

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000) KHU ĐÔ THỊ,
THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ DU LỊCH TUẦN LỄ - HÒN NGANG
(PHÂN KHU 05)

Địa điểm: xã Vạn Thọ và xã Vạn Thạnh, Huyện Vạn Ninh, Tỉnh Khánh Hòa

Khánh Hòa -2025

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000) KHU ĐÔ THỊ, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ DU LỊCH TUẦN LỄ - HÒN NGANG (PHÂN KHU 05)

Địa điểm: xã Vạn Thọ và xã Vạn Thạnh, Huyện Vạn Ninh, Tỉnh Khánh Hòa

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH KHÁNH HÒA



Nguyễn Tấn Tuấn

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH KHÁNH HÒA



Lê Minh Tiến

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



Phan Châu Vinh

TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN QUY HOẠCH
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Xuân Quỳnh

MỤC LỤC

1. QUY ĐỊNH CHUNG	5
1.1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý	5
1.1.1. Đối tượng.....	5
1.1.2. Phạm vi áp dụng	5
1.2. Phạm vi ranh giới và tính chất	5
1.2.1. Phạm vi ranh giới	5
1.2.2. Tính chất.....	5
1.3. Quy định về quy mô & chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật	5
1.3.1. Quy định về quy mô dân số.....	5
1.3.2. Quy định về quy mô diện tích đất xây dựng.....	6
1.3.3. Quy định về chỉ tiêu – kinh tế kỹ thuật chủ yếu.....	6
1.4. Quy định về kiểm soát phát triển không gian	8
1.5. Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng chức năng theo ô phố trong khu vực lập quy hoạch	9
1.6. Quy định về vị trí, quy mô, cấu trúc các tiểu khu	14
1.6.1. Nguyên tắc xác định các tiểu khu:.....	14
1.6.2. Vị trí, quy mô, cấu trúc các tiểu khu	15
1.7. Quy định các khu vực hạn chế phát triển, khu vực không được phép xây dựng, kiểm soát về tầng cao, mật độ xây dựng công trình	17
1.7.1. Quy định về kiểm soát tầng cao công trình	17
1.7.2. Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng.....	17
1.8. Quy tắc ứng xử đối với phần diện tích có liên quan đến quy hoạch ngành lâm nghiệp	18
1.9. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật	19
1.9.1. Cao độ nền và thoát nước mặt	19
1.9.2. Giao thông	20
1.9.3. Cấp nước.....	22
1.9.4. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng	22
1.9.5. Thoát nước thải.....	22
1.9.6. Thu gom và xử lý chất thải rắn.....	23
1.9.7. Nghĩa trang	23
1.9.8. Hạ tầng viễn thông thụ động	23

1.9.9. Môi trường.....	23
2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ.....	24
2.1. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	24
2.1.1. Khu vực chức năng văn hóa, thể dục thể thao	24
2.1.2. Khu dịch vụ	25
2.1.3. Khu vực chức năng cây xanh	26
2.1.4. Khu vực chức năng dịch vụ du lịch.....	27
2.1.5. Khu vực tôn giáo	28
2.1.6. Khu vực an ninh, quốc phòng.....	28
2.1.7. Khu vực hạ tầng kỹ thuật.....	29
2.1.8. Các tuyến đường chính, quan trọng.....	29
2.1.9. Các điểm nhấn	30
2.1.10. Khu vực không gian mở, không gian xanh, không gian mặt nước.....	31
2.2. Các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát	32
2.2.1. Vị trí, quy mô các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát	32
2.2.2. Nội dung cần thực hiện tại các vùng, khu vực kiểm soát	32
2.3. Các yêu cầu về quản lý kiến trúc	32
2.3.1. Đất văn hóa.....	32
2.3.2. Đất khu dịch vụ	33
2.3.3. Đất bãi đỗ xe.....	33
2.3.4. Đất cây xanh sử dụng công cộng.....	33
2.3.5. Khu cây xanh sinh thái	33
2.3.6. Khu cây xanh sử dụng hạn chế.....	33
2.3.7. Đất trường THPT.....	33
2.3.8. Đất cơ quan trụ sở.....	33
2.3.9. Đất dịch vụ du lịch	33
2.3.10. Đất quốc phòng.....	33
2.3.11. Đất hạ tầng kỹ thuật khác	34
2.4. Quy định về khoảng lùi	34
2.5. Quy định về công trình ngầm	34
2.6. Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng.....	34
2.6.1. Các yêu cầu bắt buộc tuân thủ	34
3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	35

3.1.	Quy định về tính pháp lý.....	35
3.2.	Kế hoạch tổ chức thực hiện	35
4.	Quy định quản lý theo từng ô phố	36
5.	Bản vẽ kèm theo	45

1. QUY ĐỊNH CHUNG

1.1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

1.1.1. Đối tượng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng trên địa bàn phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), xã Vạn Thọ, xã Vạn Thanh, huyện Vạn Ninh đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh Khánh Hòa, ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch, lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tuân thủ định hướng Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), xã Vạn Thọ, xã Vạn Thanh, huyện Vạn Ninh.

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn Phân khu 05 đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng tại Phân khu 05 còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước có liên quan.

1.1.2. Phạm vi áp dụng

Toàn bộ phần diện tích nằm trong ranh giới khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), xã Vạn Thọ, xã Vạn Thanh, huyện Vạn Ninh.

1.2. Phạm vi ranh giới và tính chất

1.2.1. Phạm vi ranh giới

Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ ranh giới Phân khu 05 - Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang 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 tại quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Phân khu 07- Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh;
- Phía Nam giáp: Phân khu 03 - Trung tâm cảng biển, đô thị Đầm Môn và Phân khu 04 - Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên – Mũi Đá Sơn;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Vũng Trâu Nắm thuộc Vịnh Vân Phong;

1.2.2. Tính chất

Khu dịch vụ, du lịch sinh thái ven biển.

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

1.3.1. Quy định về quy mô dân số

Dân số: Dự báo khoảng 10.000 dân số quy đổi từ khách du lịch và các thành phần

dân số khác.

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

- Diện tích: Khu vực lập quy hoạch thuộc 2 xã Vạn Thọ và xã Vạn Thạnh huyện Vạn Ninh. Diện tích quy hoạch khoảng 3.064 ha bao gồm: Đất xây dựng các khu chức năng có quy mô khoảng 1.109,05 ha; Khu đất nông nghiệp và chức năng khác có quy mô khoảng 513,41 ha.

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

Chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	m ² /người	8,42
2	Đất giao thông	m ² /người	197,54

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

T T	Hạng mục	Đơn vị	Theo QĐ2 98	Nhiệ m vụ	Quy chuẩ n	Theo đề xuất
7	Cấp nước					
-	Nước cho sinh hoạt khách du lịch	lít/phòng.n gđ	500	500	≥ 400	500
-	Nước cho công trình dịch vụ, công cộng	%Qsh	12	12	≥ 10	12
8	Thoát nước thải					
-	Nước thải sinh hoạt khách du lịch	lít/phòng.n gđ	500	500	≥ 400	500
-	Nước thải từ công trình dịch vụ, công cộng	%Qsh	12	12	≥ 10	12
9	Chất thải rắn					
-	Chất thải rắn sinh hoạt	Kg/ng.ngđ	1,0- 1,3	>1		1,3
-	Chất thải rắn dịch vụ, công cộng	% sinh hoạt	10-20			20
2.3	Cung cấp năng lượng					
	Sinh hoạt	W/người	500	500	500	500
	Công cộng	kW/ha	20- 120	20- 120		20- 120
	Đất cây xanh – TĐTT	kW/ha	5	5		5
	Hỗn hợp dịch vụ	kW/ha	120	120		120
	Du lịch sinh thái	kW/ha	40	40		40

	An ninh – quốc phòng	kW/ha	2	2		2
--	----------------------	-------	---	---	--	---

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	
			2030	2040
7	Cấp nước			
-	Nước cho sinh hoạt khách du lịch (Qsh)	lít/phòng.ngđ (tính cho phòng đôi)	250	250
-	Nước cho công trình dịch vụ, công cộng	%Qsh	12	12
8	Cung cấp năng lượng			
-	Sinh hoạt	W/người	500	500
-	Công cộng	kW/ha	20- 120	20- 120
-	Đất cây xanh – TDTT	kW/ha	5	5
-	Hỗn hợp dịch vụ	kW/ha	120	120
-	Du lịch sinh thái	kW/ha	40	40
-	An ninh – quốc phòng	kW/ha	2	2
9	Hạ tầng viễn thông thụ động			
-	Hạ tầng cáp quang	Lines/người	0,4- 0,5	0,4- 0,5
-	Hạ tầng thuê bao di động băng rộng	Thuê bao/người	0,8	0,8
10	Thoát nước thải			
-	Nước cho sinh hoạt khách du lịch (Qsh)	lít/phòng.ngđ (tính cho phòng đôi)	250	250
-	Nước cho công trình dịch vụ, công cộng	%Qsh	12	12
11	Quản lý chất thải rắn			
-	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người.ngđ	1,0- 1,3	1,0- 1,3
-	Chất thải rắn dịch vụ, công cộng	% CTR sinh hoạt	10- 20	10- 20

Ghi chú:

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

- Trong trường hợp quy hoạch khu vực có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác

với quy định nêu trên, nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và thực hiện việc điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

1.4. Quy định về kiểm soát phát triển không gian

- Phù hợp định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

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

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

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

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

- Được phép, khuyến khích xây dựng các quần thể kiến trúc cao tầng, hiện đại, xây dựng thấp tầng tại các khu vực không gian xanh;

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

+ Tạo lập không gian đô thị mới năng động, sinh thái, thân thiện và an toàn;

+ Vùng cảnh quan ven biển: quản lý, khai thác hợp lý diện tích các khu vực ven biển, từng bước phát triển không gian công cộng ven biển, phát triển du lịch bền vững;

- Đối với cảnh quan đô thị khu vực trung tâm:

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

+ Giải pháp kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm mới để tạo nét đặc thù đô thị;

+ Đối với cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính;

+ Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực;

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

- Đối với các khu vực không gian mở:

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

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

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

- Đối với các công trình điểm nhấn:

+ Cụ thể hóa Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chung, nêu ý tưởng kiến trúc

công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh;

- + Điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, hoặc đã - Cụm các điểm nhấn cao tầng quan trọng nằm tại vị trí cửa ngõ đô thị, trên các quảng trường giao thông lớn, khu vực các đầu nút giao thông. Ngoài ra, dọc theo các trục chính đô thị để tạo nhịp điệu chiều cao cho trục đường bố trí một số công trình điểm nhấn cao tầng có không gian lớn, kết hợp cây xanh khoảng mở tạo điểm nét đặc trưng cho từng tuyến phố.

- + Các điểm nhấn quan trọng cũng nằm tại điểm kết của các trục không gian, trục cây xanh, điểm chuyển hướng của các tuyến đường có tầm nhìn lớn, các vị trí trọng tâm của đô thị như: trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, trung tâm hành chính. Các công trình điểm nhấn này tùy theo tính chất cảnh quan khu vực có thể chọn hình thức cao tầng hay thấp tầng không gian rộng, kiến trúc đặc sắc.

- + Khu vực điểm nhấn có giá trị văn hóa, di tích tôn giáo tín ngưỡng như đình Tuần Lễ, chùa Long Cảnh.

- + Khu vực điểm nhấn có giá trị kiến trúc, giá trị cảnh quan đặc sắc: 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 như các công trình thương mại đặc biệt, tháp biểu tượng Tuần Lễ...

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

a. Đất dịch vụ du lịch

Theo Quy chế quản lý Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023) đã xác định: “Các khu dịch vụ du lịch với các loại hình du lịch sinh thái - vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cao cấp, sân golf, vui chơi giải trí có thưởng, công viên chuyên đề, bến cảng du thuyền quốc tế có khả năng đón các du thuyền lớn khắp thế giới đến, triển lãm du thuyền quốc tế kết hợp các hoạt động tham quan, trải nghiệm...”

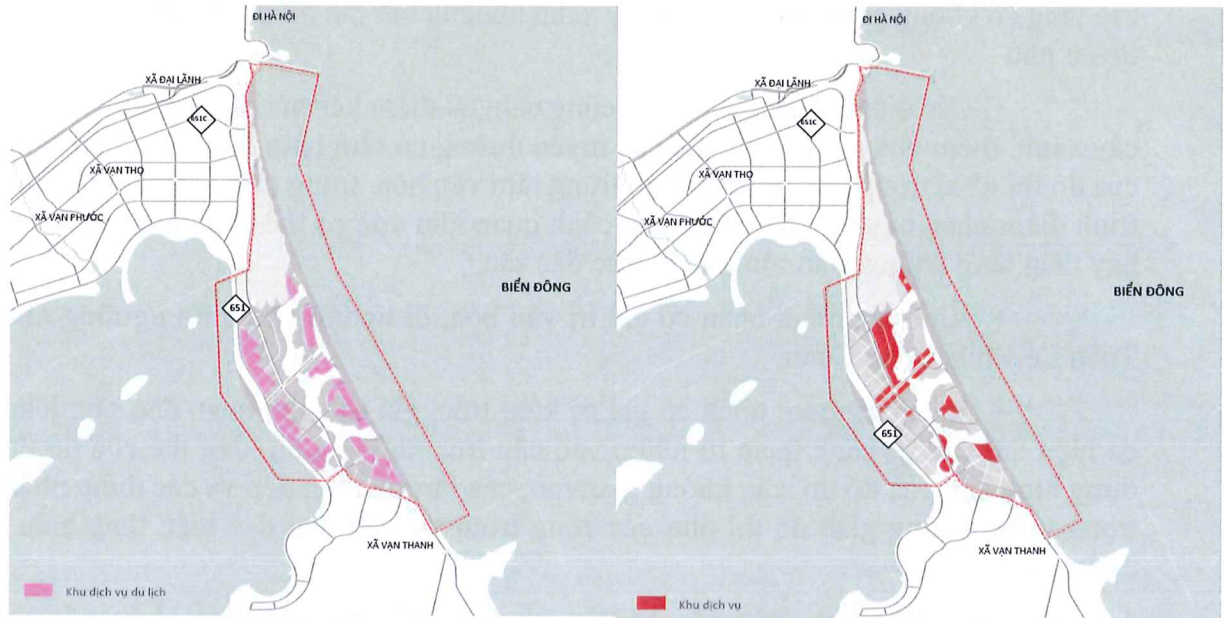
Được bố trí dọc theo các bãi biển có diện tích khoảng 244,02ha chiếm tỷ lệ 7,96 % diện tích toàn khu phát triển các dịch vụ khách sạn khu nghỉ dưỡng, resort cao cấp khai thác hiệu quả cảnh quan biển.

b. Đất khu dịch vụ

Đất khu dịch vụ (thương mại, dịch vụ) là đất sử dụng xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế). (Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thông kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất). 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. Quy hoạch phân khu xác định đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ chỉ có chức năng phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại.

Đất khu dịch vụ được bố trí bám theo các trục đường lớn và trung tâm của các cụm dịch vụ có diện tích 341,76ha chiếm tỉ lệ 11,15% diện tích toàn khu



Đất dịch vụ du lịch

Đất khu dịch vụ

c. Đất văn hóa-

Đất văn hóa cấp đô thị có diện tích 1,6ha;

d. Đất tôn giáo- tín ngưỡng

Đất cơ sở tôn giáo là đất có các công trình tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo; đất trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

Đất cơ sở tín ngưỡng là đất có các công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

(Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất).

Đất tôn giáo Chùa Long Cảnh và Đình Tuần Lễ có diện tích 0,84ha.

e. Đất quốc phòng

Đất quốc phòng là đất được sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; đất sử dụng xây dựng căn cứ quân sự; đất sử dụng xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng; đất sử dụng làm ga, cảng quân sự; đất xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng; đất sử dụng xây dựng kho tàng quân sự; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà

an dưỡng, nhà công vụ của quân đội; đất xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng quản lý; trừ trường hợp đất có công trình của quốc phòng xây dựng ngầm dưới lòng đất nhưng trên bề mặt đang sử dụng vào các mục đích khác. (Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất).

Đất quốc phòng có diện tích 3,43ha và 4 điểm mốc không chế quân sự .

f. Đất an ninh

Đất an ninh là đất được sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; đất sử dụng xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về an ninh; đất xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho an ninh; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, nhà công vụ của công an; đất xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Công an quản lý. (Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất).

Đất an ninh có diện tích 0,51ha là đất xây dựng thuộc đội phòng cháy chữa cháy

g. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị là đất công viên, vườn hoa, sân chơi, đảm bảo tiếp cận của người dân;

Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: Bao gồm công viên, vườn hoa, sân chơi phục vụ cho nhu cầu và đảm bảo khả năng tiếp cận của mọi người dân trong đơn vị ở. (Theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 8,42ha chiếm tỉ lệ 0,27%

h. Đất cây xanh sử dụng hạn chế

Đất cây xanh sử dụng hạn chế là đất cây xanh được trồng trong khuôn viên các công trình, công viên chuyên đề do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng. (Theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng). Đất cây xanh sử dụng hạn chế có diện tích 159,49ha chiếm tỉ lệ 5,21ha.

i. Đất cây xanh chuyên dụng

Đất cây xanh chuyên dụng là đất các loại cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, đất cây xanh cách ly. (Theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

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: “Khu vực hành lang cây xanh cách ly không được phép xây dựng công trình trừ các công trình năng lượng như đường ống dẫn dầu, dẫn khí, đường dây truyền tải điện và các công trình hạ tầng kỹ thuật chính của khu kinh tế”.

Đất cây xanh chuyên dụng có diện tích 2,43ha chiếm tỉ lệ 0,08ha.

j. Đất cây xanh sinh thái

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

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

Đất cây xanh sinh thái có diện tích 136,19 ha chiếm tỉ lệ 4,44ha



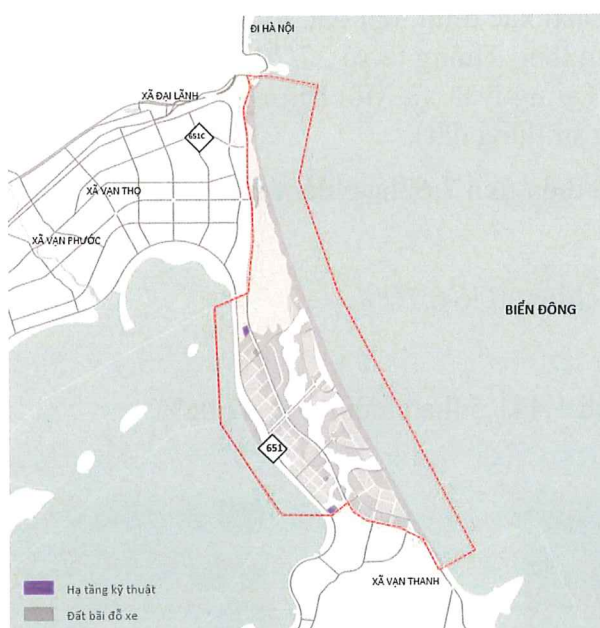
Đất cây xanh sử dụng công cộng



Đất cây xanh sử dụng hạn chế

k. Đất hạ tầng kỹ thuật

Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 3,64ha chiếm tỉ lệ 0,12% xây dựng trạm xử lý nước thải theo QHC và hạ tầng khác.



Đất hạ tầng kỹ thuật



Đất chưa sử dụng

l. Đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp có diện tích 19,15ha chiếm tỉ lệ 0,63%



Đất sản xuất nông nghiệp



Đất lâm nghiệp rừng sản xuất

m. Đất lâm nghiệp- rừng sản xuất

Đất lâm nghiệp là đất đang có rừng (gồm rừng tự nhiên và rừng trồng) đạt tiêu chuẩn rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng và đất mới được trồng rừng hoặc trồng kết hợp khoanh nuôi tự nhiên.

(Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất).

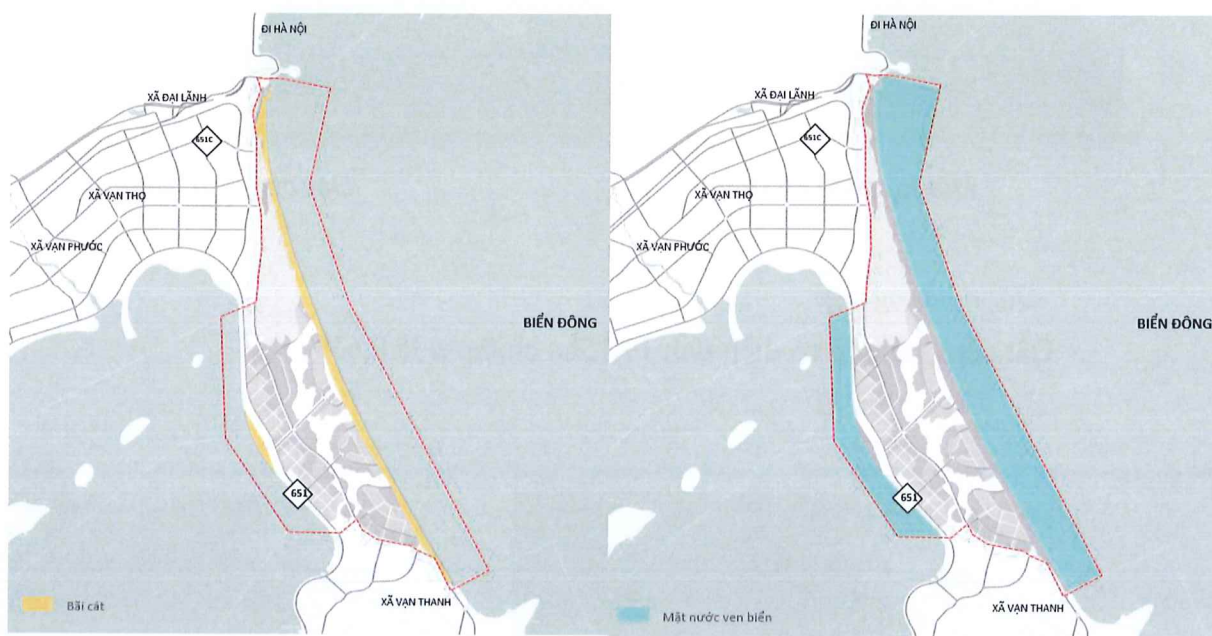
Đất lâm nghiệp - rừng sản xuất có diện tích 7,62ha chiếm tỉ lệ 0,25%.

n. Đất bãi cát

Đất bãi cát có diện tích 207,13ha chiếm tỉ lệ 6,76%

o. Đất mặt nước

Đất mặt nước ven biển có diện tích 1.441,54ha chiếm tỉ lệ 47,05%



Đất bãi cát

Đất mặt nước ven biển

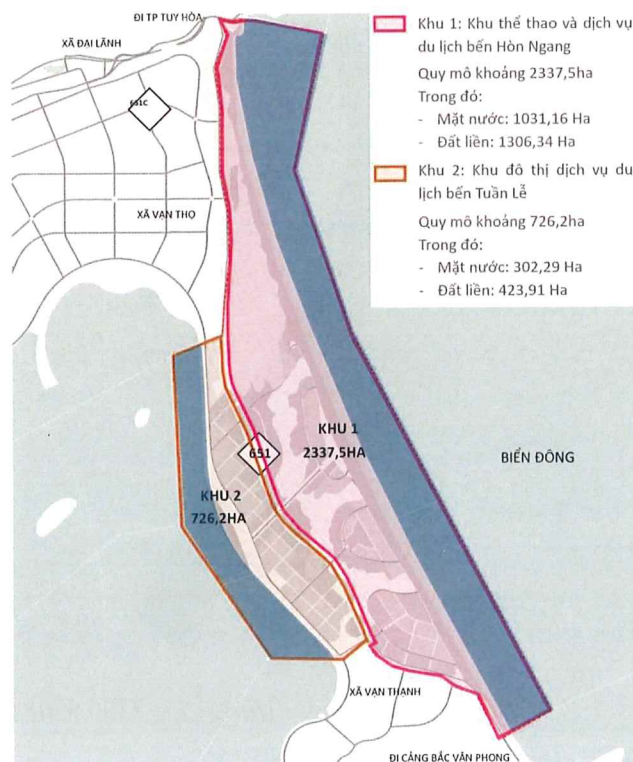
p. Đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng là đất chưa được đưa vào sử dụng cho các mục đích theo quy định của Luật Đất đai, bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây. (Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất). Đất chưa sử dụng (đất đồi núi) có diện tích 279,51 ha, chiếm 9,12 % tổng diện tích phần đất tự nhiên

1.6. Quy định về vị trí, quy mô, cấu trúc các tiểu khu

1.6.1. Nguyên tắc xác định các tiểu khu:

- Dân số khu vực được xác định tại định hướng quy hoạch chung là 10.000 người.
- Khu vực quy hoạch được phân làm 2 tiểu khu, với các chức năng chính:
 - + Tiểu khu 1: Khu thể thao và dịch vụ du lịch Bến Hoàn Ngang
 - + Khu đô thị dịch vụ du lịch Bến Tuần Lễ.



Sơ đồ phân chia các tiểu khu

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

a. Tiểu khu 1:

- **Tiểu khu 1: Khu thể thao và dịch vụ du lịch Bến Hòn Ngang**
 - Quy mô: khoảng 2.337,59ha Trong đó: diện tích phần đất liền 1.198,34ha; diện tích mặt nước 1.139,25ha
 - Vị trí: Tiểu khu 1 nằm về phía Đông Bắc của phân khu 5, ngăn cách trên đất liền với tiểu khu 2 bởi đường tỉnh 651.
 - Tính chất: Tiểu khu 1 có chức năng chính là khu vực trung tâm du lịch - du lịch nghỉ dưỡng cao cấp;
 - Cấu trúc, chức năng: Tiểu khu 1 có hình thái mềm mại chia thành các đảo sinh thái được liên kết bởi không gian xanh liên hoàn với các khu nghỉ dưỡng cao cấp ven biển, sân Golf Link, Shopping Mall (trung tâm thương mại), Sport Park (công viên thể thao), trục thương mại dịch vụ trung tâm, khu vực bảo tồn cát ...

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

1.7.1. Quy định về kiểm soát tầng cao công trình

❖ Nguyên tắc:

- Chiều cao xây dựng công trình đồng đều theo từng khu vực chức năng. Kiến trúc công trình phải đẹp, hài hòa với tổng thể, là hình ảnh biểu tượng không gian cho từng khu.
- Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng, nghiên cứu về vị trí quan sát và cao độ địa hình của từng khu vực cụ thể để đảm bảo được hiệu quả sử dụng và hiệu quả về không gian.
- Chiều cao tầng được quy định từ mặt sàn công trình đến mặt sàn tiếp theo của công trình xây dựng. Chiều cao tầng được quy định thống nhất theo các khu vực chức năng, gắn với dự án thiết kế đã triển khai. Chiều cao tầng 1 có thể thay đổi để phù hợp với địa hình và được mở trống để tạo hành lang cho người đi bộ và chỗ để xe.

❖ Định hướng:

- + Công trình dịch vụ tầng cao tối đa 30 tầng ;
- + Công trình văn hóa tầng cao tối đa 7 tầng ;
- + Bãi đỗ xe tầng cao tối đa 5 tầng ;
- + Cây xanh sử dụng công cộng; cây xanh sinh thái ; cây xanh sử dụng hạn chế tầng cao tối đa 1 tầng ;
- + Trường THPT tầng cao tối đa 5 tầng;
- + Cơ quan, trụ sở tầng cao tối đa 7 tầng;
- + Công trình tôn giáo di tích tầng cao tối đa 7 tầng;
- + Công trình dịch vụ du lịch tầng cao tối đa 25 tầng ;
- + Công trình an ninh quốc phòng tầng cao tối đa 7 tầng ;
- + Công trình hạ tầng kỹ thuật tầng cao tối đa 3 tầng.

1.7.2. Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng các công trình chức năng đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chung hướng tới các tiêu chuẩn quốc tế và tạo hình thái chung.
- Mật độ nén tập trung cao tại các khu trung tâm và thấp đối với các khu vực không gian cây xanh mặt nước.
- Các khu vực đô thị mới cần đảm bảo mật độ xây dựng tối đa và các yêu cầu về mật độ cảnh quan tối thiểu theo đúng mục đích sử dụng đất và tuân thủ quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01:2021/BXD. Theo đó:
 - Công trình dịch vụ mật độ xây dựng gộp tối đa 40% ;
 - Công trình văn hóa mật độ xây dựng gộp tối đa 40% ;
 - Bãi đỗ xe tầng mật độ xây dựng gộp tối đa 60% ;
 - Cây xanh sử dụng công cộng; cây xanh sinh thái ; cây xanh sử dụng hạn chế mật độ xây dựng gộp tối đa 5% ;

- Trường THPT mật độ xây dựng gộp tối đa 40%;
- Cơ quan, trụ sở mật độ xây dựng gộp tối đa 40%;
- Công trình tôn giáo di tích mật độ xây dựng gộp tối đa 40%;
- Công trình dịch vụ du lịch mật độ xây dựng gộp tối đa 25% ;
- Công trình an ninh quốc phòng mật độ xây dựng gộp tối đa 40% ;
- Công trình hạ tầng kỹ thuật mật độ xây dựng gộp tối đa 40%.

1.8. Quy tắc ứng xử đối với phần diện tích có liên quan đến quy hoạch ngành lâm nghiệp

*** Phần diện tích có liên quan đến quy hoạch ngành lâm nghiệp và quy tắc ứng xử**

Diện tích đất rừng sản xuất có diện tích khoảng 127,56 ha nằm trong quy hoạch đất dịch vụ du lịch, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh, đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ, đất chưa sử dụng; đất bãi đỗ xe, đất cây xanh sinh thái, đất giao thông, bao gồm:

- + Lô đất 1-BC: diện tích 187,98 ha, phần diện tích thuộc rừng là 15,64 ha;
- + Lô đất 1-LN: diện tích 7,62 ha, phần diện tích thuộc rừng là 7,62 ha;
- + Lô đất 1-ST-06: diện tích 3,35 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,31 ha;
- + Lô đất 1-DV-09: diện tích 4,52 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,1 ha;
- + Lô đất 1-HHDV-03: diện tích 14,64 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,5 ha;
- + Lô đất 1-HHDV-13: diện tích 4,69 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,06 ha;
- + Lô đất 1-HHDV-14: diện tích 5,41 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,45 ha;
- + Lô đất 1-HHDV-15: diện tích 24,81 ha, phần diện tích thuộc rừng là 5,94 ha;
- + Lô đất 1-ST-07: diện tích 4,42 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,1 ha;
- + Lô đất 1-ST-10: diện tích 2,14 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,67 ha;
- + Lô đất 1-CXCD-1: diện tích 2,43 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,51 ha;
- + Lô đất 1-TG-02: diện tích 0,06 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,06 ha;
- + Lô đất 2-HHDV-07: diện tích 1,91 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,1 ha;
- + Lô đất 2-HHDV-08: diện tích 4,22 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,09 ha;
- + Lô đất 2-CXCC-01: diện tích 8,42 ha, phần diện tích thuộc rừng là 3,03 ha;
- + Lô đất 2-HHDV-09: diện tích 13,49 ha, phần diện tích thuộc rừng là 4,24 ha;
- + Lô đất 2-HHDV-10: diện tích 10,35 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,06 ha;
- + Lô đất 2-HHDV-12: diện tích 5,87 ha, phần diện tích thuộc rừng là 2,29 ha;
- + Lô đất 2-DLS-19: diện tích 5,58 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,31 ha;
- + Lô đất 2-DLS-20: diện tích 8,64 ha, phần diện tích thuộc rừng là 4,06 ha;
- + Lô đất 2-DLS-21: diện tích 6,79 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,2 ha;
- + Lô đất 2-ST-07: diện tích 7,8 ha, phần diện tích thuộc rừng là 5,44 ha;
- + Lô đất 2-ST-08: diện tích 6,42 ha, phần diện tích thuộc rừng là 5,09 ha;

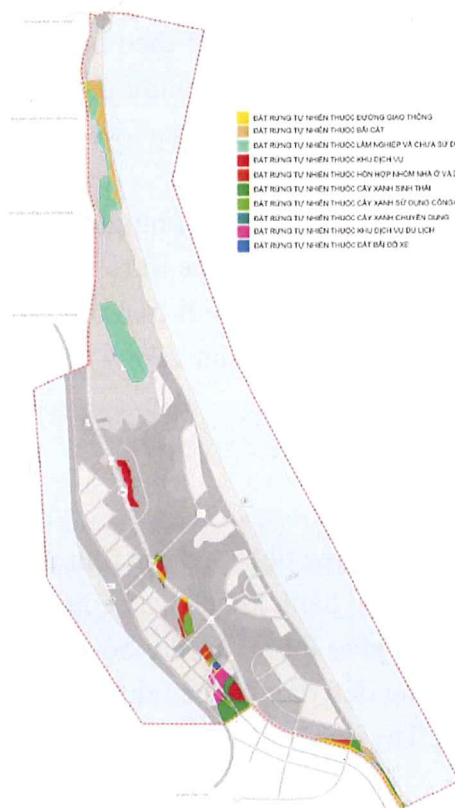
+ Lô đất 2-DV-06: diện tích 5,52 ha, phần diện tích thuộc rừng là 4,33 ha;

Đối với đất chưa sử dụng: có khoảng 33,82 ha nằm trong diện tích rừng sản xuất, cụ thể:

+ Lô đất 1-CSD-01: diện tích 279,45 ha, phần diện tích thuộc rừng là 33,82 ha;

Đất giao thông: có khoảng 26,55 ha nằm trong diện tích rừng sản xuất.

Quy tắc ứng xử: Đối với phần diện tích có rừng, khi thực hiện các bước tiếp theo, trong trường hợp cần chuyển mục đích sử dụng rừng đảm bảo tuân thủ pháp luật về lâm nghiệp và các quy định có liên quan. Đối với trường hợp không có nhu cầu chuyển đổi mục đích sẽ được nghiên cứu phù hợp với nhu cầu thực tế tại các kỳ rà soát quy hoạch.



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

1.9.1. Cao độ nền và thoát nước mặt

a. Quy hoạch san nền:

- Đối với các khu vực đất liền bên trong có nền đất hiện trạng cao ráo, an toàn ngập lụt, giải pháp quy hoạch cao độ nền là bám sát địa hình tự nhiên kết hợp san lấp cục bộ để thuận lợi cho việc thu gom và tiêu thoát nước mặt. Đồng thời đảm bảo các tiêu chuẩn của các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- 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 không chế được đề ra trong định hướng chuẩn bị kỹ thuật khu kinh tế Vân Phong tại một số vị trí điển hình.

- 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.

b. Quy hoạch thoát nước mặt

- Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn với mạng lưới thoát nước thải. Nước mặt trong khu vực được thu dẫn vào hệ thống cống nhánh, cống chính đặt dưới lòng đường và vỉa hè.

- Nước mặt từ các khu đất xây dựng sẽ theo hướng dốc bề mặt, thoát về hệ thống thoát nước sân bãi, sau đó chảy ra hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc theo đường giao thông.

- Nước mặt từ các khu đất cây xanh, công viên, đất rừng... tự thấm trên bề mặt tự nhiên hoặc tự thoát theo các đường tự thủy tự nhiên.

- Tổ chức kênh thoát nước dọc theo đường giao thông để thu gom và vận chuyển nước mưa ra khỏi các khu vực xây dựng có độ dốc lớn.

- Một số đoạn tuyến thoát nước mưa đi trên đường nội khu của khu vực chức năng có thể sử dụng cống ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan. Kết hợp sử dụng giếng chuyển bậc khi độ dốc địa hình quá lớn.

1.9.2. Giao thông

a. Đường sắt:

- *Tuyến đường sắt đô thị:* Diện tích ga được tính toán đủ để bố trí các công trình điều hành nhà ga, khu vực đậu xe cho hành khách, các công trình phụ trợ. Chiều cao đường sắt phải đảm bảo tĩnh không của giao thông đường bộ bên dưới, tối thiểu 4,75m theo TCVN 4054-2005, tính từ mặt đường đến đáy kết cấu đường sắt trên cao.

- *Đường sắt mặt đất:* Tuyến bắt đầu từ cảng hàng không Vân Phong đến Khu đô thị Tuần Lễ Hòn Ngang.

- + Đường sắt đi trên ray bố trí ngang mặt đường, chạy dọc theo dải phân cách giữa trên đường M5 đến Khu Đô thị Tuần Lễ Hòn Ngang.

- + Dải phân cách giữa đường M5 rộng 12m, đủ để bố trí ray cho tuyến đường sắt mặt đất lưu thông 2 chiều và bố trí nhà chờ ở các vị trí dừng đón trả khách.

- + Giao cắt giữa tuyến đường sắt mặt đất với đường bộ được tổ chức cùng mức, như các nút giao đường bộ thông thường. Tuy nhiên phải bố trí hệ thống đèn tín hiệu ưu tiên cho tuyến đường sắt mặt đất.

- + Tuyến đường sắt mặt đất cần được quy hoạch đồng bộ với hệ thống báo hiệu, hạ tầng cho người đi bộ để đảm bảo hiệu quả hoạt động.

b. Đường thủy:

- Khu vực quy hoạch có một số bến thủy nội địa phục vụ du lịch như: Bến Tuần Lễ, bến Bãi Ngang.

- Bến tàu phục vụ du lịch có thể được bố trí tại các khu vực đất dịch vụ, công trình công cộng ở ven biển.

- Nguyên tắc bố trí:

- + Thuận tiện trong việc kết nối đường thủy - đường bộ.
- + Khu vực có thể tập trung đông người, dễ dàng thu hút nhu cầu giao thông.
- + Có đủ quy mô diện tích.

- Vị trí bến tàu, cầu tàu sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết của khu vực công trình dịch vụ, công cộng, kết hợp với phương án thiết kế kiến trúc cảnh quan của công trình.

- Quy mô diện tích bến phải phù hợp theo TCCS 03-2020 Phân cấp bến thủy nội địa, có đủ quỹ đất để xây dựng các hạng mục công trình phụ trợ (nhà điều hành, bãi đỗ xe, nhà vệ sinh, cầu tàu,...)

c. Đường bộ:

- Đường chính đô thị: ĐT651 liên kết khu vực quy hoạch với đường QL1 về phía Bắc. Tuyến đường được quy hoạch với lộ giới 75m, bao gồm vỉa hè mỗi bên 10-11m, phần lòng đường rộng 53-55 m có 3 dải phân cách gồm 2 dải phân cách ngoài rộng 2m, 1 dải phân cách giữa rộng 3-5m. Dọc theo dải phân cách của tuyến đường này có bố trí 01 tuyến đường sắt đô thị đi trên cao.

- Đường liên khu vực có vai trò liên kết các khu vực chức năng, các tiểu khu tới phạm vi xung quanh. Cụ thể đường mặt cắt B-B: liên kết khu vực với cảng hàng không Vân Phong và bến cảng Bắc Vân Phong. Quy mô mặt cắt ngang 47m: vỉa hè mỗi bên 4,5m, lòng đường 11,0x2m, dải phân cách giữa rộng 12m.

- Đường chính khu vực: Mạng lưới đường khu vực có vai trò liên kết các khu vực chức năng, các tiểu khu trong khu vực quy hoạch

- + Đường mặt cắt 1-1: là các tuyến chính khu vực liên kết các khu chức năng theo phương ngang. Quy mô mặt cắt ngang 36m: vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 22 m, trong đó dải phân cách giữa rộng 4m.
- + Đường mặt cắt 2-2: là các tuyến chính khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 26m: vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 16m.
- + Đường mặt cắt 3-3: là các tuyến khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 20m: vỉa hè mỗi bên 3,0m, lòng đường 14,0 m.

- Đường khu vực: Mạng lưới đường khu vực có vai trò liên kết các khu vực chức năng, các tiểu khu trong khu vực quy hoạch

- + Đường mặt cắt 2-2: là các tuyến khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 26m: vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 16m.
- + Đường mặt cắt 3-3: là các tuyến khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 20m: vỉa hè mỗi bên 4,0 m, lòng đường 12,0 m.

- Đường phân khu vực:

+ Đường mặt cắt 3-3: là các tuyến phân khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 20m: vỉa hè mỗi bên 4m, lòng đường 12m.

+ Đường mặt cắt 4-4: là các tuyến phân khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 26m: vỉa hè mỗi bên 3m, lòng đường 9m.

- Bán kính bó vỉa tại nút giao thông trên mạng lưới đường (tính từ cấp phân khu vực

trở lên) từ 12-15m.

1.9.3. Cấp nước

- Nguồn nước cấp cho Phân khu 5 sử dụng nguồn từ nhà máy nước Tu Bông (công suất dự kiến đến năm 2040 là 50.000m³/ngày).

- Trạm bơm tăng áp: Khu vực thiết kế có vị trí cách xa nhà máy nước Tu Bông. Trong quy hoạch sử dụng đất huyện Vạn Ninh giai đoạn 2021-2030 đã bố trí đất xây dựng trạm bơm tăng áp tại xã Vạn Thạnh (thuộc ranh giới phân khu 5).

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt. Mạng lưới cấp nước khu vực quy hoạch gồm có mạng lưới cấp nước truyền dẫn, mạng lưới cấp nước phân phối khu vực, đảm bảo an toàn cấp nước cho khu quy hoạch.

- Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường, đường kính ống từ D110mm đến D160mm.

- Bố trí mạng lưới ống cấp đảm bảo lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và nhu cầu cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.

1.9.4. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện: Trạm Vân Phong 110/22kV đến 2030 công suất (40+63)MVA; đến năm 2040 công suất 2x63MVA và trạm Tu Bông 110/22kV (cấp cho khu vực quốc phòng phía Bắc khu quy hoạch) đến 2030 công suất (40+63)MVA; đến năm 2040 công suất 2x63MVA.

- Toàn bộ khu vực phân thành 2 mạch vòng cấp điện từ trạm 110kV Vân Phong (QH mới). Khu vực quốc phòng phía Bắc cấp từ trạm 110kV Tu Bông

- Xây dựng bổ sung các tuyến 22kv dự phòng kết nối giữa các trạm 110/22kv để đảm bảo an toàn cấp điện.

- Dây trung thế sử dụng cáp đồng có tiết diện 240mm² khu vực đô thị cáp điện được chôn ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

- Lưới cao áp 110kV 2XLPE3x630mm đi ngầm dọc theo trục giao thông ĐT.651 (Tuân thủ định hướng QHC KKT Vân Phong).

1.9.5. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân, công trình công cộng, dịch vụ sau khi xử lý cục bộ bên trong công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước thải dự kiến xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch rồi tập trung về các trạm xử lý nước thải.

- Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có công trình, thiết bị xử lý nước thải tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung của khu vực.

- Nước thải từ các cơ sở y tế được xử lý sơ bộ các chất độc hại, sau đó mới thoát vào hệ thống cống thoát nước thải bên ngoài..

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m (tính từ đỉnh cống). Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn (từ 7÷9m) bố trí các giếng bơm chuyển tiếp.

- Trạm bơm chuyển tiếp sử dụng máy bơm chìm kiểu ướt, phần nhà trạm xây ngầm và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm tích đất và đảm bảo mỹ quan đô thị.
- Hệ thống đường cống thoát nước có đường kính từ D300 bằng bê tông cốt thép (BTCT), độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

1.9.6. Thu gom và xử lý chất thải rắn

- Chỉ tiêu rác thải cho sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.
- Chất thải rắn sinh hoạt: phân loại sơ cấp tại nguồn thành 3 loại: Chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế; Chất thải thực phẩm và Chất thải rắn sinh hoạt khác. CTR y tế: Phân loại tại nguồn. CTR thông thường thu gom cùng CTR sinh hoạt, CTR y tế nguy hại phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.
- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường với khoảng cách mỗi thùng rác từ 100m-150m.
- Rác thải tập kết và thu gom từng khu về điểm tập kết trung chuyển chất thải rắn, sau đó vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của toàn khu vực Bắc Vân Phong khu vực tại xã Vạn Khánh – Huyện Vạn Ninh quy mô diện tích 30ha, (theo quy hoạch chung), công suất quy đổi theo diện tích khoảng 600.000 tấn/năm (khoảng 1.600-1.700 tấn/ngày).

1.9.7. Nghĩa trang

- Tiến hành di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư, nghĩa trang hiện hữu về nghĩa trang tập trung quy hoạch mới. Tương lai người dân sử dụng nghĩa trang tập trung Bắc Vân Phong có tổng quy mô 30,53 ha tại xã Vạn Khánh.
- Không xây dựng mới nghĩa trang hung táng trong khu vực đô thị; không mở rộng các nghĩa trang hiện trạng.
- Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng

1.9.8. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn: Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.
- Dựa trên hạ tầng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp viễn thông, đồng thời căn cứ dự báo nhu cầu sử dụng dịch vụ tại khu vực quy hoạch, quy hoạch xây dựng hệ thống cáp quang lắp đặt đi ngầm trong các hào kỹ thuật hoặc tuy nèn kỹ thuật, dùng chung với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác như điện, điện chiếu sáng, ...
- Bố trí các điểm chuyển mạch của các doanh nghiệp viễn thông phù hợp nhằm cung cấp dịch vụ truy nhập cố định băng rộng tại khu vực quy hoạch.
- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm. Đầu tư xây dựng hệ thống tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà đối với các công trình dịch vụ.

1.9.9. Môi trường

a. Các mục tiêu môi trường:

- Mục tiêu về môi trường nước: Quy hoạch hệ thống cấp nước sạch sinh hoạt đạt tỷ

lệ trên 100 % dân cư được cấp nước sạch. 100 % tổng lượng nước thải sinh hoạt khu quy hoạch được thu gom và xử lý tập trung đạt quy chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường.

- Mục tiêu về xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được khuyến khích phân loại tại nguồn, được thu gom vận chuyển bằng các thùng kín đảm bảo vệ sinh môi trường trước khi chuyển tới khu xử lý chất thải rắn Bắc Vân Phong khu vực xã Vạn Khánh – Huyện Vạn Ninh quy mô diện tích 30 ha. Tại bãi xử lý, chất thải rắn được phân loại và xử lý đúng quy trình đối với từng loại. Tỷ lệ thu gom đến cuối giai đoạn quy hoạch đạt 100% lượng chất thải rắn sinh hoạt.

- Mục tiêu môi trường không khí: Quy hoạch tổ chức mạng lưới đường giao thông đảm bảo giao thông an toàn thông suốt. Kết hợp tổ chức dải cây xanh theo đường giao thông hạn chế lượng khói bụi, tiếng ồn gây ô nhiễm. Đề xuất các giải pháp hạn chế ô nhiễm môi trường không khí, đảm bảo môi trường không khí trong khu vực quy hoạch đạt yêu cầu theo quy chuẩn QCVN 05:2013/BTNMT.

- Giảm 65 % khối lượng túi ni-lông khó phân hủy sử dụng tại các siêu thị, trung tâm thương mại; 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

b. 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:

- Giảm thiểu ô nhiễm không khí.

- Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước.

- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn.

- Giảm thiểu tác động xã hội.

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

- Bảo vệ môi trường đối với hoạt động lấn biển

c. 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.

2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

2.1.1. Khu vực chức năng văn hóa, thể dục thể thao

Khu văn hóa là một khu vực được quy hoạch và phát triển với mục đích phục vụ các hoạt động văn hóa, thể thao và giải trí cộng đồng. Đây là những khu vực có đầy đủ các công trình phục vụ cho nhu cầu vui chơi, giải trí, tập luyện thể dục thể thao, cũng như tổ chức các sự kiện văn hóa và thể thao. Khu vực này thường được đầu tư với các cơ sở hạ tầng hiện đại, giúp nâng cao chất lượng đời sống tinh thần và thể chất của cư dân trong khu vực.

- Khu tổ hợp các công trình văn hóa: Khu vực này bao gồm các sân vận động, nhà thi đấu thể thao, sân tennis, bể bơi, công viên, trung tâm văn hóa, hội trường, nhà hát, thư

viện, bảo tàng, và các không gian tổ chức sự kiện văn hóa, giải trí khác.

- + Sân vận động: Là nơi tổ chức các trận đấu thể thao quy mô lớn như bóng đá, điền kinh, bóng bầu dục, hoặc các sự kiện thể thao khác.

- + Nhà thi đấu đa năng: Dùng cho các môn thể thao trong nhà như bóng rổ, cầu lông, bóng chuyền, v.v.

- + Sân tennis: Các sân dành cho môn tennis hoặc các môn thể thao có thể chơi ngoài trời.

- + Bể bơi: Dành cho các hoạt động bơi lội, tập luyện thể thao dưới nước, hoặc tổ chức các giải thi đấu bơi.

- + Khu tập thể dục: Các khu vực như phòng tập gym, sân chạy bộ, các thiết bị thể dục ngoài trời.

- + Các khu vực dành cho trẻ em, các khu trò chơi giải trí hoặc các hoạt động vui chơi ngoài trời.

2.1.2. Khu dịch vụ

Khu thương mại dịch vụ là một không gian tập trung các hoạt động kinh doanh và dịch vụ, phục vụ nhu cầu mua sắm, ăn uống, giải trí và các dịch vụ khác của người dân và du khách. Đây là một loại hình phát triển đô thị hiện đại, đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế khu vực và cung cấp các tiện ích thiết yếu cho cộng đồng. Các khu thương mại dịch vụ thường bao gồm các cửa hàng, trung tâm mua sắm, nhà hàng, khách sạn, ngân hàng, và các dịch vụ tiện ích khác.

- + **Khu vực mua sắm, phố đi bộ** : Gồm các cửa hàng, siêu thị, trung tâm thương mại, hoặc các chợ. Đây là nơi khách hàng có thể mua sắm các sản phẩm tiêu dùng, quần áo, đồ điện tử, thực phẩm, và các mặt hàng khác.

- + **Khu vực ăn uống**: Nhà hàng, quán cà phê, quán ăn nhanh, hay khu vực ẩm thực phục vụ nhu cầu ăn uống, giải trí của khách hàng. Khu này thường được thiết kế để tạo không gian thoải mái và dễ tiếp cận.

- + **Khu vực dịch vụ**: Bao gồm các dịch vụ như ngân hàng, phòng khám y tế, dịch vụ vận chuyển, bảo hiểm, sửa chữa điện thoại, hay các dịch vụ khác phục vụ nhu cầu của cộng đồng.

- + **Khu vui chơi giải trí**: Các trung tâm giải trí như rạp chiếu phim, khu vui chơi trẻ em, khu thể thao, hay các công viên giải trí để đáp ứng nhu cầu thư giãn, giải trí của người dân và du khách.

Các khu thương mại dịch vụ có không gian mở, thoáng đãng, dễ di chuyển. Các lối đi rộng rãi, sân vườn, hoặc khu vực ngoài trời sẽ giúp tăng cường trải nghiệm của khách hàng. Các công trình kiến trúc trong khu thương mại dịch vụ thiết kế đẹp mắt, phù hợp với xu hướng hiện đại, tạo cảm giác thoải mái và sang trọng cho người sử dụng. Các không gian có thể dễ dàng thay đổi hoặc linh hoạt để phục vụ các hoạt động khác nhau, chẳng hạn như tổ chức sự kiện, triển lãm, hội chợ thương mại. Khu thương mại dịch vụ cung cấp đa dạng các sản phẩm và dịch vụ để phục vụ nhiều đối tượng khách hàng, từ những người có thu nhập thấp đến khách hàng cao cấp. Một số khu thương mại dịch vụ có thể hoạt động liên tục 24/7, đặc biệt là các trung tâm mua sắm, nhà hàng, và các dịch vụ tiện ích khác. Điều này giúp đáp ứng nhu cầu của khách hàng mọi thời điểm trong ngày. Sử dụng các

giải pháp bền vững như hệ thống năng lượng mặt trời, hệ thống tiết kiệm nước, hoặc các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường để khu thương mại giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Đảm bảo giao thông trong khu vực luôn thông suốt, không bị tắc nghẽn. Cần thiết lập hệ thống quản lý bãi đậu xe hợp lý để du khách và khách hàng dễ dàng đỗ xe mà không gặp khó khăn.

- Các khu thương mại dịch vụ tạo ra hàng nghìn cơ hội việc làm cho người lao động trong ngành bán lẻ, dịch vụ, và các ngành liên quan. Các khu thương mại dịch vụ góp phần thúc đẩy kinh tế địa phương thông qua việc tăng trưởng doanh thu từ các hoạt động mua sắm, tiêu dùng và du lịch. Cung cấp cho cộng đồng và du khách các dịch vụ tiện ích, giúp nâng cao chất lượng cuộc sống và đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, mua sắm và thư giãn. Khu thương mại dịch vụ đóng một vai trò quan trọng trong đời sống đô thị, không chỉ phục vụ nhu cầu mua sắm mà còn tạo ra không gian giao lưu, giải trí và tăng cường giá trị văn hóa, xã hội

2.1.3. Khu vực chức năng cây xanh

Khu chức năng cây xanh không gian mở là khu vực quy hoạch dành cho việc trồng cây xanh, tạo môi trường sống trong lành, bảo vệ môi trường và cải thiện chất lượng sống cho cư dân. Những khu vực này bao gồm các không gian công cộng như công viên, vườn hoa, cây xanh dọc các con đường, hoặc các khu vực bảo tồn thiên nhiên trong các thành phố và khu vực đô thị. Phân khu 5 đề xuất các chức năng cây xanh gồm cây xanh sinh thái, cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh công cộng và cây xanh chuyên dụng, không gian mặt nước và các bãi tắm. Cây xanh phải thỏa mãn yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ vận động viên và người tham gia thể thao. Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú : tuyến, điểm, diện

- **Cây xanh đô thị, cây xanh sinh thái:** Tổ chức theo hướng công viên mở và các trục cảnh quan với các công trình dịch vụ tiện ích. Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

+ Các loại cây trồng: phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá rơi cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá rơi cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không có quả thối gây hấp dẫn ruồi muỗi; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Về phối kết các loại cây, hoa nên: Nhiều loại cây, loại hoa; Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa; Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc.

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

- **Cây xanh sử dụng hạn chế:**

+ Sân Golf có diện tích khoảng 120ha tại các ô đất 1-CXHC-02; 1-CXHC-03 mật độ xây dựng 5%

+ Công viên giải trí , vườn thực vật... tại ô đất 1-CXHC-01;1-CXHC-04;1-CXHC-05;1-CXHC-06;1-CXHC-07;1-CXHC-08;1-CXHC-09;1-CXHC-10.

+**Lớp cây xanh 1:** Dải công viên cây xanh Bến Bãi Ngang gồm các ô đất 1-ST-03;1-CXHC-04;1-CXHC-05;1-CXHC-06;1-CXHC-07;1-CXHC-08;1-CXHC-09;1-CXHC-10;1-ST-10 trải dài theo hướng Tây Bắc- Đông Nam

+ **Lớp cây xanh 2:** Dải cây xanh chuyên đề gồm sân Golf tại các ô 1-CXHC-01;1-CXHC-02; 1-CXHC-03

+ **Lớp cây xanh 3:** Dải cây xanh sinh thái Bến Tuần Lễ tại ô đất 2-ST-10

- **Các bãi tắm và lối vào công cộng cho người dân và khách du lịch :** bao gồm các khu vực:

+ Bãi tắm công cộng 1: Khu vực Bãi tắm bên Tuần Lễ (ô đất 1-BC): Hướng tiếp cận công cộng là trục đường kết nối với bến tàu du lịch, kết nối đường tỉnh 651, kết hợp với 02 lô đất cây xanh 1-ST-03 tạo thành khu vực quảng trường biển.

+ Bãi tắm công cộng 2: Khu vực phía Bắc dọc xuống đến Bến Bãi Ngang hình thành Bãi tắm bên Bãi Ngang (1 phần ô đất 2-BC): Hướng tiếp cận công cộng là trục đường kết nối với bến tàu du lịch, kết nối đường tỉnh 651, kết hợp với 02 lô đất cây xanh 2-ST-10 tạo thành khu vực quảng trường biển.

(Các khu vực bãi tắm công cộng và lối đi xuống biển đồ án chỉ mang tính chất định hướng. Việc xác định các không gian sử dụng công cộng, lối xuống biển sẽ được ban QLKTT Vân Phong điều chỉnh phù hợp, chi tiết hóa tại giai đoạn triển khai QHCT và giao đất cho nhà đầu tư)

2.1.4. Khu vực chức năng dịch vụ du lịch

Khu thương mại dịch vụ là một không gian tập trung các hoạt động kinh doanh và dịch vụ, phục vụ nhu cầu mua sắm, ăn uống, giải trí và các dịch vụ khác của người dân và du khách. Đây là một loại hình phát triển đô thị hiện đại, đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế khu vực và cung cấp các tiện ích thiết yếu cho cộng đồng. Các khu thương mại dịch vụ thường bao gồm các cửa hàng, trung tâm mua sắm, nhà hàng, khách sạn, ngân hàng, và các dịch vụ tiện ích khác.

+ Khu vực mua sắm, phố đi bộ : Gồm các cửa hàng, siêu thị, trung tâm thương mại, hoặc các chợ. Đây là nơi khách hàng có thể mua sắm các sản phẩm tiêu dùng, quần áo, đồ điện tử, thực phẩm, và các mặt hàng khác.

+ Khu vực ăn uống: Nhà hàng, quán cà phê, quán ăn nhanh, hay khu vực ẩm thực phục vụ nhu cầu ăn uống, giải trí của khách hàng. Khu này thường được thiết kế để tạo không gian thoải mái và dễ tiếp cận.

+ Khu vực dịch vụ: Bao gồm các dịch vụ như ngân hàng, phòng khám y tế, dịch vụ vận chuyển, bảo hiểm, sửa chữa điện thoại, hay các dịch vụ khác phục vụ nhu cầu của cộng đồng.

+ Khu vui chơi giải trí: Các trung tâm giải trí như rạp chiếu phim, khu vui chơi trẻ em, khu thể thao, hay các công viên giải trí để đáp ứng nhu cầu thư giãn, giải trí của người dân và du khách.

Các khu thương mại dịch vụ có không gian mở, thoáng đãng, dễ di chuyển. Các lối

đi rộng rãi, sân vườn, hoặc khu vực ngoài trời sẽ giúp tăng cường trải nghiệm của khách hàng. Các công trình kiến trúc trong khu thương mại dịch vụ thiết kế đẹp mắt, phù hợp với xu hướng hiện đại, tạo cảm giác thoải mái và sang trọng cho người sử dụng. Các không gian có thể dễ dàng thay đổi hoặc linh hoạt để phục vụ các hoạt động khác nhau, chẳng hạn như tổ chức sự kiện, triển lãm, hội chợ thương mại. Khu thương mại dịch vụ cung cấp đa dạng các sản phẩm và dịch vụ để phục vụ nhiều đối tượng khách hàng, từ những người có thu nhập thấp đến khách hàng cao cấp. Một số khu thương mại dịch vụ có thể hoạt động liên tục 24/7, đặc biệt là các trung tâm mua sắm, nhà hàng, và các dịch vụ tiện ích khác. Điều này giúp đáp ứng nhu cầu của khách hàng mọi thời điểm trong ngày. Sử dụng các giải pháp bền vững như hệ thống năng lượng mặt trời, hệ thống tiết kiệm nước, hoặc các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường để khu thương mại giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Đảm bảo giao thông trong khu vực luôn thông suốt, không bị tắc nghẽn. Cần thiết lập hệ thống quản lý bãi đậu xe hợp lý để du khách và khách hàng dễ dàng đỗ xe mà không gặp khó khăn.

Các khu thương mại dịch vụ tạo ra hàng nghìn cơ hội việc làm cho người lao động trong ngành bán lẻ, dịch vụ, và các ngành liên quan. Các khu thương mại dịch vụ góp phần thúc đẩy kinh tế địa phương thông qua việc tăng trưởng doanh thu từ các hoạt động mua sắm, tiêu dùng và du lịch. Cung cấp cho cộng đồng và du khách các dịch vụ tiện ích, giúp nâng cao chất lượng cuộc sống và đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, mua sắm và thư giãn. Khu thương mại dịch vụ đóng một vai trò quan trọng trong đời sống đô thị, không chỉ phục vụ nhu cầu mua sắm mà còn tạo ra không gian giao lưu, giải trí và tăng cường giá trị văn hóa, xã hội.

2.1.5. Khu vực tôn giáo

- Các công trình tôn giáo cần được quan tâm đúng mức nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị văn hóa vốn có của địa phương đồng thời đảm bảo nhu cầu sinh hoạt văn hóa tâm linh của người dân

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình và phù hợp với tổng thể khu di tích.

- Việc thiết kế cải tạo xây dựng lại công trình di tích không làm thay đổi yếu tố gốc cấu thành di tích (như đưa thêm, di dời, thay đổi hiện vật trong di tích) hoặc tu bổ, phục hồi không đúng với yếu tố gốc cấu thành di tích và các hành vi khác khi chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch; Không làm thay đổi môi trường cảnh quan của di tích như chặt cây, phá đá, đào bới, xây dựng trái phép và các hành vi khác gây ảnh hưởng xấu đến di tích.

- Việc thiết kế cải tạo xây dựng lại công trình di tích được thực hiện theo Luật định và phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.1.6. Khu vực an ninh, quốc phòng

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

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

2.1.7. Khu vực hạ tầng kỹ thuật

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3-6m;
- Hình thức kiến trúc phù hợp với không gian chung, chức năng sử dụng công trình.

2.1.8. Các tuyến đường chính, quan trọng

- **Cảnh quan dọc trục đường chính** là một phần quan trọng trong quy hoạch đô thị, góp phần tạo dựng hình ảnh và không gian sống của thành phố, đặc biệt là trong việc kết nối các khu vực, khu dân cư, khu thương mại, hoặc các điểm du lịch. Cảnh quan dọc trục đường chính không chỉ đóng vai trò về thẩm mỹ mà còn ảnh hưởng đến cảm nhận và trải nghiệm của người dân và du khách khi di chuyển qua đó.

- Các công trình các công trình phụ trợ dọc hai bên đường được thiết kế đồng bộ về màu sắc, vật liệu và kiểu dáng để tạo sự hài hòa trong không gian. Việc này giúp nâng cao tính thẩm mỹ và cảm giác dễ chịu cho người đi qua. Cây xanh, bồn hoa, và các khu vực vườn hoa, công viên nhỏ cần được bố trí hợp lý, tạo nên một không gian thoáng đãng, tươi mát và dễ chịu cho người dân và du khách. Cây cối không chỉ giúp làm đẹp cảnh quan mà còn giúp giảm bớt ô nhiễm không khí và tăng tính thẩm mỹ cho đường phố. Đảm bảo có các khu vực dành cho người đi bộ, xe đạp hoặc các không gian công cộng để tạo ra những không gian giao lưu và sinh hoạt cộng đồng.

- Hệ thống chiếu sáng: Ánh sáng dọc trục đường chính được thiết kế hợp lý để tạo không gian an toàn vào ban đêm, đồng thời nâng cao vẻ đẹp của cảnh quan. Sử dụng đèn chiếu sáng phù hợp với không gian đô thị, đặc biệt là chiếu sáng dọc theo các con phố chính và các khu vực công cộng như quảng trường, công viên. Chiếu sáng nghệ thuật: Các yếu tố như chiếu sáng cây xanh, bức tượng, công trình kiến trúc đặc biệt hay các khu vực cảnh quan quan trọng có thể sử dụng chiếu sáng nghệ thuật để tạo điểm nhấn và thu hút sự chú ý vào buổi tối.

- Lối đi và vỉa hè được thiết kế với vỉa hè rộng rãi và dễ đi bộ, không chỉ cho phép người dân di chuyển dễ dàng mà còn tạo không gian thoáng đãng cho các hoạt động bên đường. Áp dụng công nghệ vào việc điều khiển giao thông dọc trục đường chính, như hệ thống đèn tín hiệu thông minh, bảng điện tử hướng dẫn giao thông, giúp giảm tắc nghẽn và nâng cao hiệu quả lưu thông.

- Các vật liệu sử dụng trong cảnh quan cần được lựa chọn sao cho bền vững, dễ bảo trì và bảo vệ môi trường, chẳng hạn như vật liệu thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, dễ dàng duy tu trong thời gian dài. Các chi tiết nhỏ như ghế ngồi, bàn, trụ đèn, biển chỉ dẫn, bảng thông tin cũng được thiết kế đẹp mắt, tạo thêm sự dễ chịu và thuận tiện cho người sử dụng.

- Trên các trục đường chính, việc bố trí các công trình nghệ thuật, tượng đài, hoặc các biểu tượng đặc trưng của khu vực sẽ tạo điểm nhấn và tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho cảnh quan. Các quảng trường hoặc không gian mở lớn dọc các trục đường chính có thể tạo không gian tụ họp cho cộng đồng, tổ chức các sự kiện, lễ hội, và hoạt động ngoài trời.

- Tạo dựng không gian xanh dọc trục đường chính không chỉ mang lại lợi ích về mặt thẩm mỹ mà còn giúp bảo vệ môi trường. Việc trồng cây, tạo vườn hoa, hoặc các khu vực cây xanh có thể giúp giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, hấp thụ khí CO₂, và mang lại không

khí trong lành. p dụng các công nghệ tiết kiệm năng lượng như đèn LED, hệ thống tưới tiêu tự động sử dụng nước mưa, hay sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường.

- Cảnh quan dọc các trục đường chính góp phần làm đẹp không gian đô thị, tạo sự dễ chịu cho người dân và du khách. Những trục đường có cảnh quan đẹp mắt sẽ thu hút du khách, tạo điểm nhấn cho các hoạt động du lịch và tạo cơ hội đầu tư cho các doanh nghiệp. Không gian xanh và các yếu tố cảnh quan tạo môi trường sống lành mạnh, trong lành, giúp nâng cao sức khỏe và tinh thần cho cộng đồng

- Đường ĐT651 liên kết khu vực quy hoạch với đường QL1 về phía Bắc. Tuyến đường bộ này có vai trò quan trọng trong việc chuyển tiếp nhu cầu giao thông từ QL1 và các khu đô thị phía Bắc khu vực quy hoạch đến Cảng Đầm Môn.

Đường sắt đô thị

- Tuyến đường sắt đô thị có chiều dài khoảng 32 km, kết nối từ Khu đô thị Cổ Mã Tu Bông (phân khu 08) đến Trung tâm cảng biển Đầm Môn (phân khu 03).

- Công trình đầu mối giao thông nhà ga và bến xe tổ chức tích hợp với đất dịch vụ tạo động lực thu hút nhu cầu giao thông, định hướng phát triển đô thị theo hành lang giao thông có năng lực lớn (TOD).

Đường sắt mặt đất

- Theo định hướng phát triển giao thông của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, phạm vi quy hoạch có một tuyến đường sắt mặt đất. Tuyến bắt đầu từ cảng hàng không Vân Phong đến Khu đô thị Tuần Lễ Hòn Ngang.

- Đây là đường sắt đi trên ray bố trí ngang mặt đường, chạy dọc theo dải phân cách giữa trên đường M5 đến Khu Đô thị Tuần Lễ Hòn Ngang.

- Các trạm dừng của đường sắt mặt đất được bố trí gần các khu vực đất dịch vụ, thương mại, công cộng. Vị trí trạm dừng sẽ được cụ thể hóa trong đề án xây dựng tuyến đường sắt mặt đất và trong giai đoạn quy hoạch chi tiết các khu vực có liên quan đến tuyến đường sắt mặt đất này

2.1.9. Các điểm nhấn

- Cụm các điểm nhấn cao tầng quan trọng nằm tại vị trí cửa ngõ đô thị, trên các quảng trường giao thông lớn, khu vực các đầu nút giao thông. Ngoài ra, dọc theo các trục chính đô thị để tạo nhịp điệu chiều cao cho trục đường bố trí một số công trình điểm nhấn cao tầng có không gian lớn, kết hợp cây xanh khoảng mở tạo điểm nét đặc trưng cho từng tuyến phố.

- Các điểm nhấn quan trọng cũng nằm tại điểm kết của các trục không gian, trục cây xanh, điểm chuyển hướng của các tuyến đường có tầm nhìn lớn, các vị trí trọng tâm của đô thị như: trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, trung tâm hành chính. Các công trình điểm nhấn này tùy theo tính chất cảnh quan khu vực có thể chọn hình thức cao tầng hay thấp tầng không gian rộng, kiến trúc đặc sắc.

- Khu vực điểm nhấn có giá trị văn hóa, di tích tôn giáo tín ngưỡng như đình Tuần Lễ, chùa Long Cảnh.

- Khu vực điểm nhấn có giá trị kiến trúc, giá trị cảnh quan đặc sắc: 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 như các công trình thương mại đặc biệt, tháp biểu tượng Tuần Lễ...

2.1.10. Khu vực không gian mở, không gian xanh, không gian mặt nước

- Là các không gian công viên cây xanh tập trung, các dải cây xanh liên kết, không gian mở trong nhóm tổ hợp công trình chức năng.

- Cây xanh trong phân khu đô thị gồm cây xanh đô thị, khu ở, đơn vị ở (công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố).

- Trong đất cây xanh đô thị cần có chức năng riêng biệt (như: công viên thiếu nhi, công viên thể thao, vườn bách thú, bách thảo, công viên nước)

Cây xanh công viên:

- Cây xanh công viên được trồng theo quy hoạch thiết kế của từng công viên và hệ thống cây xanh trong toàn khu đô thị.

- Khai thác tận dụng tối đa thảm thực vật hiện hữu để phát triển hệ thống cây xanh công viên trong tương lai.

- Phát triển hệ thống cây xanh phải đảm bảo giảm tối đa chi phí chăm sóc thường xuyên.

- Cây xanh phải phù hợp với đặc điểm thổ nhưỡng, khí hậu và hoạt động của từng khu vực, đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật, khả năng che mưa nắng và thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị.

- Tạo các thảm hoa có nhiều màu sắc, không sử dụng những loại cây hoa không có trong danh sách những loại cây thịnh hành, có nhiều sâu bọ và nhựa độc, an toàn cho người dân và du khách...

Cây xanh sân vườn:

- Sân vườn được phân loại theo các khu vực sử dụng chung và sân vườn trong từng dự án thành phần được đầu tư quản lý vận hành theo các chủ sở hữu riêng.

- Cây xanh sân vườn được phát triển theo thiết kế của từng dự án riêng, theo ý tưởng tổ chức không gian cảnh quan của từng khu vực.

- Cây trồng trong khu vực tạo thành tán che nắng cho khách du lịch, cây có thể trồng theo tuyến.

- Sử dụng cây leo hoặc cây có nhiều màu sắc tạo nên không gian sinh động, mang tính thẩm mỹ cao.

- Cây xanh phải được trồng một cách linh hoạt. cây có thể trồng thành những mảng màu tùy chọn. Cây tạo thành thảm hoa có nhiều màu sắc.

Cây xanh đường phố:

- Được trồng theo các tuyến phố theo từng chủng loại cây xanh riêng để tạo hình ảnh đặc trưng riêng cho từng tuyến đường.

- Khuyến khích sử dụng trồng các loại cây xanh thân thẳng, dáng cao, tán rộng, có lá quanh năm, dễ cạo... trên các tuyến đường để đảm bảo yêu cầu che mưa nắng và tạo cảnh quan cho khu đô thị.

- Trồng cây xanh trên đường phố phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về che mưa, che nắng, tạo cảnh quan đẹp và không cản trở các hoạt động giao thông, không che khuất tầm

nhìn của người tham gia giao thông trên các tuyến phố.

- Lựa chọn các loại hình cây xanh mang đặc trưng của khu đô thị, sẵn có tại địa phương.

Cây xanh cách ly:

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật tại từng khu vực cụ thể như cách ly tiếng ồn, bảo vệ tại các khu vực không an toàn... Loại hình cây xanh phải phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, chức năng cần cách ly của mỗi khu vực.

- Cây xanh cách ly kết hợp các loại hình cây xanh khác tạo nên hệ thống cây xanh chung cho toàn khu đô thị.

- Sử dụng khu vực cách ly bảo vệ an toàn các tuyến cấp điện,... làm bãi đỗ xe công cộng, không gian mở và không gian đi bộ.

Cây xanh ở những khu vực khác:

- Đối với các khu vực dự trữ phát triển, khu vực chưa xây dựng công trình... được trồng cây xanh, sân thể thao để tạo mảng xanh cho không gian đô thị. Giải pháp và khu vực trồng cây xanh được tính toán đến phương án xây dựng công trình trong tương lai, hạn chế phải chặt bỏ cây gây lãng phí.

- Diện tích không gian trống của các khu đất phải bố trí sân vườn, cây xanh cảnh quan: diện tích trồng cây xanh phải chiếm 50% đất trống.

- Đối với các khu vực sân, bãi đỗ xe ngoài trời: khuyến khích sử dụng gạch rỗng hoặc trồng cỏ để tạo bề mặt thấm nước, giảm sự tích nhiệt từ bức xạ mặt trời.

- Khuyến khích các giải pháp sử dụng nước sau sinh hoạt cho các mục đích tưới cây để nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên nước.

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

2.2.1. Vị trí, quy mô các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát

- Kiểm soát không gian chung theo tầng cao đã xác định, một số khu vực cao tầng tạo điểm nhấn cần được đảm bảo theo định hướng quy hoạch và các quy định khác;

2.2.2. Nội dung cần thực hiện tại các vùng, khu vực kiểm soát

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

- Lập quy hoạch chi tiết và các quy định quản lý;
- Kiểm soát quy mô dân số và chống lấn chiếm đất đai;

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

2.3. Các yêu cầu về quản lý kiến trúc

2.3.1. Đất văn hóa

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 7 tầng;

- Hệ số SDD theo quy chuẩn hiện hành

2.3.2. Đất khu dịch vụ

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 30 tầng;
- Hệ số SDD theo quy chuẩn hiện hành

2.3.3. Đất bãi đỗ xe

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5tầng
- Hệ số SDD theo quy chuẩn hiện hành

2.3.4. Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng;
- Hệ số SDD theo quy chuẩn hiện hành

2.3.5. Khu cây xanh sinh thái

- Mật độ xây dựng tối đa: 5 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng;
- Hệ số SDD theo quy chuẩn hiện hành

2.3.6. Khu cây xanh sử dụng hạn chế

- Mật độ xây dựng tối đa: 25 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng;
- Hệ số SDD theo quy chuẩn hiện hành

2.3.7. Đất trường THPT

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng;
- Hệ số SDD theo quy chuẩn hiện hành

2.3.8. Đất cơ quan trụ sở

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 7 tầng;
- Hệ số SDD theo quy chuẩn hiện hành

2.3.9. Đất dịch vụ du lịch

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 7 tầng;
- Hệ số SDD theo quy chuẩn hiện hành

2.3.10. Đất quốc phòng

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 7 tầng;
- Hệ số SĐĐ theo quy chuẩn hiện hành

2.3.11. Đất hạ tầng kỹ thuật khác

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng;
- Hệ số SĐĐ theo quy chuẩn hiện hành

2.4. Quy định về khoảng lùi

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

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

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

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

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

2.5. Quy định về công trình ngầm

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng. Các khu vực đô thị đều có thể xây dựng ngầm với điều kiện đảm bảo các quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch cấp dưới hoặc quy hoạch chuyên ngành. Chú trọng phát triển không gian ngầm tại trung tâm đô thị hỗn hợp hoặc khu vực phát triển kinh tế ban đêm. Việc bố trí không gian và bảo đảm an toàn không gian ngầm phải tuân thủ các quy định của các quy chuẩn hiện hành có liên quan;

- Việc xác định quy mô không gian ngầm sẽ được tính toán trong từng công trình phù hợp với chức năng và Quy chuẩn hiện hành. Việc xây dựng công trình ngầm cần phải tuân theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/10/2010 của Chính phủ Về quản lý không gian ngầm xây dựng và được xác định cụ thể tại giai đoạn quy hoạch chi tiết; ngầm cho nhà ở riêng lẻ sẽ được quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

2.6. Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng

2.6.1. Các yêu cầu bắt buộc tuân thủ

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

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

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

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

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

3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Quy định về tính pháp lý

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

3.2. Kế hoạch tổ chức thực hiện

Các cơ quan có liên quan của Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các điều khoản trong Quy định này.

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

4. Quy định quản lý theo từng ô phố

Bảng tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
KHU I		2337,59	100,00		
1	Đất văn hoá	1,60	0,07	40	7
	1-VH-01	1,60	0,07	40	7
2	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	257,22	11,00	40	30
	1-DV-01	2,38	0,10	40	30
	1-DV-02	6,84	0,29	40	30
	1-DV-03	3,08	0,13	40	30
	1-DV-04	4,09	0,17	40	30
	1-DV-05	3,11	0,13	40	30
	1-DV-06	2,47	0,11	40	30
	1-DV-07	3,89	0,17	40	30
	1-DV-08	5,41	0,23	40	30
	1-DV-09	4,52	0,19	40	30
	1-DV-10	2,56	0,11	40	30
	1-DV-11	5,20	0,22	40	30
	1-DV-12	2,71	0,12	40	30
	1-DV-13	2,40	0,10	40	30
	1-DV-14	15,09	0,65	40	30
	1-DV-15	4,17	0,18	40	30
	1-DV-16	14,86	0,64	40	30
	1-DV-17	30,25	1,29	40	30
	1-DV-17	24,81	1,06	40	30
	1-DV-18	5,41	0,23	40	30
	1-DV-19	4,69	0,20	40	30
	1-DV-20	4,77	0,20	40	30
	1-DV-21	5,53	0,24	40	30
	1-DV-22	9,30	0,40	40	30
	1-DV-23	1,78	0,08	40	30
	1-DV-24	1,22	0,05	40	30
	1-DV-25	4,56	0,20	40	30
	1-DV-26	6,42	0,27	40	30
	1-DV-27	15,84	0,68	40	30
	1-DV-28	17,08	0,73	40	30
	1-DV-29	14,64	0,63	40	30
	1-DV-30	28,14	1,20	40	30
3	Đất cây xanh sinh thái	40,90	1,75	5	1
	1-ST-01	0,55	0,02	5	1

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	1-ST-02	0,19	0,01	5	1
	1-ST-03	10,70	0,46	5	1
	1-ST-04	1,87	0,08	5	1
	1-ST-05	0,27	0,01	5	1
	1-ST-06	3,35	0,14	5	1
	1-ST-07	4,42	0,19	5	1
	1-ST-08	1,72	0,07	5	1
	1-ST-09	15,62	0,67	5	1
	1-ST-10	2,14	0,09	5	1
	1-ST-11	0,07	0,003	5	1
4	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	159,49	6,82	25	1
	1-CXHC-01	31,06	1,33	5	1
	1-CXHC-02	48,91	2,09	5	1
	1-CXHC-03	69,73	2,98	5	1
	1-CXHC-04	0,57	0,02	25	1
	1-CXHC-05	1,27	0,05	25	1
	1-CXHC-06	1,25	0,05	25	1
	1-CXHC-07	2,16	0,09	25	1
	1-CXHC-08	1,04	0,04	25	1
	1-CXHC-09	2,33	0,10	25	1
	1-CXHC-10	1,17	0,05	25	1
5	Đất cây xanh chuyên dụng	2,43	0,10		
	1-CXCD-1	2,43	0,10		
6	Đất dịch vụ, du lịch	122,47	5,24	25	25
	1-DLS-01	5,64	0,24	25	25
	1-DLS-02	4,05	0,17	25	25
	1-DLS-03	23,01	0,98	25	25
	1-DLS-04	2,90	0,12	25	25
	1-DLS-05	12,20	0,52	25	25
	1-DLS-06	2,32	0,10	25	25
	1-DLS-07	3,56	0,15	25	25
	1-DLS-08	9,92	0,42	25	25
	1-DLS-09	13,47	0,58	25	25
	1-DLS-10	4,46	0,19	25	25
	1-DLS-11	5,47	0,23	25	25
	1-DLS-12	5,81	0,25	25	25
	1-DLS-13	6,05	0,26	25	25
	1-DLS-14	21,98	0,94	25	25
	1-DLS-15	1,63	0,07	25	25
7	Đất tôn giáo di tích	0,84	0,04	40	7
	1-TG-01	0,78	0,03	40	7

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	1-TG-02	0,06	0,00	40	7
8	Đất quốc phòng	3,43	0,15	40	7
	1-QP-1	3,43	0,15	40	7
9	Đường giao thông	134,45	5,75		
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,47	0,02	40	3
	1-HT-01	0,47	0,02	40	3
11	Đất lâm nghiệp	7,62	0,33		
	Đất rừng sản xuất	7,62	0,33		
	1-LN	7,62	0,33		
12	Đất chưa sử dụng	279,50	11,96		
	1-CSD-01	279,49	11,96		
	1-CSD-02	0,06	0,00		
13	Đất khác (đất bãi cát)	187,92	8,04		
	1-BC	187,92	8,04		
14	Khu vực mặt nước	1139,25	48,74		
	1-MN	1139,25	48,74		
KHU II		726,41	100,00		
1	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	84,54	11,64	40	30
	2-DV-01	3,52	0,48	40	30
	2-DV-02	2,42	0,33	40	30
	2-DV-03	1,57	0,22	40	30
	2-DV-04	2,14	0,29	40	30
	2-DV-05	3,41	0,47	40	30
	2-DV-06	5,52	0,76	40	30
	2-DV-07	3,84	0,53	40	30
	2-DV-08	4,10	0,56	40	30
	2-DV-09	7,93	1,09	40	30
	2-DV-10	7,01	0,97	40	30
	2-DV-11	8,44	1,16	40	30
	2-DV-12	2,74	0,38	40	30
	2-DV-13	4,22	0,58	40	30
	2-DV-14	13,49	1,86	40	30
	2-DV-15	10,35	1,42	40	30
	2-DV-16	3,84	0,53	40	30
2	Cây xanh sử dụng công cộng	8,42	1,16	5	1
	2-CXCC-01	8,42	1,16	5	1
3	Đất cây xanh sinh thái	95,29	12,30	5	1
	2-ST-01	0,30	0,04	5	1
	2-ST-02	0,92	0,13	5	1

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	2-ST-03	0,64	0,09	5	1
	2-ST-04	0,58	0,08	5	1
	2-ST-05	0,58	0,08	5	1
	2-ST-06	0,49	0,07	5	1
	2-ST-07	7,80	1,07	5	1
	2-ST-08	6,42	0,88	5	1
	2-ST-09	1,65	0,23	5	1
	2-ST-10	66,15	9,11	5	1
	2-ST-11	1,65	0,23	5	1
	2-ST-12	2,14	0,29	5	1
	2-ST-13	3,85	0,53	5	1
	2-ST-14	2,12	0,29	5	1
4	Đất trường trung học phổ thông	2,57	0,35	40	5
	2-THPT-01	2,57	0,35	40	5
5	Cơ quan, trụ sở	0,52	0,07	40	7
	2-CQ-1	0,52	0,07	40	7
6	Đất dịch vụ, du lịch	121,52	16,73	25	25
	2-DLS-01	5,66	0,78	25	25
	2-DLS-02	12,35	1,70	25	25
	2-DLS-03	11,07	1,52	25	25
	2-DLS-04	7,67	1,06	25	25
	2-DLS-05	9,62	1,32	25	25
	2-DLS-06	1,90	0,26	25	25
	2-DLS-07	2,02	0,28	25	25
	2-DLS-08	2,42	0,33	25	25
	2-DLS-09	2,23	0,31	25	25
	2-DLS-10	7,96	1,10	25	25
	2-DLS-11	5,58	0,77	25	25
	2-DLS-12	5,58	0,77	25	25
	2-DLS-13	4,14	0,57	25	25
	2-DLS-14	4,48	0,62	25	25
	2-DLS-15	3,83	0,53	25	25
	2-DLS-16	3,83	0,53	25	25
	2-DLS-17	4,86	0,67	25	25
	2-DLS-18	5,31	0,73	25	25
	2-DLS-19	5,58	0,77	25	25
	2-DLS-20	8,64	1,19	25	25
	2-DLS-21	6,79	0,93	25	25
7	Đất an ninh	0,51	0,07	40	7
	2-AN-1	0,51	0,07	40	7
8	Đường giao thông	62,58	8,61		

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
9	Bãi đỗ xe	6,58	0,91	60	5
	2-BX-01	1,61	0,22	60	5
	2-BX-02	1,03	0,14	60	5
	2-BX-03	1,91	0,26	60	5
	2-BX-04	2,03	0,28	60	5
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3,22	0,44	40	3
	2-HT-01	3,22	0,44	40	3
11	Đất nông nghiệp	19,15	2,64		
	2-NN	19,15	2,64		
12	Đất khác (đất bãi cát)	19,22	2,65		
	2-BC	19,22	2,65		
13	Khu vực mặt nước	302,29	41,61		
	2-MN	302,29	41,61		
KHU I		2337,59	100,00		
1	Đất văn hoá	1,60	0,07	40	7
	1-VH-01	1,60	0,07	40	7
2	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	257,22	11,00	40	30
	1-DV-01	2,38	0,10	40	30
	1-DV-02	6,84	0,29	40	30
	1-DV-03	3,08	0,13	40	30
	1-DV-04	4,09	0,17	40	30
	1-DV-05	3,11	0,13	40	30
	1-DV-06	2,47	0,11	40	30
	1-DV-07	3,89	0,17	40	30
	1-DV-08	5,41	0,23	40	30
	1-DV-09	4,52	0,19	40	30
	1-DV-10	2,56	0,11	40	30
	1-DV-11	5,20	0,22	40	30
	1-DV-12	2,71	0,12	40	30
	1-DV-13	2,40	0,10	40	30
	1-DV-14	15,09	0,65	40	30
	1-DV-15	4,17	0,18	40	30
	1-DV-16	14,86	0,64	40	30
	1-DV-17	30,25	1,29	40	30
	1-DV-17	24,81	1,06	40	30
	1-DV-18	5,41	0,23	40	30
	1-DV-19	4,69	0,20	40	30
	1-DV-20	4,77	0,20	40	30
	1-DV-21	5,53	0,24	40	30

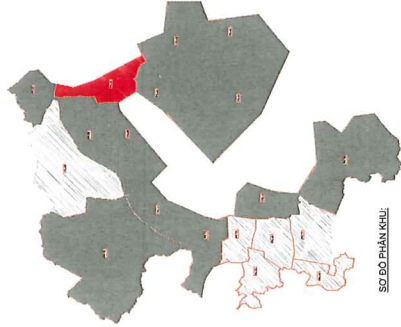
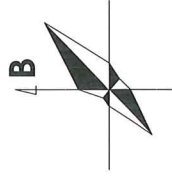
STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	1-DV-22	9,30	0,40	40	30
	1-DV-23	1,78	0,08	40	30
	1-DV-24	1,22	0,05	40	30
	1-DV-25	4,56	0,20	40	30
	1-DV-26	6,42	0,27	40	30
	1-DV-27	15,84	0,68	40	30
	1-DV-28	17,08	0,73	40	30
	1-DV-29	14,64	0,63	40	30
	1-DV-30	28,14	1,20	40	30
3	Đất cây xanh sinh thái	40,90	1,75	5	1
	1-ST-01	0,55	0,02	5	1
	1-ST-02	0,19	0,01	5	1
	1-ST-03	10,70	0,46	5	1
	1-ST-04	1,87	0,08	5	1
	1-ST-05	0,27	0,01	5	1
	1-ST-06	3,35	0,14	5	1
	1-ST-07	4,42	0,19	5	1
	1-ST-08	1,72	0,07	5	1
	1-ST-09	15,62	0,67	5	1
	1-ST-10	2,14	0,09	5	1
	1-ST-11	0,07	0,00	5	1
4	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	159,49	6,82		
	1-CXHC-01	31,06			
	1-CXHC-02	48,91			
	1-CXHC-03	69,73			
	1-CXHC-04	0,57			
	1-CXHC-05	1,27			
	1-CXHC-06	1,25			
	1-CXHC-07	2,16			
	1-CXHC-08	1,04			
	1-CXHC-09	2,33			
	1-CXHC-10	1,17			
5	Đất cây xanh chuyên dụng	2,43	0,10		
	1-CXCD-1	2,43	0,10		
6	Đất dịch vụ, du lịch	122,47	5,24	25	25
	1-DLS-01	5,64	0,24	25	25
	1-DLS-02	4,05	0,17	25	25
	1-DLS-03	23,01	0,98	25	25
	1-DLS-04	2,90	0,12	25	25
	1-DLS-05	12,20	0,52	25	25
	1-DLS-06	2,32	0,10	25	25

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	1-DLS-07	3,56	0,15	25	25
	1-DLS-08	9,92	0,42	25	25
	1-DLS-09	13,47	0,58	25	25
	1-DLS-10	4,46	0,19	25	25
	1-DLS-11	5,47	0,23	25	25
	1-DLS-12	5,81	0,25	25	25
	1-DLS-13	6,05	0,26	25	25
	1-DLS-14	21,98	0,94	25	25
	1-DLS-15	1,63	0,07	25	25
7	Đất tôn giáo di tích	0,84	0,04	40	7
	1-TG-01	0,78	0,03	40	7
	1-TG-02	0,06	0,00	40	7
8	Đất quốc phòng	3,43	0,15	40	7
	1-QP-1	3,43	0,15	40	7
9	Đường giao thông	134,50	5,75		
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,42	0,02	40	3
	1-HT-01	0,42	0,02	40	3
11	Đất lâm nghiệp	7,62	0,33		
	<i>Đất rừng sản xuất</i>	7,62	0,33		
	1-LN	7,62	0,33		
12	Đất chưa sử dụng	279,51	11,96		
	1-CSD-01	279,45	11,95		
	1-CSD-02	0,06	0,00		
13	Đất khác (đất bãi cát)	187,91	8,04		
	1-BC	187,91	8,04		
14	Khu vực mặt nước	1139,25	48,74		
	1-MN	1139,25	48,74		
KHU II		726,41	100,00		
1	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	84,54	11,64	40	30
	2-DV-01	3,52	0,48	40	30
	2-DV-02	2,42	0,33	40	30
	2-DV-03	1,57	0,22	40	30
	2-DV-04	2,14	0,29	40	30
	2-DV-05	3,41	0,47	40	30
	2-DV-06	5,52	0,76	40	30
	2-DV-07	3,84	0,53	40	30
	2-DV-08	4,10	0,56	40	30
	2-DV-09	7,93	1,09	40	30
	2-DV-10	7,01	0,97	40	30

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	2-DV-11	8,44	1,16	40	30
	2-DV-12	2,74	0,38	40	30
	2-DV-13	4,22	0,58	40	30
	2-DV-14	13,49	1,86	40	30
	2-DV-15	10,35	1,42	40	30
	2-DV-16	3,84	0,53	40	30
2	Cây xanh sử dụng công cộng	8,42	1,16	5	1
	2-CXCC-01	8,42	1,16	5	1
3	Đất cây xanh sinh thái	95,29	12,30	5	1
	2-ST-01	0,30	0,04	5	1
	2-ST-02	0,92	0,13	5	1
	2-ST-03	0,64	0,09	5	1
	2-ST-04	0,58	0,08	5	1
	2-ST-05	0,58	0,08	5	1
	2-ST-06	0,49	0,07	5	1
	2-ST-07	7,80	1,07	5	1
	2-ST-08	6,42	0,88	5	1
	2-ST-09	1,65	0,23	5	1
	2-ST-10	66,15	9,11	5	1
	2-ST-11	1,65	0,23	5	1
	2-ST-12	2,14	0,29	5	1
	2-ST-13	3,85	0,53	5	1
	2-ST-14	2,12	0,29	5	1
4	Đất trường trung học phổ thông	2,57	0,35	40	5
	2-THPT-01	2,57	0,35	40	5
5	Cơ quan, trụ sở	0,52	0,07	40	7
	2-CQ-1	0,52	0,07	40	7
6	Đất dịch vụ, du lịch	121,52	16,73	25	25
	2-DLS-01	5,66	0,78	25	25
	2-DLS-02	12,35	1,70	25	25
	2-DLS-03	11,07	1,52	25	25
	2-DLS-04	7,67	1,06	25	25
	2-DLS-05	9,62	1,32	25	25
	2-DLS-06	1,90	0,26	25	25
	2-DLS-07	2,02	0,28	25	25
	2-DLS-08	2,42	0,33	25	25
	2-DLS-09	2,23	0,31	25	25
	2-DLS-10	7,96	1,10	25	25
	2-DLS-11	5,58	0,77	25	25
	2-DLS-12	5,58	0,77	25	25
	2-DLS-13	4,14	0,57	25	25

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	2-DLS-14	4,48	0,62	25	25
	2-DLS-15	3,83	0,53	25	25
	2-DLS-16	3,83	0,53	25	25
	2-DLS-17	4,86	0,67	25	25
	2-DLS-18	5,31	0,73	25	25
	2-DLS-19	5,58	0,77	25	25
	2-DLS-20	8,64	1,19	25	25
	2-DLS-21	6,79	0,93	25	25
7	Đất an ninh	0,51	0,07	40	7
	2-AN-1	0,51	0,07	40	7
8	Đường giao thông	62,58	8,61		
9	Bãi đỗ xe	6,58	0,91	60	5
	2-BX-01	1,61	0,22	60	5
	2-BX-02	1,03	0,14	60	5
	2-BX-03	1,91	0,26	60	5
	2-BX-04	2,03	0,28	60	5
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3,22	0,44	40	3
	2-HT-01	3,22	0,44	40	3
11	Đất nông nghiệp	19,15	2,64		
	2-NN	19,15	2,64		
12	Đất khác (đất bãi cát)	19,22	2,65		
	2-BC	19,22	2,65		
13	Khu vực mặt nước	302,29	41,61		
	2-MN	302,29	41,61		

5. Bản vẽ kèm theo



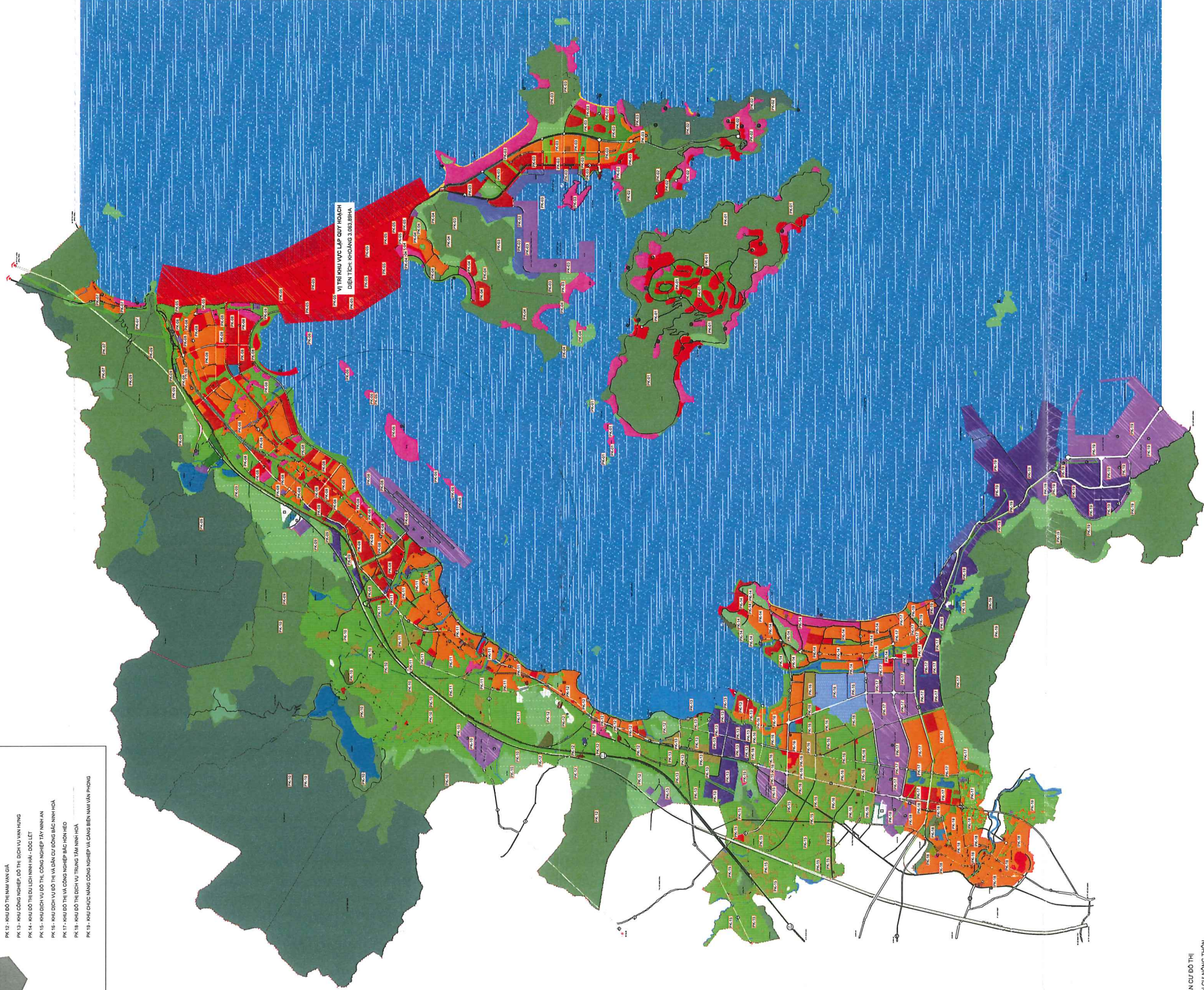
PK 01 - KHU DƯỚI SINH THÁI ĐẢO HỒN LỚN
PK 02 - KHU DƯỚI LỊCH NÚI KHU LƯƠNG
PK 03 - TRUNG TÂM CẢNG BẾN - ĐÔ THỊ ĐÀM MƠN
PK 04 - KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH VƯỜN YẾN - HỒ ĐÀ SƠN
PK 05 - KHU DƯỚI THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH TUẦN LỄ - HÒN NGANG
PK 06 - KHU DƯỚI LỊCH GIAO ĐIỆP SƠN
PK 07 - KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI ĐẢO LÃNH
PK 08 - KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH CỎ MÀ - TÙ MÔNG
PK 09 - KHU SINH THÁI NÚI TÂY BỜ SÔNG
PK 10 - KHU SINH THÁI NÚI TÂY VẠN GIÁ
PK 11 - KHU ĐÔ THỊ VẠN GIÁ VÀ VÙNG PHỤ CÁN
PK 12 - KHU ĐÔ THỊ NAM VẠN GIÁ
PK 13 - KHU CÔNG NGHIỆP - ĐÔ THỊ DỊCH VỤ VẠN HƯNG
PK 14 - KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH NINH HÃ - ĐỐC LẾT
PK 15 - KHU DỊCH VỤ ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP TÂY NINH AN
PK 16 - KHU DỊCH VỤ ĐÔ THỊ VÀ DÂN CƯ ĐÔNG BẮC NINH HÒA
PK 17 - KHU ĐÔ THỊ VÀ CÔNG NGHIỆP BẮC HỒN HEO
PK 18 - KHU ĐÔ THỊ DỊCH VỤ TRUNG TÂM NINH HÒA
PK 19 - KHU CHỨC NĂNG CÔNG NGHIỆP VÀ CẢNG BÊN NÀM VẠN PHONG

SƠ ĐỒ THẦN KỶ

VỊ TRÍ KHU VỰC QUY HOẠCH PHÂN KHU TRONG QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU KINH TẾ VẠN PHONG, TỈNH KHÁNH HOÀ ĐẾN NĂM 2040, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050

Giới hạn khu đất:

- Phía Bắc: Giáp phần khu 7 - Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh;
 - Phía Nam: Giáp phần khu 3 - Trung tâm cảng biển - đô thị Bầm Môn và phần khu 4 - Khu đô thị, dịch vụ Vĩnh Yên - Mũi Đá Sỏi;
 - Phía Đông: Giáp biển Đông;
 - Phía Tây: Vững Trầu Nấm thuộc Vĩnh Vạn Phong
- Quy mô lập quy hoạch khoảng: 3.063,89 Ha



KÝ HIỆU

ĐẤT XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG:

	ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN CƯ ĐÔ THỊ		ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN CƯ ĐÔ THỊ
	ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN CƯ NÔNG THÔN		ĐẤT PHÁT TRIỂN HỒN HỘP (DÂN CƯ DỊCH VỤ)
	ĐẤT DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG		ĐẤT DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG
	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG		ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
	ĐẤT PHÁT TRIỂN SẢN XUẤT		ĐẤT PHÁT TRIỂN SẢN XUẤT
	ĐẤT TRUNG TÂM BẢO TÀO, NGHỆN CŨU		ĐẤT TRUNG TÂM BẢO TÀO, NGHỆN CŨU
	ĐẤT CÂY XANH SINH THÁI		ĐẤT CÂY XANH SINH THÁI
	ĐẤT AN NINH		ĐẤT AN NINH
	ĐẤT QUỐC PHÒNG		ĐẤT QUỐC PHÒNG
	ĐẤT HA TĂNG KỸ THUẬT KHÁC		ĐẤT HA TĂNG KỸ THUẬT KHÁC
	ĐẤT KHO TẠNG, CẢNG, BẾN, BÀI		ĐẤT KHO TẠNG, CẢNG, BẾN, BÀI

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ		ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT		ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
	ĐẤT ĐỒI NÚI		ĐẤT ĐỒI NÚI
	ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN		ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN
	HỒ, AO ĐÀM		HỒ, AO ĐÀM
	SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH		SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN		MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN
	ĐẤT LAM LƯỚI		ĐẤT LAM LƯỚI
	ĐẤT NGHĨA TRANG		ĐẤT NGHĨA TRANG
	BẮC CẮT		BẮC CẮT
	PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG		PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG
	PHẠM GIỚI PHÂN KHU		PHẠM GIỚI PHÂN KHU
	PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP		PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP
	PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH		PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ		ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT		ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
	ĐẤT ĐỒI NÚI		ĐẤT ĐỒI NÚI
	ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN		ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN
	HỒ, AO ĐÀM		HỒ, AO ĐÀM
	SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH		SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN		MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN
	ĐẤT LAM LƯỚI		ĐẤT LAM LƯỚI
	ĐẤT NGHĨA TRANG		ĐẤT NGHĨA TRANG
	BẮC CẮT		BẮC CẮT
	PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG		PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG
	PHẠM GIỚI PHÂN KHU		PHẠM GIỚI PHÂN KHU
	PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP		PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP
	PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH		PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ		ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT		ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
	ĐẤT ĐỒI NÚI		ĐẤT ĐỒI NÚI
	ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN		ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN
	HỒ, AO ĐÀM		HỒ, AO ĐÀM
	SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH		SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN		MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN
	ĐẤT LAM LƯỚI		ĐẤT LAM LƯỚI
	ĐẤT NGHĨA TRANG		ĐẤT NGHĨA TRANG
	BẮC CẮT		BẮC CẮT
	PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG		PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG
	PHẠM GIỚI PHÂN KHU		PHẠM GIỚI PHÂN KHU
	PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP		PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP
	PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH		PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ		ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT		ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
	ĐẤT ĐỒI NÚI		ĐẤT ĐỒI NÚI
	ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN		ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN
	HỒ, AO ĐÀM		HỒ, AO ĐÀM
	SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH		SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN		MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN
	ĐẤT LAM LƯỚI		ĐẤT LAM LƯỚI
	ĐẤT NGHĨA TRANG		ĐẤT NGHĨA TRANG
	BẮC CẮT		BẮC CẮT
	PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG		PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG
	PHẠM GIỚI PHÂN KHU		PHẠM GIỚI PHÂN KHU
	PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP		PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP
	PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH		PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ		ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT		ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
	ĐẤT ĐỒI NÚI		ĐẤT ĐỒI NÚI
	ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN		ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN
	HỒ, AO ĐÀM		HỒ, AO ĐÀM
	SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH		SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN		MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN
	ĐẤT LAM LƯỚI		ĐẤT LAM LƯỚI
	ĐẤT NGHĨA TRANG		ĐẤT NGHĨA TRANG
	BẮC CẮT		BẮC CẮT
	PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG		PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG
	PHẠM GIỚI PHÂN KHU		PHẠM GIỚI PHÂN KHU
	PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP		PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP
	PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH		PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ		ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT		ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
	ĐẤT ĐỒI NÚI		ĐẤT ĐỒI NÚI
	ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN		ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN
	HỒ, AO ĐÀM		HỒ, AO ĐÀM
	SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH		SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN		MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN
	ĐẤT LAM LƯỚI		ĐẤT LAM LƯỚI
	ĐẤT NGHĨA TRANG		ĐẤT NGHĨA TRANG
	BẮC CẮT		BẮC CẮT
	PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG		PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG
	PHẠM GIỚI PHÂN KHU		PHẠM GIỚI PHÂN KHU
	PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP		PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP
	PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH		PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ		ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT		ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
	ĐẤT ĐỒI NÚI		ĐẤT ĐỒI NÚI
	ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN		ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN
	HỒ, AO ĐÀM		HỒ, AO ĐÀM
	SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH		SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN		MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN
	ĐẤT LAM LƯỚI		ĐẤT LAM LƯỚI
	ĐẤT NGHĨA TRANG		ĐẤT NGHĨA TRANG
	BẮC CẮT		BẮC CẮT
	PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG		PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG
	PHẠM GIỚI PHÂN KHU		PHẠM GIỚI PHÂN KHU
	PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP		PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP
	PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH		PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ		ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT		ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
	ĐẤT ĐỒI NÚI		ĐẤT ĐỒI NÚI
	ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN		ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN
	HỒ, AO ĐÀM		HỒ, AO ĐÀM
	SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH		SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN		MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN
	ĐẤT LAM LƯỚI		ĐẤT LAM LƯỚI
	ĐẤT NGHĨA TRANG		ĐẤT NGHĨA TRANG
	BẮC CẮT		BẮC CẮT
	PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG		PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG
	PHẠM GIỚI PHÂN KHU		PHẠM GIỚI PHÂN KHU
	PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP		PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP
	PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH		PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ		ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT		ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
	ĐẤT ĐỒI NÚI		ĐẤT ĐỒI NÚI
	ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN		ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN
	HỒ, AO ĐÀM		HỒ, AO ĐÀM
	SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH		SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN		MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN
	ĐẤT LAM LƯỚI		ĐẤT LAM LƯỚI
	ĐẤT NGHĨA TRANG		ĐẤT NGHĨA TRANG
	BẮC CẮT		BẮC CẮT
	PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG		PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG
	PHẠM GIỚI PHÂN KHU		PHẠM GIỚI PHÂN KHU
	PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP		PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP
	PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH		PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

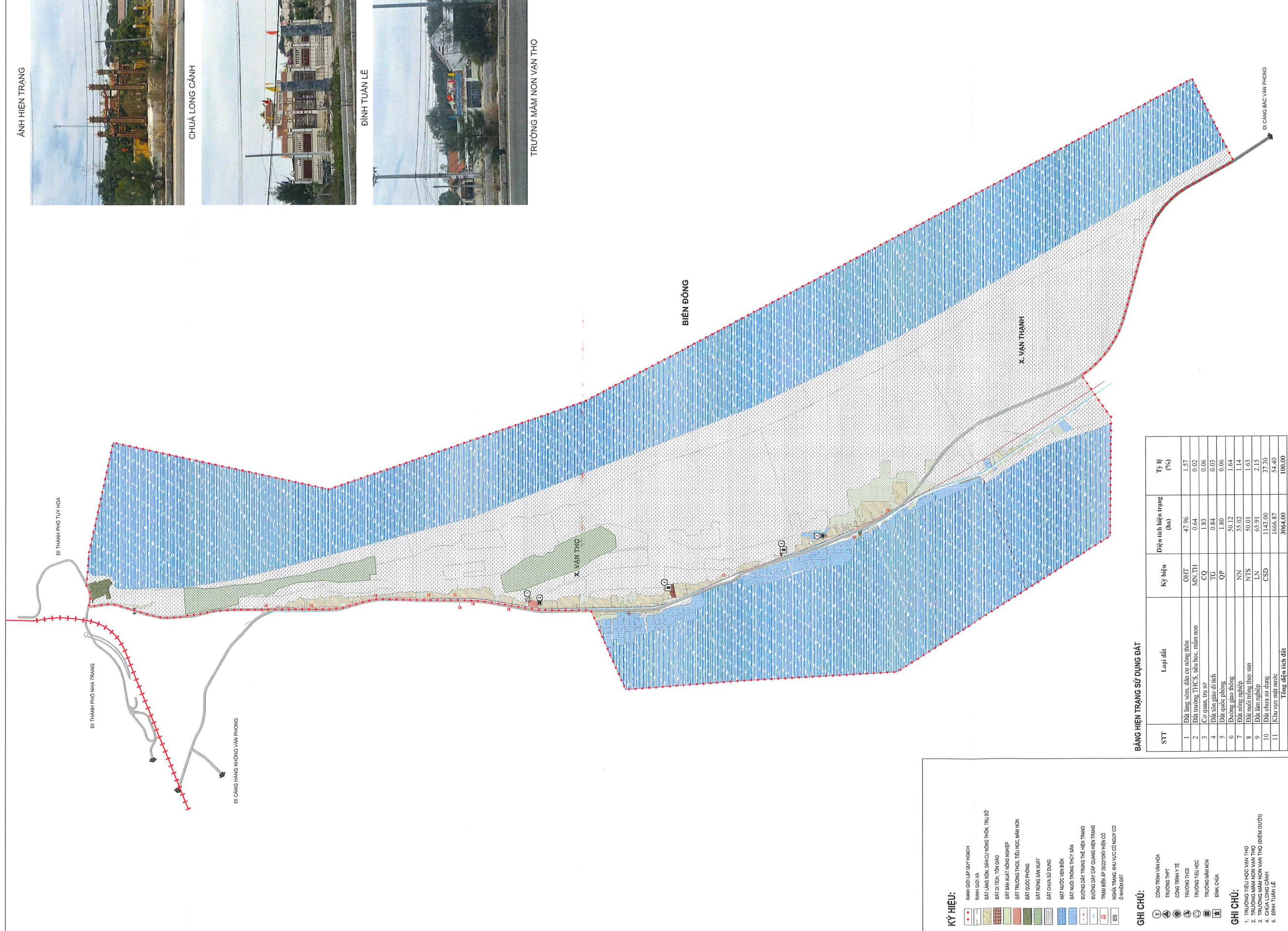
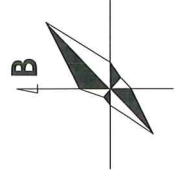
	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ		ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT		ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
	ĐẤT ĐỒI NÚI		ĐẤT ĐỒI NÚI
	ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN		ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN
	HỒ, AO ĐÀM		HỒ, AO ĐÀM
	SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH		SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN		MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN
	ĐẤT LAM LƯỚI		ĐẤT LAM LƯỚI
	ĐẤT NGHĨA TRANG		ĐẤT NGHĨA TRANG
	BẮC CẮT		BẮC CẮT
	PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG		PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG
	PHẠM GIỚI PHÂN KHU		PHẠM GIỚI PHÂN KHU
	PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP		PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP
	PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH		PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ		ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT		ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
	ĐẤT ĐỒI NÚI		ĐẤT ĐỒI NÚI
	ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN		ĐẤT NƯỚC TRONG THUY SÀN
	HỒ, AO ĐÀM		HỒ, AO ĐÀM
	SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH		SÔNG, SÚC, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN		MẶT NƯỚC VƯỜN BÊN
	ĐẤT LAM LƯỚI		ĐẤT LAM LƯỚI
	ĐẤT NGHĨA TRANG		ĐẤT NGHĨA TRANG
	BẮC CẮT		BẮC CẮT
	PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG		PHẠM GIỚI XÃ, PHƯỜNG
	PHẠM GIỚI PHÂN KHU		PHẠM GIỚI PHÂN KHU
	PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP		PHẠM GIỚI CÁC DỰ ÁN CẤP PHÉP
	PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH		PHẠM GIỚI LẬP QUY HOẠCH

KHU VỰC PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG KHÁC

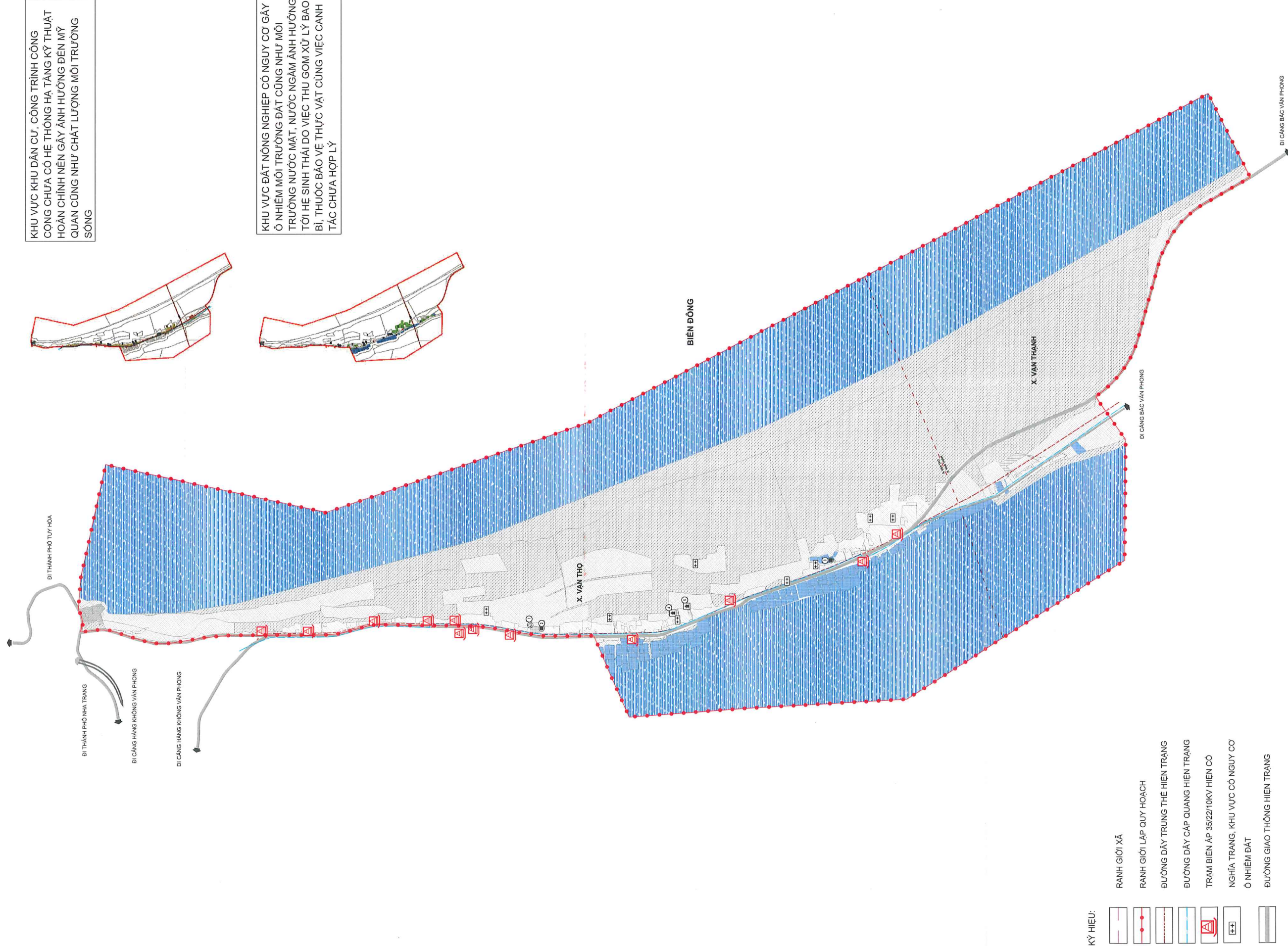
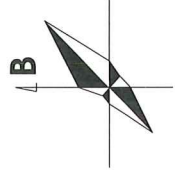
	GA ĐƯỜNG SẮT QUỐC GIA		BẾN XE KHÁCH		CẢNG TỔNG HỢP		CẢNG HÀNH KHÁCH		CẢNG CHUYỂN DUNG		BẾN THUYỀN NỘI ĐỊA		SÂN BAY		GA CÁP TREO		ĐƯỜNG SẮT MONORAIL		BỆNH VIỆN		TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI		TRƯỜNG PTTH		NGHĨA TRANG
--	-----------------------	--	--------------	--	---------------	--	-----------------	--	------------------	--	--------------------	--	---------	--	-------------	--	--------------------	--	-----------	--	----------------------	--	-------------	--	-------------



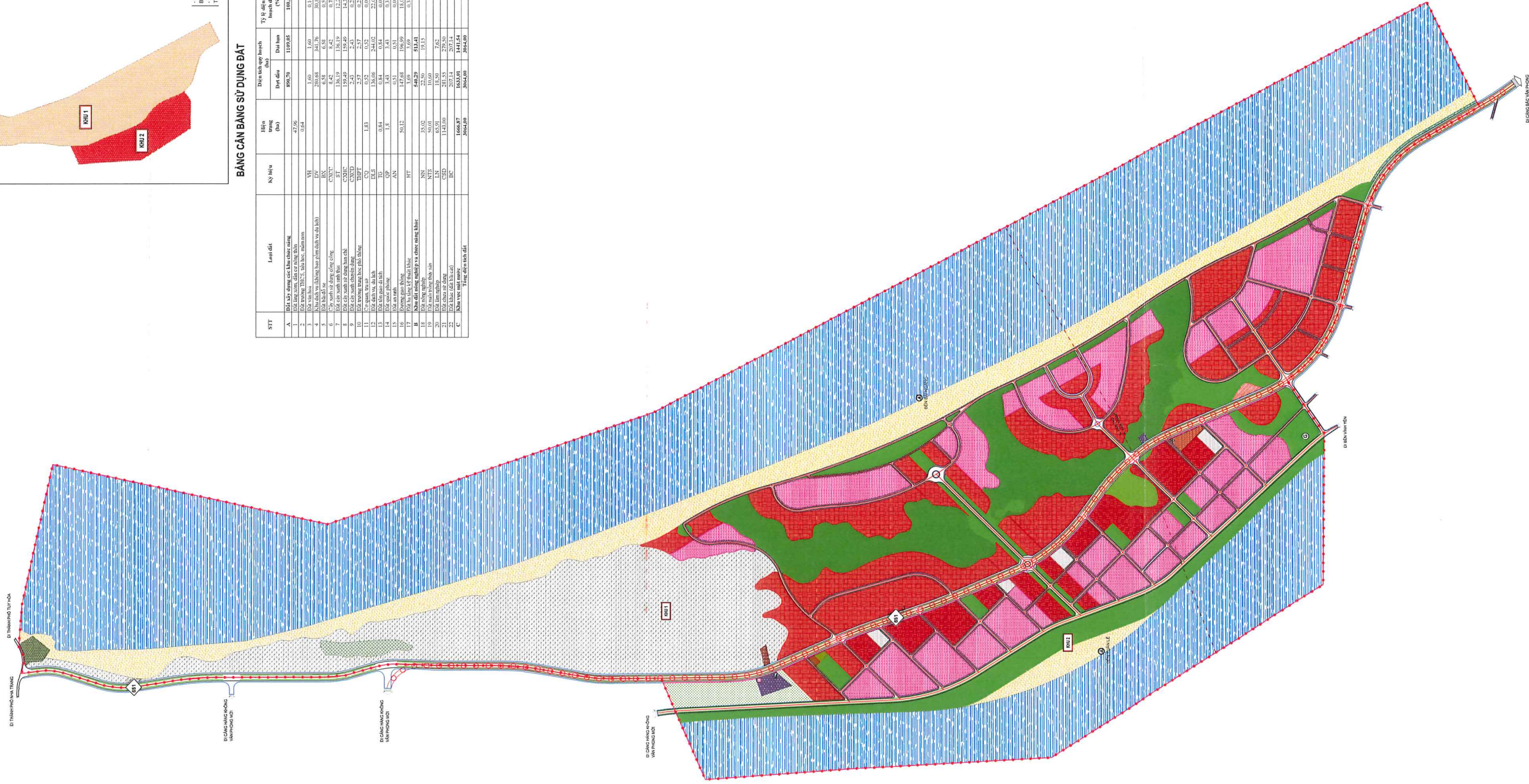
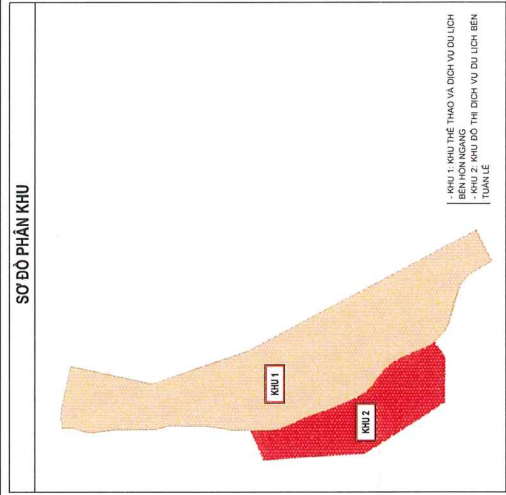
STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích hiện trạng (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất lang xám, đất cư nông thôn	OHT	47,96	1,57
2	Đất trồng THCS, tiểu học, mầm non	MN, TH	0,64	0,02
3	Cơ quan, thị sở	CQ	1,83	0,06
4	Đất tôn giáo di tích	TG	0,84	0,03
5	Đất quốc phòng	QP	1,80	0,06
6	Đường giao thông	ĐG	50,12	1,64
7	Đất nông nghiệp	NN	35,02	1,14
8	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	50,01	1,63
9	Đất lâm nghiệp	LN	65,91	2,15
10	Đất chưa sử dụng	CSD	1143,00	37,30
11	Khu vực mặt nước		1666,87	54,40
Tổng diện tích đất			3064,00	100,00

GHI CHÚ:		CÔNG TRÌNH VÀNH A
		TRƯỜNG TPT
		CÔNG TRÌNH Y TẾ
		TRƯỜNG THCS
		TRƯỜNG TIỂU HỌC
		TRƯỜNG MẦM NON
		ĐINH CHUA

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HTKT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG



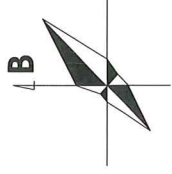
**QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000) KHU ĐÔ THỊ, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ DU LỊCH
TUẦN LỄ - HÒN NGANG (PHẦN KHU 05), HUYỆN VẠN NINH
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**



BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

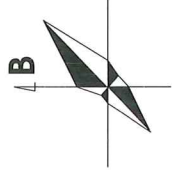
[illegible]

KÝ HIỆU:	HẸN TRĂNG	QUY HOẠCH	ĐỒ TÊN	ĐẠM HẠN
VĂN HÓA				
GIÁO DỤC - TRƯỜNG THPT				
CƠ QUAN, TRƯỞNG SỞ				
AN NINH				
CÁC XÃ HỘI SỬ DỤNG CÔNG CỘNG				
CÁC XÃ HỘI SỬ DỤNG HẠN CHẾ				
CÁC XÃ HỘI SINH THÁI				
CÁC XÃ HỘI CHUYỂN ĐỔI				
KHUY CHỈ VỤ				
KHUY CHỈ VỤ DƯ LỊCH				
DI TÍCH, TÊN GIẢI				
BẬT BẢO XE				
HÀNG KINH THUẬT KHÁC				
SÂN KINH MÔNG NGHIỆP				
LÀM NGHIỆP - RỪNG SẢN XUẤT				
CHUỖ SỬ DỤNG				
(BẬT BẢNG, BẬT ĐỒ NÚT, BẬT CHẠY SỬ DỤNG)				
MẶT NƯỚC BIÊN				
BẮC CẤT				
QUỐC PHÒNG				
RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH				
RANH GIỚI XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN				
RANH GIỚI TỈNH/KHU				
CHỈ GIỚI XÃ ĐỊNH				
KIỂM TIỂM TỈNH/KHU				
CHỨC NĂNG CẤP HUYỆN				
TRƯỜNG THPT				
BÊN THUYỀN BIA				
NHÀ GÀ, BÈN SỎ				
GÀ BẮC				
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI				
ĐƯỜNG SẮT ĐỎ TH				
TÀI BIÊN SANG SẮT				

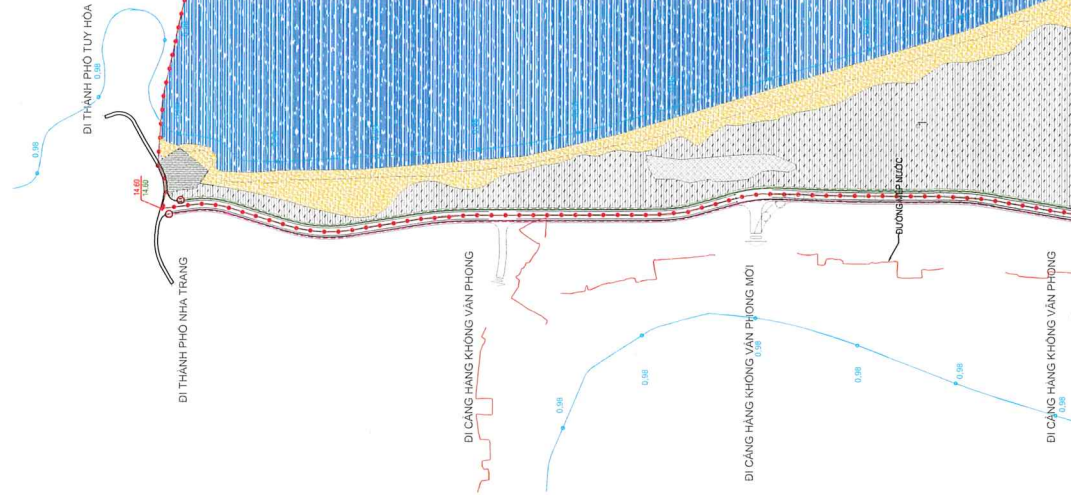


- ## GHỊ CHÚ:
- ① HIGHWAY RESORT
 - ② CHÚA LONG CĂN
 - ③ BÌNH TIỀN L
 - ④ RESORT VEN BIÊN KHU 1
 - ⑤ BÊN BÀ HỒNG
 - ⑥ LINK GOLF
 - ⑦ RESORT VEN BIÊN KHU 2
 - ⑧ CÔNG TRƯỜNG KẾT HỢP DỊCH VỤ
 - ⑨ RESORT VEN BIÊN KHU 3
 - ⑩ KHU BẢO TỒN CỎ CÁT
 - ⑪ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
 - ⑫ SPORT PARK
 - ⑬ KHU SÂN VEN BIÊN
 - ⑭ MALL SHOPPING DINING STREET
 - ⑮ BÊN TIỀN L
 - ⑯ BÀ ĐO XE
 - ⑰ KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - ⑱ CÔNG VIÊN SINH THÁI
 - ⑲ TRƯNG TRƯNG KHU PHỐ THÔNG
 - ⑳ KAYAK VÀNG CỎNG
 - ㉑ CÔNG TRÌNH HỒN HẠ
 - ㉒ CÔNG TRÌNH BÊ TÔ

- KÝ HIỆU:**
- | | |
|--|--------------------------------|
| | RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH |
| | RANH GIỚI XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN |
| | RANH GIỚI TIỂU KHU |
| | KÍ HIỆU TÊN TIỂU KHU |



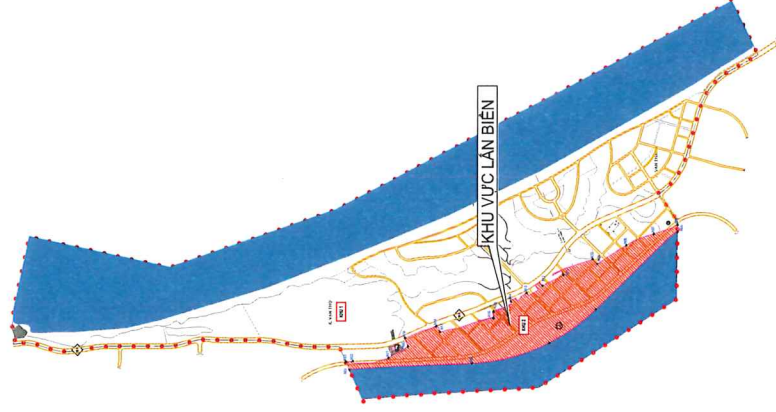
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT



BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI MỜ RỘNG

STT	TỌA ĐỘ Y	TỌA ĐỘ X
N1	619601.47	1411937.80
N2	619697.48	1410001.02
N3	620027.19	1408773.31
N4	620557.51	1408041.46
N5	621770.58	1406750.74
N6	621877.43	1406749.48
N7	621738.90	1407120.55
N8	621558.78	1407559.97
N9	621267.26	1408024.91
N10	621337.02	1408092.97
N11	621092.52	1408556.55
N12	620921.47	1408886.89
N13	620809.31	1409132.85
N14	620678.06	1409382.56
N15	620508.77	1409657.32
N16	620409.02	1409662.11
N17	620192.88	1410508.67
N18	620285.68	1410563.26
N19	620096.11	1411060.80
N20	619966.83	1411015.07
N21	619784.92	1411326.38
N22	619733.99	1411884.36
N23	619722.18	1411989.33

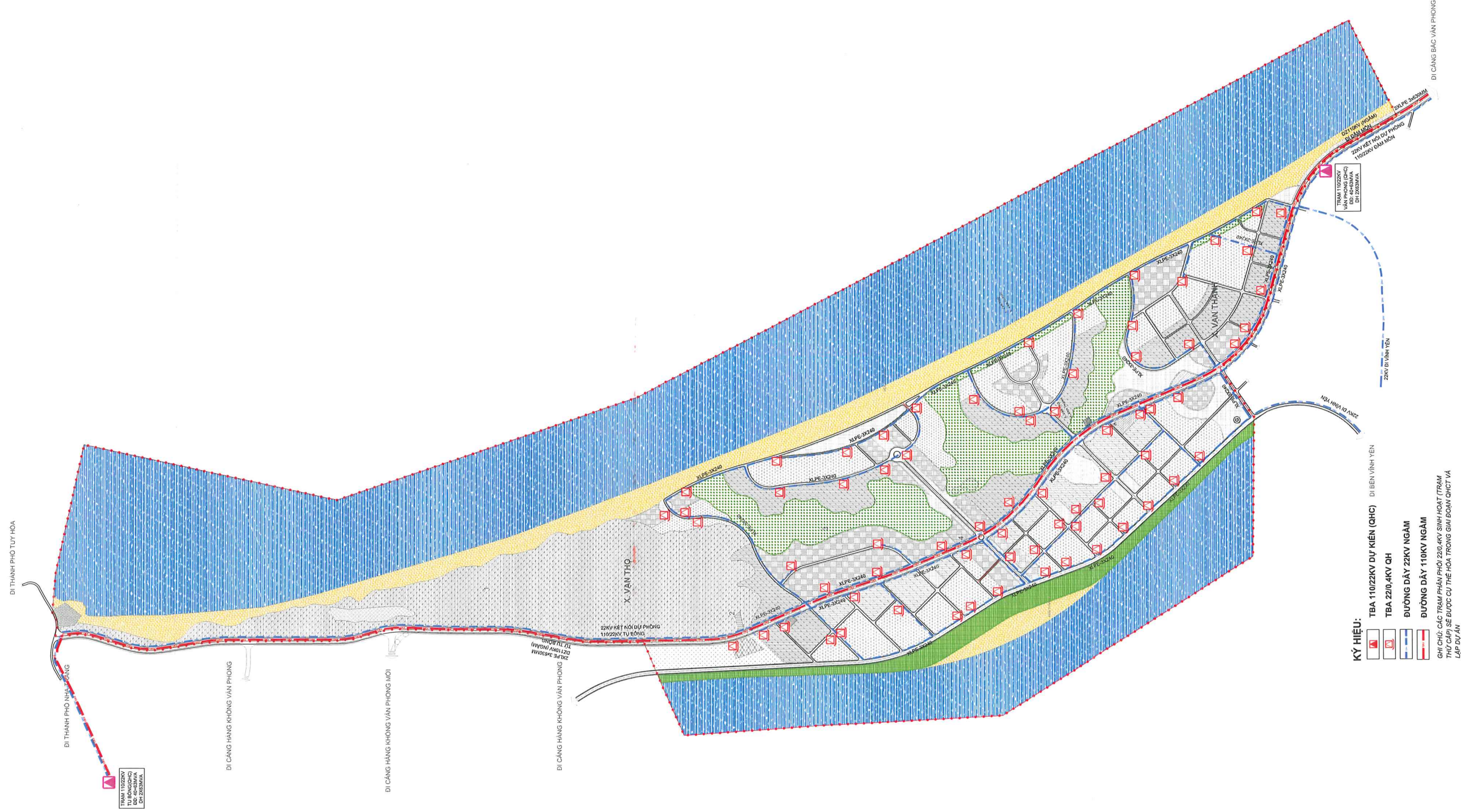
RANH GIỚI VÀ TỌA ĐỘ KHU VỰC LẤN BIỂN



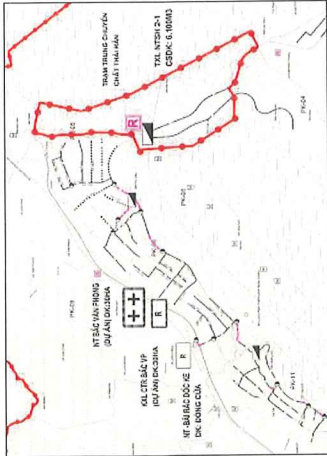
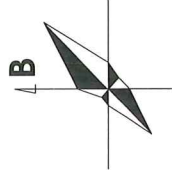
SƠ ĐỒ ĐÀO ĐÁP KHU VỰC QUY HOẠCH



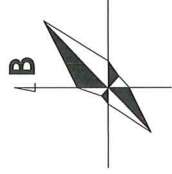
Tên in	Bảng tính diện tích các thửa đất theo đơn vị tính (m ²)				Cao độ các thửa đất theo đơn vị tính (m)	Chiều dài thửa đất (m)	Chiều rộng thửa đất (m)
	Diện tích thửa đất (m ²)	Đơn vị tính (m ²)	Chiều dài thửa đất (m)	Chiều rộng thửa đất (m)			
1	5606,2	6,1	14446,2	0,0	0,0	0,0	0,0
2	3353,8	7,2	42717,1	0,0	0,0	0,0	0,0
3	3353,8	7,2	42717,1	0,0	0,0	0,0	0,0
4	5444,7	7,6	70709,5	0,0	0,0	0,0	0,0
5	10727,8	8,1	139145,2	0,0	0,0	0,0	0,0
6	7026,8	7,7	90045,5	0,0	0,0	0,0	0,0
7	7026,8	7,7	90045,5	0,0	0,0	0,0	0,0
8	8450,5	8,4	106706,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	9601,9	9,7	122541,4	0,0	0,0	0,0	0,0
10	9601,9	9,7	122541,4	0,0	0,0	0,0	0,0
11	4660,9	7,9	57296,6	0,0	0,0	0,0	0,0
12	6926,6	4,6	87317,9	0,0	0,0	0,0	0,0
13	6926,6	4,6	87317,9	0,0	0,0	0,0	0,0
14	4816,0	6,7	60201,4	0,0	0,0	0,0	0,0
15	4816,0	6,7	60201,4	0,0	0,0	0,0	0,0
16	4652,1	3,8	57818,8	0,0	0,0	0,0	0,0
17	2950,2	8,9	36888,4	0,0	0,0	0,0	0,0
18	2950,2	8,9	36888,4	0,0	0,0	0,0	0,0
19	4078,9	2,2	50929,9	0,0	0,0	0,0	0,0
20	4078,9	2,2	50929,9	0,0	0,0	0,0	0,0
21	4126,7	9,6	51721,8	0,0	0,0	0,0	0,0
22	4126,7	9,6	51721,8	0,0	0,0	0,0	0,0
23	5481,6	5,9	67117,4	0,0	0,0	0,0	0,0
24	5481,6	5,9	67117,4	0,0	0,0	0,0	0,0
25	8934,2	2,6	20080,7	15606,6	-4,6	-80785,9	-80785,9
26	8934,2	2,6	20080,7	15606,6	-4,6	-80785,9	-80785,9
27	7650,8	8,8	40444,3	31380,1	-2,8	-48986,6	-48986,6
28	7650,8	8,8	40444,3	31380,1	-2,8	-48986,6	-48986,6
29	5313,5	7,6	41729,4	31380,1	0,0	-43816,3	-43816,3
30	5313,5	7,6	41729,4	31380,1	0,0	-43816,3	-43816,3
31	2360,2	1,1	43341,1	44607,9	-9,9	-38686,9	-38686,9
32	2360,2	1,1	43341,1	44607,9	-9,9	-38686,9	-38686,9
33	13201,5	3,4	40793,8	13808,3	-5,3	-27281,3	-27281,3
34	13201,5	3,4	40793,8	13808,3	-5,3	-27281,3	-27281,3
35	4575,5	1,8	136522,1	0,0	0,0	0,0	0,0
36	4575,5	1,8	136522,1	0,0	0,0	0,0	0,0
37	22607,7	6,1	184762,5	0,0	0,0	0,0	0,0
38	22607,7	6,1	184762,5	0,0	0,0	0,0	0,0
39	4078,9	1,1	51721,8	0,0	0,0	0,0	0,0
40	4078,9	1,1	51721,8	0,0	0,0	0,0	0,0
41	3429,6	0,2	424,3	18068,7	-4,9	-15387,4	-15387,4
42	3429,6	0,2	424,3	18068,7	-4,9	-15387,4	-15387,4
43	2761,4	0,2	10791,4	84219,5	-2,7	-24027,8	-24027,8
44	2761,4	0,2	10791,4	84219,5	-2,7	-24027,8	-24027,8
45	8820,1	0,8	68537,8	86204,5	-4,0	-54120,5	-54120,5
46	8820,1	0,8	68537,8	86204,5	-4,0	-54120,5	-54120,5
47	43827,7	5,5	71941,5	10455,3	-1,9	-10455,3	-10455,3
48	43827,7	5,5	71941,5	10455,3	-1,9	-10455,3	-10455,3
49	81879,9	0,2	27751,6	45752,4	-0,2	-4601,3	-4601,3
50	81879,9	0,2	27751,6	45752,4	-0,2	-4601,3	-4601,3
51	9820,1	0,2	20700,0	30125,9	-1,3	-2521,3	-2521,3
52	9820,1	0,2	20700,0	30125,9	-1,3	-2521,3	-2521,3
53	9820,1	0,2	20700,0	30125,9	-1,3	-2521,3	-2521,3
54	9820,1	0,2	20700,0	30125,9	-1,3	-2521,3	-2521,3
55	9						
56	5284,1	2,0	81326,7	7620,0	-0,8	-6696,0	-6696,0
57	5277,2	4,3	23599,1	0,0	0,0	0,0	0,0
58	5277,2	4,3	23599,1	0,0	0,0	0,0	0,0
59	18013,1	2,6	44046,1	20984,4	3,1	-25378,8	-25378,8
60	21627,7	1,9	40466,2	20984,4	3,1	-25378,8	-25378,8
61	70304,0	1,9	144798,8	11738,4	-5,1	-41745,5	-41745,5
Tổng	565934,0						



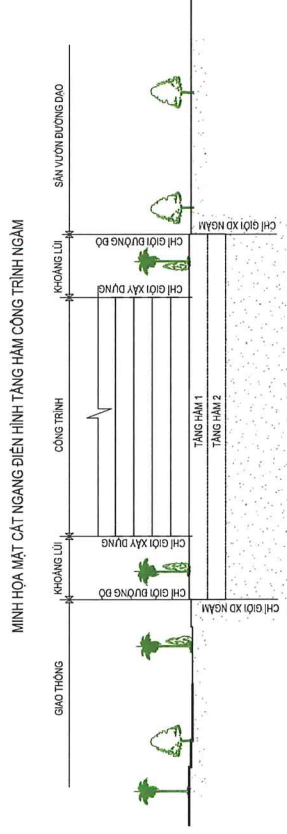
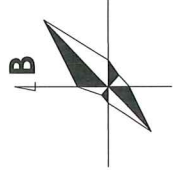
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN



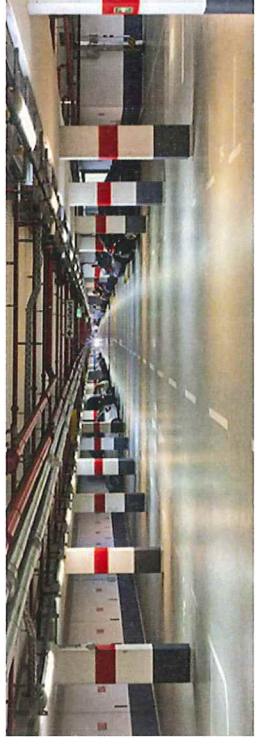
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỊ TRƯỜNG



BẢN VẼ XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

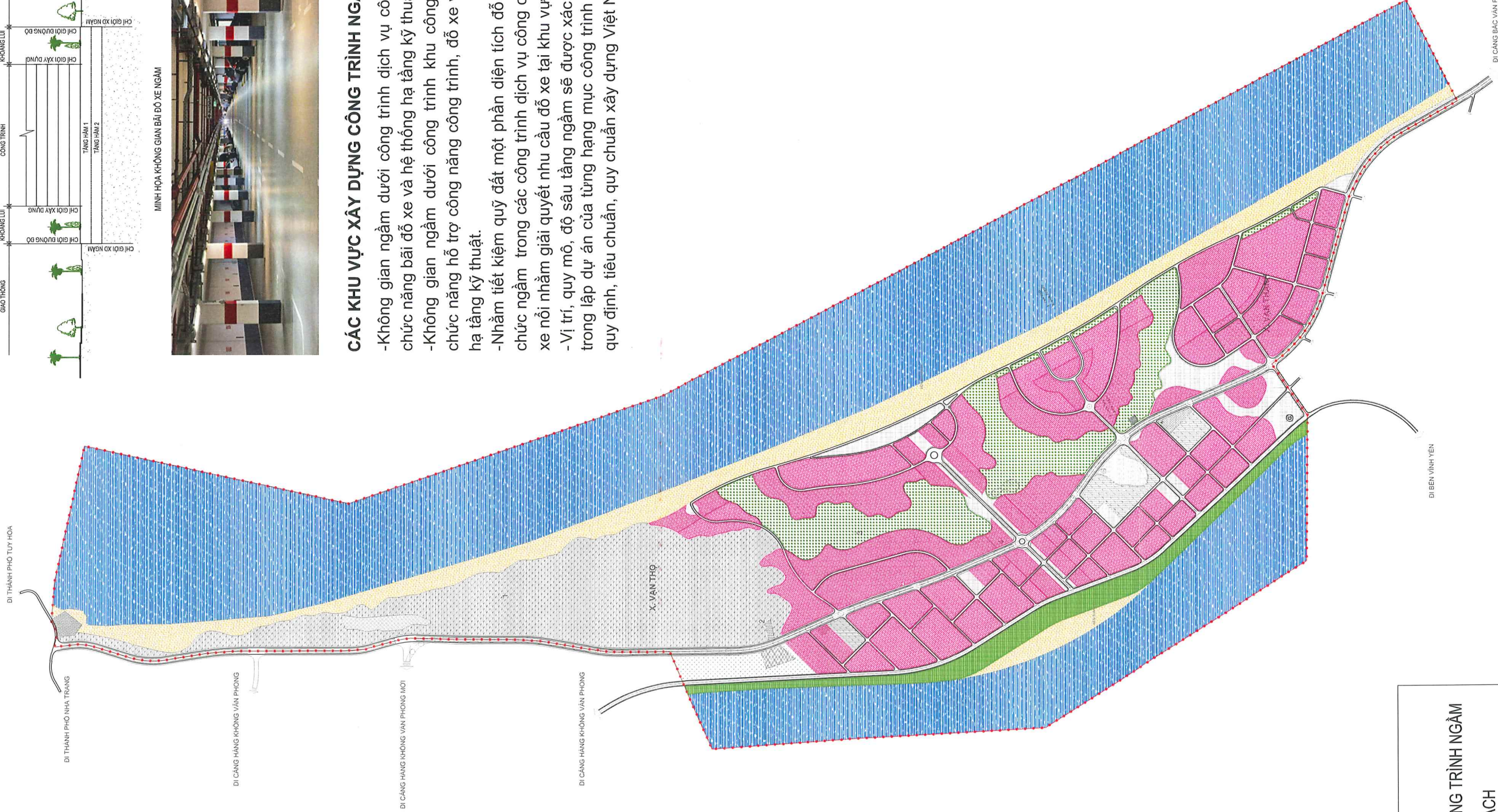


MINH HỌA KHÔNG GIAN BÃI ĐỖ XE NGẦM



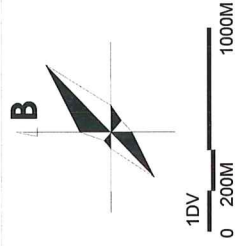
CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM:

- Không gian ngầm dưới công trình dịch vụ công cộng có chức năng bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Không gian ngầm dưới công trình khu công nghiệp có chức năng hỗ trợ công năng công trình, đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Nhằm tiết kiệm quỹ đất một phần diện tích đỗ xe được tổ chức ngầm trong các công trình dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe nổi nhằm giải quyết nhu cầu đỗ xe tại khu vực này.
- Vị trí, quy mô, độ sâu tầng ngầm sẽ được xác định cụ thể trong lập dự án của từng hạng mục công trình và tuân thủ quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.



KÝ HIỆU:

- KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH



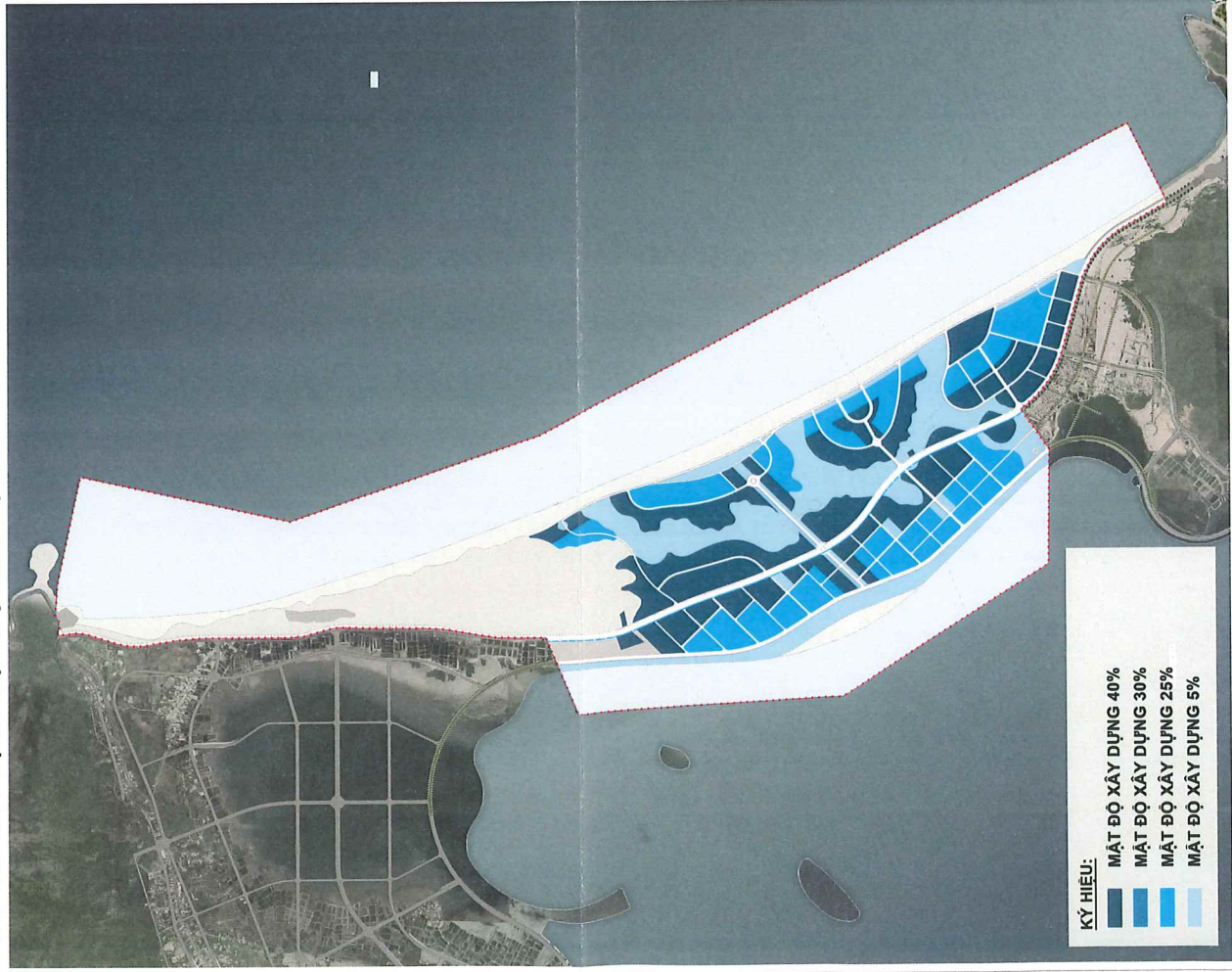
KHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



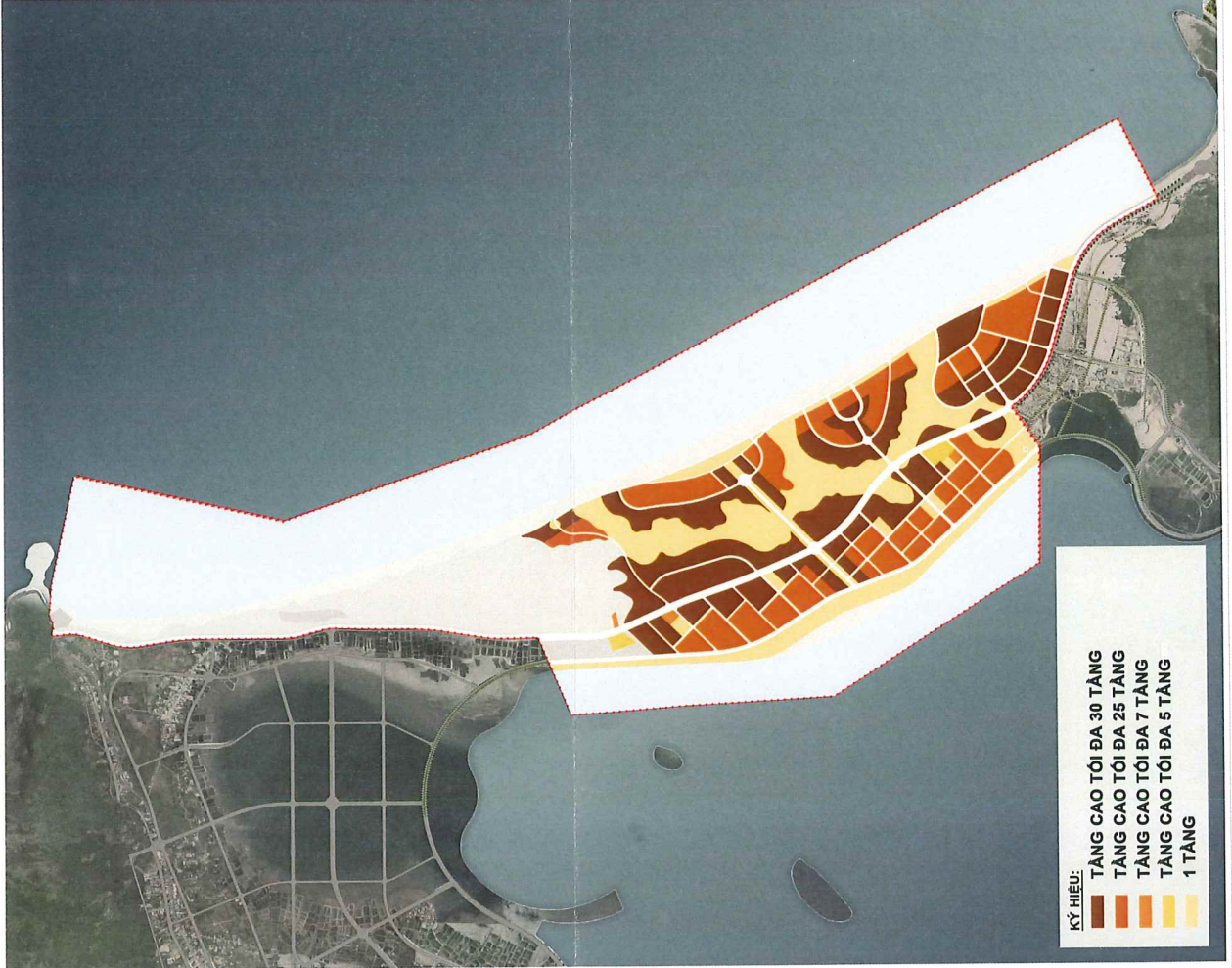
CÁC KHU VỰC KHÔNG GIAN MỞ



SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG



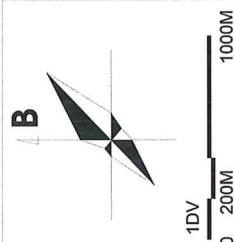
SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH TẦNG CAO XÂY DỰNG



TỈNH KHÁNH HÒA
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000) KHU ĐÔ THỊ, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ DU LỊCH TUẦN LỄ - HÒN NGANG, HUYỆN VẠN NINH
BẢN VẼ ĐỊNH HƯỚNG, QUY ĐỊNH VỀ VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



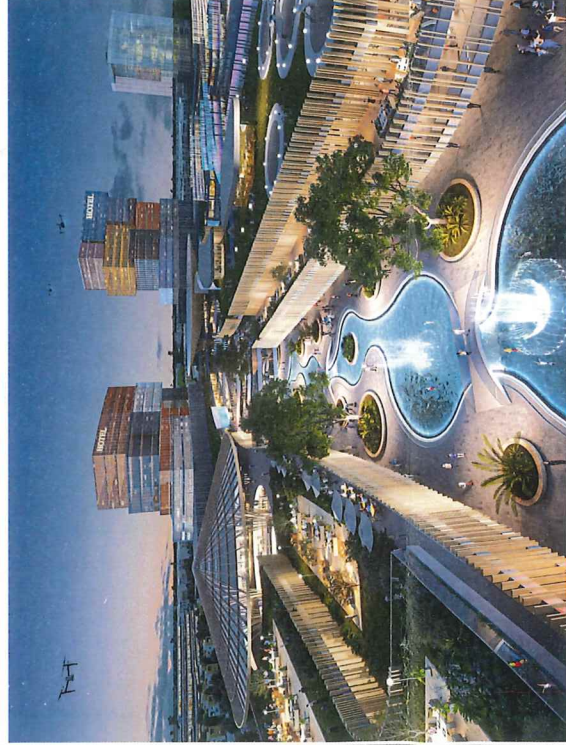
PHỐI CẢNH TỔNG THỂ



KHU VỰC BÁN NGẬP MẶN



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



MINH HOẠ KHU VỰC BÁN NGẬP



MINH HOẠ KHU VỰC CÔNG VIÊN CÁT



MINH HOẠ KHU VỰC CÔNG VIÊN CÁT



MINH HOẠ CÔNG VIÊN THỂ THAO

MINH HOẠ TRÚC THƯƠNG MẠI VĂN HÓA ĐẶC BIỆT

