khó có thể kiểm soát khi thu gom theo hệ thống riêng;

+ Mặt phủ đô thị sẽ thay đổi làm cho khả năng thấm của đất giảm đi, từ đó ảnh hưởng đến dòng chảy và lưu lượng của nguồn nước ngầm và nước mặt.

- Khu vực các điểm tập kết chất thải rắn, các trạm trung chuyển chất thải rắn là nơi chứa đựng ô nhiễm rất cao nếu chất thải rắn không được vận chuyển đi xử lý ngay trong ngày. Trong những ngày mưa, nước rỉ rác từ các công trình này sẽ theo nước mưa chảy xuống hệ thống thoát nước mưa, thoát ra kênh, suối ...trong khu vực gây ô nhiễm nguồn nước mặt. Theo định hướng của đồ án quy hoạch, các điểm tập kết chất thải rắn được bố trí trong khu đất hạ tầng, cạnh trạm xử lý nước thải. Khu đất này có dải cây xanh cách ly và hệ thống thu gom nước rỉ rác, thuận tiện cho công tác thu gom, xử lý sơ bộ và vận chuyển chất thải rắn đến nơi xử lý mà không làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

b. Diễn biến hệ sinh thái biển, môi trường nước biển ven bờ khi thực hiện quy hoạch

- Giai đoạn xây dựng của dự án

+ Hoạt động sinh hoạt tại các lán trại, nhà tạm của cán bộ và công nhân xây dựng nếu đặt gần ven biển có thể sẽ làm ô nhiễm môi trường nước biển ven bờ cục bộ do phát sinh nước thải và các loại rác thải nên cần phải có biện pháp thu gom và xử lý, tránh ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh;

+ Nước thải trong quá trình xây dựng (tưới, rửa vật liệu...) không được thu gom sẽ chảy tràn trên mặt đất và có thể thấm vào đất gây ô nhiễm các nguồn nước tự nhiên trong đó có nước biển ven bờ;

+ Hoạt động vận chuyển vật liệu, vật tư, thiết bị, nhân công ... phục vụ trong quá trình thi công dự án bằng tàu thuyền (nếu có) cũng góp phần ảnh hưởng đến hệ sinh thái, nguồn nước biển ven bờ do lượng dầu nhớt trên các phương tiện thủy này thải ra khi hoạt động.

- Giai đoạn hoạt động của dự án

+ Khi dự án đi vào hoạt động, dân số/khách du lịch sẽ tăng lên ở các khu vực đất ở hoặc khu vực đất dịch vụ ven biển, gây áp lực đến vấn đề môi trường từ lượng rác thải do cư dân/du khách vứt bừa bãi, hoặc các cơ sở kinh doanh không thu gom rác thải kịp thời lượng rác bên bờ biển.

+ Hệ thống xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt tại các điểm du lịch, bãi tắm ven biển nếu không được quản lý, kiểm soát chặt chẽ bởi các cơ quan chức năng sẽ là tác nhân trực tiếp tác động xấu đến hệ sinh thái biển, môi trường biển ven bờ.

+ Lượng nước mưa chảy tràn sẽ cuốn theo lượng dầu, nhớt từ các phương tiện xe cộ, máy móc hoạt động trong khu vực công nghiệp, kho bãi. Nếu không được thu gom triệt để sẽ chảy tràn thoát ra khu vực biển Vịnh Vân Phong, ảnh hưởng hệ sinh thái nước biển khu vực này.

+ Vì vậy, khi dự án hoạt động cần có các chế tài, biện pháp, định hướng cụ thể thiết thực để đảm bảo giảm thiểu tối đa vấn đề ô nhiễm môi trường nói chung và môi trường biển nói riêng; góp phần thu hút khách du lịch, duy trì phát triển nền kinh tế du lịch dịch vụ của địa phương.

+ Đối với hoạt động lấn biển (khoảng 89 ha), môi trường ven biển bị tác động bất lợi như thay đổi hình dạng đường bờ, ảnh hưởng đến thủy động học, chuyển động của nước, quá trình vận chuyển bùn cát, dòng chảy thủy triều và năng lượng sóng, làm mất môi trường sống và năng suất sinh học, ảnh hưởng đến sinh thái bản địa và hệ sinh thái, như quần xã sinh vật đáy, quần thể chim ăn cá...

c. Môi trường không khí

- Giai đoạn xây dựng của dự án

+ Trong quá trình xây dựng các hạng mục xây dựng cơ sở hạ tầng sẽ phát sinh các nguồn ô nhiễm như bụi khí từ quá trình phát quang, san ủi, đào mương rãnh đặt cống, ống cấp nước, xây lắp,...sẽ ảnh hưởng trực tiếp công nhân xây dựng và các khu dân cư lân cận;

+ Ngoài ra các loại khí thải do hoạt động của phương tiện vận tải, thiết bị thi công (COx, NOx, SOx, Pb,...) cũng làm ô nhiễm môi trường không khí;

+ Quá trình vận hành máy móc, thiết bị cũng gây ra tiếng ồn và các chấn động ảnh hưởng môi trường xung quanh khu vực thi công.

- Giai đoạn hoạt động của dự án

+ Hoạt động hành chính khu đô thị, khu tái định cư, dịch vụ du lịch...đi kèm với lượng phương tiện giao thông ra vào khu vực sẽ làm gia tăng khí thải giao thông. Các loại khí này làm thay đổi thành phần không khí dẫn đến sự thay đổi khả năng hấp thụ và phản xạ nhiệt của lớp không khí, làm thay đổi điều kiện vi khí hậu cục bộ;

+ Ô nhiễm tiếng ồn do sự lưu thông xe cộ, đặc biệt trên các tuyến đường trục chính đô thị, lượng xe lưu thông tương đối nhiều và liên tục gây ảnh hưởng sức khỏe con người.

Bảng mức ồn cực đại của các loại xe cơ giới

Loại xe	Mức ồn (dBA)
Xe vận tải	93

Xe mô tô 4 thì	94
Xe mô tô 2 thì	80

+ Độ ồn cực đại của các loại xe vượt quá tiêu chuẩn đối với khu vực công cộng, dân cư. Nếu mức ồn gia tăng sẽ ảnh hưởng lớn tới dân cư sống trong khu vực và người tham gia giao thông;

+ Dân số tăng lên (khoảng 54.000 dân) kéo theo sự gia tăng mạnh về nhu cầu tiêu thụ nhiên liệu (điện, xăng, dầu...) trong đó đa phần là nhiên liệu hóa thạch làm gia tăng tải lượng phát thải các chất ô nhiễm vào khí quyển và ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí đô thị.

d. Nước thải và chất thải rắn

- Ô nhiễm chất thải rắn phát sinh tại khu vực đô thị nếu không có biện pháp thu gom, xử lý sẽ gây mùi xú uế khó chịu, thu hút ruồi muỗi và các tác nhân gây bệnh truyền nhiễm; gây mất mỹ quan đô thị và ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe cư dân đô thị.

- Ô nhiễm chất thải rắn tại các trạm trung chuyển chủ yếu là do chất thải rắn rơi vãi trong quá trình thu gom, chuyên chở. Chất thải rắn bị cuốn trôi theo nước từ các hoạt động rửa xe, rửa sàn dễ gây tắc cống, ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát, gây ô nhiễm nguồn tiếp nhận.

- Về bảo vệ môi trường nơi công cộng được quy định tại Điều 59 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020:

+ Cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện quy định về bảo vệ môi trường và giữ gìn vệ sinh nơi công cộng; phân loại, chuyên rác thải vào từng loại thùng chứa rác công cộng hoặc đúng nơi quy định tập trung rác thải; không để vật nuôi gây mất vệ sinh nơi công cộng.

+ Đối với, tổ chức, cá nhân quản lý công viên, khu vui chơi, giải trí, khu kinh doanh, dịch vụ tập trung, chợ, nhà ga, bến xe, bến tàu, bến cảng, bến phà và khu vực công cộng khác có trách nhiệm sau đây:

+ Bố trí nhân lực thu gom chất thải, làm vệ sinh môi trường trong phạm vi quản lý; có nhân sự, tổ hoặc đội bảo vệ môi trường để kiểm tra, giám sát;

+ Xây dựng, lắp đặt công trình vệ sinh công cộng, công trình xử lý nước thải tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường; có phương tiện, thiết bị thu gom, quản lý, xử lý chất thải đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường (*Mục VI.1.5 Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang*)

+ Ban hành, niêm yết công khai và tổ chức thực hiện quy định, quy chế về giữ gìn vệ sinh, bảo vệ môi trường nơi công cộng thuộc phạm vi quản lý;

+ Phát hiện kịp thời vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường của tổ chức, cá nhân và kiến nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

+ Cơ quan thẩm định thiết kế xây dựng, cấp giấy phép xây dựng đối với đối tượng quy định của pháp luật về xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan chuyên môn về bảo vệ môi trường về công trình, thiết bị xử lý nước thải tại chỗ, thiết bị thu gom và lưu chứa tạm thời chất thải trong quá trình thẩm định, cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Chính phủ.

+ Các cơ sở y tế là nơi phát sinh chất thải rắn y tế nguy hại nếu không có biện pháp phân loại, thu gom và xử lý. Chất thải rắn y tế nguy hại từ các khoa lây nhiễm có thể phát tán vào đất, nước, không khí... mang theo các chất cực độc đe dọa sức khỏe con người. Do đó, đồ án quy hoạch đã định hướng phân loại chất thải rắn y tế, tại

nguồn, thu gom và xử lý theo kênh riêng, xử lý chất thải đến GHCP theo quy định của Bộ Y tế mới được xả ra môi trường.

- Vị trí tiếp nhận nước thải sau xử lý sau cùng là Vịnh Vân Phong; do đó, để hạn chế tối đa nước thải sau xử lý xả ra Vịnh, cần có phương án tái sử dụng toàn bộ nước thải sau xử lý; Đồng thời phải có kế hoạch phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường đối với các trạm xử lý nước thải theo quy định tại khoản 1 Điều 87 Luật BVMT 2020; và thực hiện Quản lý nước thải theo quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 86 Luật BVMT2020.

e. Môi trường đất

- Xu hướng tăng dân số, đô thị hoá nhanh sẽ gây áp lực đối với việc khai thác, sử dụng tài nguyên đất. Do đó, nếu không có quy hoạch sử dụng đất hợp lý sẽ gây nên tình trạng lãng phí và sử dụng đất không đúng mục đích, gây tổn hại đến nền kinh tế của địa phương cũng như khu vực.

- Hoạt động xây dựng sẽ gây xáo trộn biến đổi môi trường đất về cả cấu tạo tự nhiên, tính ổn định và cả chất lượng đất. Việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải... sẽ làm biến đổi bề mặt địa hình tự nhiên, đất bị bê tông hóa, làm giảm quá trình dẫn nước xuống đất, gây suy giảm trữ lượng và chất lượng nước ngầm.

- Chất thải rắn cũng là một nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường đất nếu không được quản lý thu gom và kiểm soát đúng quy trình kỹ thuật. Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom tập trung, phân loại và xử lý. Sau khi phân loại một phần chất thải rắn có thể tái sử dụng hoặc xử lý rác thải để chế biến phân hữu cơ, hoặc đốt, chôn; phần còn lại được chôn lấp hoặc đốt đúng theo quy trình xử lý. Ô nhiễm môi trường đất còn có thể xảy ra do bùn cống rãnh của hệ thống thoát nước mà thành phần các chất hữu cơ, vô cơ, kim loại tạo nên các hỗn hợp các phức chất và đơn chất khó phân hủy.

f. Hệ sinh thái

- Chất hữu cơ (BOD, COD), chất dinh dưỡng, TSS, kim loại nặng: các chất thải từ các hoạt động NTTS, du lịch,... đã phát sinh các chất hữu cơ, dinh dưỡng, TSS, kim loại nặng làm suy giảm DO, gây hại sinh vật đáy, tạo điều kiện cho rong phát triển phủ lên san hô.

- Ô nhiễm môi trường sống cùng với việc mất đi những cảnh quan thiên nhiên, những khu đất chăn nuôi là những nhân tố làm cho một số loài thực vật và động vật dần dần bị mất nơi cư trú. Các yếu tố ô nhiễm như là chất thải rắn và nước thải không được xử lý triệt để sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến các hệ sinh thái ở dưới nước. Việc khai thác và chuyển đổi mục đích sử dụng đất ngày càng tăng, ảnh hưởng đến môi trường sống của hệ động thực vật.

- Hoạt động giao thông cũng đe dọa đến môi trường đô thị. Hoạt động này yêu cầu một lượng lớn diện tích đất nông nghiệp phải chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác, kéo theo sự suy giảm của hệ sinh thái, các loài chuột đồng, ếch, nhái...

- Tuy nhiên, việc bảo vệ không gian xanh trong khu đô thị đem lại các tác động tích cực thêm phong phú và cảnh quan môi trường thêm bền vững

VII.3.3. Diễn biến môi trường kinh tế - xã hội khi thực hiện dự án

a. Phát triển kinh tế - xã hội

- Việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ tạo

điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế khu đô thị.

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ sẽ tăng thu hút đầu tư và tăng lượng khách du lịch nghỉ dưỡng đến với khu vực quy hoạch. Cư dân đô thị sẽ có điều kiện tiếp xúc với nền khoa học – công nghệ tiên tiến, nâng cao chất lượng cuộc sống mà vẫn gần gũi với môi trường thiên nhiên.

- Định hướng quy hoạch là bảo vệ nghiêm ngặt các công trình di tích lịch sử, tôn giáo, vừa nhằm bảo vệ đời sống tâm linh của địa phương, vừa tạo ra cơ hội và thu hút về du lịch.

b. Dân số và định cư

- Việc phát triển đô thị làm giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho toàn khu vực đồng thời xây dựng và kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, phát triển về kinh tế- xã hội cũng như tiện nghi cho người dân sinh sống trong đô thị.

- Công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, tái định cư sẽ được phân kỳ phù hợp với các giai đoạn thực hiện đầu tư dự án. Các hộ dân được bố trí trong các khu vực tái định cư đảm bảo đồng bộ hạ tầng. Đảm bảo an cư lạc nghiệp, đời sống dân cư ổn định lâu dài.

c. Việc làm

- Quy hoạch sẽ làm thay đổi bộ mặt kinh tế - xã hội của khu vực. Đồng thời, nó cũng tạo ra cuộc sống tiện nghi hơn và người dân sẽ có thêm cơ hội về việc làm, nâng cao dân trí, xóa đói giảm nghèo.

- Định hướng quy hoạch sẽ làm chuyển dịch cơ cấu lao động của địa phương từ lao động nông nghiệp sang lao động phi nông nghiệp, nâng cao thu nhập cũng như chất lượng cuộc sống. Quy hoạch xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng cấp điện, cấp nước, giao thông, trường học, bệnh viện, công trình công cộng... sẽ tăng khả năng tiếp cận các tiện ích đô thị cho mọi tầng lớp dân cư trong đô thị, giảm sự mất cân bằng trong xã hội.

- An sinh xã hội: Chính quyền địa phương, ban quản lý Khu kinh tế phối hợp xây dựng các đề án hỗ trợ nhân dân chuyển đổi nghề nghiệp, từ nông - ngư nghiệp sang các ngành nghề phát triển thương mại, dịch vụ du lịch... Đảm bảo phục vụ như cầu về việc làm cho nhân dân địa phương.

d. Sức khỏe môi trường

- Quy hoạch đã quan tâm đến việc cải thiện chất lượng môi trường như: xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung (Trạm xử lý nước thải theo QHC); thu gom, xử lý riêng và triệt để nước thải, bảo vệ không gian cây xanh - mặt nước trong lõi đô thị và các vùng đệm.

- Định hướng xây dựng bệnh viện quốc tế góp phần tạo điều kiện cho công tác chăm sóc sức khỏe cho cộng đồng cư dân địa phương.

e. An ninh trật tự

- Trong định hướng quy hoạch chung đã xác định bảo vệ nghiêm ngặt bởi các khu vực đất an ninh, quốc phòng, do đó, nguy cơ mất ổn định xã hội được giảm thiểu đáng kể.

VII.4. Các giải pháp về quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện

VII.4.1. Giảm thiểu ô nhiễm không khí

- Phân tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt đầy đủ hệ thống biển báo để các phương tiện cơ giới lưu thông theo đúng tuyến nhằm giảm tiếng ồn, giảm thời gian lưu thông trên đường và giảm lượng khí thải từ các phương tiện lưu thông;
- Tưới nước giảm bụi và giảm nhiệt cho mặt đường nhất là buổi trưa nắng nóng;
- Điểm tập trung rác thải cần được lát nền xi măng hoặc gạch; có hàng cây xanh cách ly xung quanh, thường xuyên được phun hóa chất khử mùi. Cần được thiết kế để thu gom nước rỉ rác, tránh chảy tràn ra xung quanh;
- Trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng - dịch vụ và khu nhà ở góp phần giảm khí thải CO₂, điều hòa vi khí hậu và trong lành không khí.

VII.4.2. Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình hành chính, công cộng, khu ở phải đưa qua xử lý tại các hầm tự hoại của công trình để xử lý sơ bộ mới được đổ vào hệ thống cống thoát nước bản của khu vực; sau đó dẫn đến nhà máy xử lý nước thải XLNT 2-1 (theo QHC) xử lý đạt tiêu chuẩn cột A - bảng 1 theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường.
- Công trình phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường phải đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật bảo vệ môi trường cơ bản như sau:
 - + Công trình phải có chức năng lưu chứa nước thải phù hợp với công suất của hệ thống xử lý nước thải.
 - + Doanh nghiệp phải có kế hoạch phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường trong suốt quá trình vận hành.
 - + Hồ sự cố và hồ sinh học phải có từng công trình, thiết bị thu hồi nước thải đảm bảo không xả ra ngoài môi trường mà chưa được xử lý sơ bộ.
 - + Cần có biện pháp phòng ngừa việc tái ô nhiễm nước thải phát sinh.
 - + Không sử dụng chung hồ sự cố với công trình điều hòa thu gom hoặc thoát nước mưa.
- Thông tư 25/2/2019/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên Môi trường có quy định chi tiết dịch vụ quan trắc môi trường về việc phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường có quy định như sau:
 - + Đối với công trình phòng ngừa ứng phó sự cố là hệ thống hoàn chỉnh: Các công trình phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường hay còn gọi là công trình phòng ngừa, thường là hệ thống xử lý nước thải. Các công trình phải đảm bảo kiên cố chống rò rỉ nước thải đảm bảo đạt tiêu chuẩn so với tiêu chuẩn thiết kế đúng với kỹ thuật xây dựng.
 - + Đối với công trình phòng ngừa ứng phó sự cố là hồ sinh học: Hồ sinh học không chỉ là phương pháp sinh học xử lý nước thải loại bỏ hết thông số ô nhiễm trước khi xả thải mà còn là công trình có chức năng phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường để kiểm soát sự cố ô nhiễm môi trường.
- Để kiểm soát ô nhiễm và sự cố môi trường cần:
 - + Tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về môi trường, tăng cường công tác xử phạt hành chính để răn đe các hành vi, đối tượng vi phạm gây ô nhiễm môi trường.
 - + Các đơn vị, cơ sở sản xuất phải xây dựng đồng bộ hệ thống xử lý tại

các khu công nghiệp nhà xưởng phù hợp với các tiêu chuẩn hiện hành.

- + Phải phối hợp với cơ quan chức năng và cơ quan chuyên môn để ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi gây ô nhiễm môi trường.

- + Doanh nghiệp cần trang bị đầy đủ các phương tiện kỹ thuật để thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường.

- + Tại các khu công nghiệp cần xây dựng quy định chặt chẽ hệ thống thu gom, xử lý nước thải công nghiệp đầy đủ bằng cách lập các báo cáo định kỳ về nước thải, chất thải có phát sinh.

- + Nâng cao ý thức đẩy mạnh công tác tuyên truyền về kiến thức môi trường để tăng cường ý thức chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường, trách nhiệm của cộng đồng và doanh nghiệp liên quan đến nhiệm vụ bảo vệ và giữ gìn môi trường.

- Những giải pháp quản lý và giảm nhẹ rủi ro môi trường.

- o Giải pháp phi công nghệ:

- + Tăng diện tích cây xanh.

- + Khuyến cáo sử dụng nguồn nhiên liệu, năng lượng sạch, áp dụng công nghệ hiện đại.

- + Chuyển đổi ngành nghề phù hợp với đặc tính từng nguồn thải.

- + Sử dụng hợp lý nước cấp và quản lý chặt chẽ việc khai thác nước ngầm kiểm soát tốt quá trình vận hành hệ thống xử lý nước thải đảm bảo hoạt động liên tục và ổn định đúng kỹ thuật, công suất và quy trình kỹ thuật.

- o Giải pháp công nghệ:

- + Xây dựng hệ thống xử lý nước thải đạt chuẩn đối với nước thải sinh hoạt (14:2008/BTNMT) và nước thải công nghiệp (40:2011/BTNMT) trước khi xả thải ra ngoài môi trường.

- + Cần có giải pháp thu gom xử lý hiệu quả bùn thải chất thải ô nhiễm chất rắn hoặc quản lý chất thải đúng cách.

- + Quá trình xử lý nước thải phải được kiểm soát chặt chẽ và không để xảy ra sự cố làm ảnh hưởng đến môi trường.

- + Thường xuyên kiểm tra và quan xác định thì nước thải để có hướng xử lý kịp thời.

- Phải có thiết bị quan trắc tự động, liên tục nước thải sau xử lý tại các trạm xử lý nước thải, thông tin từ các trạm này phải được kết nối với hệ thống thông tin chung của Bộ Tài nguyên Môi trường.

- Chương trình giám sát nước thải sau xử lý:

- + Đối với nước thải sản xuất, tần suất giám sát: 03 tháng/lần tại vị trí cửa xả. Thông số giám sát: pH, nhiệt độ, BOB, COD_{min}, SS, tổng nitơ (T-N), tổng photpho (T-P), Coliform; Quy chuẩn áp dụng: QCVN 40:2011/BTNMT, cột B với các hệ số Kq=0,9; Kf=1,1.

- Đối với nước thải sinh hoạt, tần suất giám sát: 03 tháng/lần, tại vị trí cửa xả. Thông số giám sát: pH, TSS, BOD₅, TDS, H₂S, NH₄⁺ (tính theo N), NO₃⁻, dầu mỡ động thực vật, tổng chất hoạt động bề mặt, phốt phát, tổng coliform. Quy chuẩn áp dụng: QCVN 14:2008/BTNMT, cột A với hệ số K=1.;

- Định kỳ vệ sinh quét dọn thu gom rác thải trên mặt đường để hạn chế nước mưa nhiễm bẩn trôi vào cống thoát nước mưa

VII.4.3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

Việc thu gom rác thải sinh hoạt trong khu vực được thực hiện theo phương thức thu gom của công ty Môi trường đô thị thu gom rác. Rác khi thu gom cần được phân loại, thu gom bằng phương tiện phổ thông xe rác theo khung giờ nhất định (mỗi ngày 1-2 lần), sau đó đưa về các điểm tiếp nhận rác tập trung theo giờ ấn định. Kinh phí cho hoạt động thu gom của các đội này được lấy từ nguồn thu phí thu gom rác của các hộ gia đình, các cơ sở hoạt động dịch vụ, sản xuất kinh doanh ...

VII.4.4. Giảm thiểu tác động xã hội

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy được bố trí phù hợp trong khu dân cư và các công trình công cộng. Quy mô và thiết bị được bố trí đáp ứng các quy định của nhà nước về an toàn phòng cháy chữa cháy và được cơ quan chức năng kiểm tra, chấp thuận;

- Để tăng cường khả năng chữa cháy tại chỗ cần thành lập đội phòng cháy chữa cháy và trang bị đầy đủ các phương tiện chữa cháy khi có sự cố;

- Về an toàn giao thông trong khu vực, tại những khu vực tập trung đông dân cư phải thiết kế vạch sơn giảm tốc trong các đường nội bộ, đường vào nhóm nhà ở. Ngoài ra phải lắp đặt biển báo giao thông đầy đủ và rõ ràng để người dân và du khách tham gia giao thông chấp hành đúng và dễ dàng xử lý vi phạm trật tự an toàn giao thông;

- Dự án hình thành kéo theo sự gia tăng dân số, nhu cầu lao động việc làm cũng tăng nhanh nên cần có chính sách cụ thể để đáp ứng kịp thời nhu cầu này;

- Tuyên truyền, vận động ý thức người dân và du khách thực hiện nếp sống văn minh đô thị, đẩy lùi tệ nạn xã hội.

VII.4.5. Các giải pháp kỹ thuật kiểm soát ô nhiễm, ứng phó sự cố

- Quản lý nước thải: Nước thải sinh hoạt được thu gom xử lý tập trung trước khi thải ra môi trường. Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, cả ngắn hạn và dài hạn đều đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải khu vực trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

- Quản lý rác thải: Tổ chức thu gom rác hàng ngày từ các thùng chứa rác tiêu chuẩn có nắp đậy rồi chuyển đến xử lý tại Khu xử lý rác thải của tỉnh.

- Kiểm soát ô nhiễm không khí: Giáo dục ý thức người dân tuân thủ quy định trong tham gia giao thông; Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án; Áp dụng tiêu chuẩn Euro 4 đối với các phương tiện tham gia giao thông đường bộ. Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch. Tổ chức thực hiện trồng cây xanh đường phố.

- Kiểm soát ô nhiễm nước mặt: Quản lý việc xả thải vào nguồn tiếp nhận; Quản lý việc thu gom rác từ các hộ gia đình, cơ sở sản xuất kinh doanh để tránh tình trạng xả rác hoặc xả thải không đúng nơi quy định. Ngoài ra, cần có kế hoạch làm sạch, thu gom rác thải định kỳ các khu vực có nguy cơ ô nhiễm cao trong khu quy hoạch.

VII.4.6. Bảo vệ môi trường biển đối với hoạt động lấn biển

a. Quy định các nguyên tắc BVMT biển đối với hoạt động lấn biển

- Tổ chức, cá nhân hoạt động lấn biển phải có trách nhiệm và nghĩa vụ

BVMT biển và vùng bờ; gây ô nhiễm, sự cố và suy thoái môi trường phải chi trả, bồi thường thiệt hại, khắc phục, xử lý và chịu trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

- BVMT là điều kiện để tổ chức hoạt động lấn biển. Hoạt động BVMT phải được xem xét, đánh giá trong quá trình thực hiện các hoạt động lấn biển.

- Hoạt động lấn biển phải hạn chế thấp nhất các tác động xấu đến môi trường, hệ sinh thái, đa dạng sinh học, nguồn lợi thủy sản, cảnh quan thiên nhiên; không làm tăng nguy cơ rủi ro thiên tai.

b. Quy định các yêu cầu BVMT biển đối với hoạt động lấn biển

- Phương pháp, giải pháp kỹ thuật, vật liệu lấn biển và hạng mục công trình lấn biển phải bảo đảm phù hợp các quy chuẩn kỹ thuật, quy định về bảo vệ môi trường; phải được xem xét, đánh giá tác động đến điều kiện tự nhiên, chế độ thủy động lực, giá trị dịch vụ hệ sinh thái vùng bờ, tài nguyên biển và khai thác, sử dụng tài nguyên biển, môi trường biển và sức chịu tải của môi trường biển.

- Vật liệu dùng để lấn biển phải được xác định nguồn gốc, bảo đảm không chứa các chất phóng xạ, hóa chất độc và phải tuân thủ quy định của pháp luật về BVMT; bảo đảm không gây ô nhiễm, sự cố môi trường và hạn chế thấp nhất ảnh hưởng, tác động xấu đến hệ sinh thái, đa dạng sinh học và nguồn lợi thủy sản. Việc vận chuyển vật liệu lấn biển phải đảm bảo đúng quy trình kỹ thuật, quy định của pháp luật về BVMT.

c. Quy định xây dựng phương án lấn biển

- Tổ chức, cá nhân hoạt động lấn biển với những nội dung liên quan đến BVMT biển bao gồm: Thông tin về khu vực lấn biển; Thiết kế cơ sở hạng mục công trình lấn biển; Phương pháp và các giải pháp kỹ thuật lấn biển; Vật liệu lấn biển và nguồn gốc vật liệu lấn biển; Đánh giá các tác động môi trường, nguy cơ rủi ro thiên tai và biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường, giảm thiểu rủi ro thiên tai; chương trình quản lý, giám sát môi trường; Đánh giá tác động KT-XH, thiệt hại và giải pháp hạn chế.

VII.4.7. Bảo vệ môi trường - khoảng cách an toàn về an toàn môi trường (ATMT)

Theo quy hoạch chung 298 đã được duyệt, khu vực QHPK 14 về phía Nam có tiếp giáp trạm xử lý nước thải sinh hoạt (TXL NTS 4-3, diện tích : 1,5ha , công suất : 10.000m³) khi đi vào hoạt động sẽ ảnh hưởng đến môi trường phía Nam của khu vực QHPK 14. Do đó cần có khoảng cách ly đảm bảo ATMT như sau:

* Trạm XLNT, trạm bơm nước thải

Trạm bơm nước thải; 25m

Công trình xử lý bùn cặn kiểu sân phơi bùn: 400m.

Công trình xử lý bùn cặn bằng thiết bị cơ khí: 300m

Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học: 250m

Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi: 30m

Khu đất tưới cây xanh, nông nghiệp: 400m, Hồ sinh học: 400m, Mương ô xy hóa: 400m

Đối với trường hợp không quy định thông số và các công nghệ xử lý khác, khoảng cách an toàn về môi trường phải được xác định thông qua đánh giá tác động môi trường.

*** Trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR)**

Khoảng cách an toàn môi trường (ATMT) của trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý chất thải rắn (CTR) được quy định như sau

- Trạm trung chuyển CTR không cố định phải đặt cách công trình nhà ở và các khu vực thường xuyên tập trung đông người ≥ 20 m;

- Nhà, công trình chứa dây chuyền trung chuyển, nén ép, lưu chứa CTR và công trình xử lý nước rỉ rác, khu rửa xe và thiết bị của trạm trung chuyển CTR cố định phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 20 m;

- Ô chôn lấp CTR hợp vệ sinh có chôn lấp CTR hữu cơ phải đảm bảo khoảng cách ATMT $\geq 1\,000$ m;

- Ô chôn lấp CTR vô cơ phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 100 m;

- Nhà, công trình chứa dây chuyền xử lý CTR bằng phương pháp sinh học và nhà, công trình chứa lò đốt CTR phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 500 m;

- Khoảng cách ATMT của công trình xử lý CTR nguy hại, bùn thải được xác định theo công cụ đánh giá tác động môi trường nhưng phải $\geq$ quy định đối với công trình xử lý CTR thông thường. Trường hợp bùn thải được xử lý trong trạm xử lý nước thải thì áp dụng đồng thời các quy định đối với trạm xử lý nước thải;

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly: quanh khu vực xây dựng trạm trung chuyển CTR cố định quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m; quanh khu vực xây dựng cơ sở xử lý CTR quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 20 m;

VII.5. Chương trình giám sát môi trường

- Thường xuyên được thực hiện bởi các cơ quan có chức năng, tập hợp và báo cáo đến Ban quản lý khu kinh tế Vân Phong, phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Vạn Ninh cũng như Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Khánh Hòa.

VII.5.1. Giám sát chất lượng không khí

- Thông số giám sát: Vi khí hậu, bụi tổng cộng, tiếng ồn, nhiệt độ, SO₂, NO₂, CO;

- Vị trí giám sát: 01 vị trí (thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược);

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2009/BTNMT, QCVN 26:2010/BTNMT;

- Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 6 tháng/1 lần (2 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến khiếu nại của người dân địa phương.

VII.5.2. Giám sát môi trường chất thải rắn

- Cách tổ chức vệ sinh, thực hiện quy định xả bỏ rác trong toàn khu vực;

- Vị trí đặt thùng chứa rác, công tác phân loại rác tại nguồn;
- Cách thức thu gom và xử lý sơ bộ tại điểm tập kết rác trong khu vực;
- Thông số giám sát: Lượng rác thải và thành phần;
- Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 6 tháng/1 lần (2 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến khiếu nại của người dân địa phương.

VII.5.3. Giám sát khác

- Giám sát an toàn và sức khỏe định kỳ: 1 năm /1 lần;
- Tập huấn phòng cháy chữa cháy: 1 năm /1 lần;
- Tập huấn sơ cấp cứu: 1 năm /1 lần;
- Tập huấn vệ sinh và phân loại, xử lý chất thải rắn: 1 năm /1 lần.

CHƯƠNG VIII. DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ, ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN THỰC HIỆN

VIII.1. Khái toán toán kinh phí xây dựng

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Suất vốn đầu tư xây dựng (1000 đồng)	Thành tiền (1000 đồng)
I	Chi phí đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc				68.600.298.828
1	Đất nhóm nhà ở mới đô thị	m2 sàn	7.934.400	4.386	34.800.278.400
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	m2 sàn	4.546.560	4.879	22.182.666.240
3	Đất trung tâm y tế	m2 sàn	73.600	6.943	511.004.800
4	Đất văn hoá	m2 sàn	192.400	4.879	938.719.600
5	Đất thể dục thể thao	m2 sàn	9.930	837	8.311.410
6	Đất giáo dục	Học sinh	17.003	34.551	587.453.378
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	ha	136,09	500.000	68.045.000
8	Đất khu dịch vụ	m2 sàn	1.373.600	1.776	2.439.513.600
9	Đất khu dịch vụ du lịch	m2 sàn	3.977.650	1.776	7.064.306.400
II	Chi phí đầu tư xây dựng các công trình HTKT	Ha	1.314,12	5.846.000	7.682.345.520
	Tổng cộng				76.282.644.348

* Ghi chú: Các thông tin về quy mô, tổng vốn đầu tư có thể thay đổi trong quá trình triển khai các dự án.

VIII.2. Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên

VIII.2.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

a. Nguyên tắc ưu tiên đầu tư:

- Đầu tư và xây dựng mạng lưới đường giao thông đối ngoại và giao thông chính.
- Đầu tư triển khai thực hiện một số dự án xây dựng tập trung: Các khu đô thị mới, các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng

các trục đường chính, trung tâm giáo dục đào tạo, du lịch, thương mại, dịch vụ.

- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối cần thiết: Cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, vệ sinh môi trường, bãi xe,...

- Phát triển các khu ở, xây dựng các công trình công cộng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của các khu dân cư: Hệ thống giáo dục các cấp như trường mẫu giáo, tiểu học, trung học; trạm y tế; Các vườn hoa cây xanh, thể dục thể thao;

- Cải tạo mặt nước kết hợp hệ thống cảnh quan;

- Phát triển các khu du lịch, công viên chuyên đề, du lịch cộng đồng vùng ven biển;

- Phát triển hoàn chỉnh khu vực trung tâm thương mại dịch vụ, các khu du lịch nghỉ dưỡng.

VIII.2.2. Các biện pháp huy động vốn và biện pháp thực hiện quy hoạch

a) Đánh giá về nhu cầu vốn, khả năng và giải pháp huy động vốn

- Cùng với việc đồng loạt triển khai các dự án hạ tầng trọng điểm như cao tốc Vân Phong – Buôn Mê Thuật, cao tốc Vân Phong – Nha Trang..., nghị quyết 55 về thực hiện cơ chế đặc thù cho tỉnh Khánh Hòa trong thời gian 5 năm, tiềm năng phát triển của khu kinh tế Vân Phong là rất lớn, thống kê cho thấy rất nhiều nhà đầu tư quan tâm và cam kết triển khai các hạng mục dự án trong khu kinh tế. Do đó đánh giá về nguồn vốn đầu tư trong thời gian tới đến từ khối doanh nghiệp chiếm phần lớn. Cần có những giải pháp về cơ chế đặc thù phù hợp với Nghị quyết 09 và Nghị quyết 55... nhằm thúc đẩy và thu hút đầu tư cũng như nhanh chóng tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của các bên.

- Việc huy động vốn nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển là một trong những vấn đề rất quan trọng của của Tỉnh. Để có thể huy động vốn đủ cho việc thực hiện mục tiêu của đồ án quy hoạch, cần giải quyết vấn đề sau:

+ Đa dạng hoá nguồn vốn huy động và sử dụng hiệu quả - hợp lý.

+ Thực hiện tốt chính sách thu hút và sử dụng vốn đầu tư. Áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù đối với tỉnh Khánh Hòa về quản lý tài chính, ngân sách nhà nước; phân cấp quản lý nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch, đất đai, môi trường; tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng ra khỏi dự án đầu tư công; phát triển khu kinh tế Vân Phong và phát triển kinh tế biển tại tỉnh Khánh Hòa theo Nghị quyết số 55/2022/QH15 của Quốc hội: Về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa...

+ Nhanh chóng hoàn thiện đầu tư các hạ tầng thiết yếu (cấp điện, cấp thoát nước, giao thông...) để tạo điều kiện cho nhà đầu tư trong việc triển khai thực hiện dự án.

- Các dự án cơ sở hạ tầng nhằm thu hút đầu tư được bố trí vốn từ nguồn vốn đầu tư phát triển của ngân sách địa phương, trung ương và các nguồn vốn hợp pháp khác.

b) Các biện pháp thực hiện quy hoạch

Công bố, công khai quy hoạch, quảng bá hình ảnh Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết.

Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc - quy hoạch của khu kinh tế Vân Phong.

Lập các quy hoạch chi tiết, chương trình và kế hoạch thực hiện.

Vận động xúc tiến đầu tư, thu hút các nguồn lực đầu tư phát triển Khu kinh tế. Xây dựng các chính sách, cơ chế ưu đãi thu hút đầu tư.

Chuẩn bị quỹ đất, đền bù giải phóng mặt bằng, giải tỏa và đảm bảo tái định cư.

Chỉ đạo triển khai các dự án ưu tiên.

Cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và giám sát thực hiện quy hoạch.

VIII.3. Kết luận

Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14) đã được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu tài liệu, số

liệu thu thập, kết hợp với khảo sát hiện trạng và đánh giá chi tiết những yếu tố liên quan.

Quy hoạch được phê duyệt sẽ làm cơ sở cho xúc tiến đầu tư từ các nguồn vốn toàn xã hội; thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế; Các hiệu quả đạt được về mặt xã hội hết sức lớn lao. Việc khai thông và phát triển tại khu vực quy hoạch sẽ là bước đà phát triển cho các phân khu khác trong Khu kinh tế. Góp phần cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung đã đề ra.

VIII.4. Đề xuất, kiến nghị

Sau khi Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14) được phê duyệt, để triển khai các dự án được thực hiện đúng theo kế hoạch đề ra, kiến nghị:

UBND tỉnh Khánh Hòa, các Sở, Ban, Ngành thống nhất đề xuất xây dựng các chương trình hành động, các kế hoạch cụ thể nhằm đạt được mục tiêu xây dựng Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14) của Ban quản lý Khu kinh tế. Đồng thời Ban quản lý Khu kinh tế triển khai công tác quy hoạch chi tiết các khu chức năng theo quy định và công tác lập dự án đầu tư xây dựng các dự án trọng điểm, thu hút đầu tư các hạng mục ưu tiên theo quy hoạch;

UBND tỉnh Khánh Hòa, các Sở, Ban, Ngành thống nhất và chỉ đạo việc thực hiện đồ án, đặc biệt tập trung xây dựng những dự án hạ tầng giao thông liên vùng và kiểm soát nghiêm ngặt các tác động đối với khu vực phát triển bền vững môi trường./.