

Số: /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày

tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa (Phân khu 18)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

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

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

Căn cứ Văn bản số 2729-CV/TU ngày 31/10/2023 của Tỉnh ủy Khánh Hòa về việc tăng cường kiểm tra, kiểm soát, giám sát chặt chẽ công tác lập, điều chỉnh, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chung, quy hoạch phân khu trên địa bàn tỉnh;

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

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

Căn cứ Quyết định số 2391/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa (Phân khu 18), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1950/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh các Quyết định của UBND tỉnh về phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) trên địa bàn Khu kinh tế Vân Phong;

Căn cứ Thông báo số 1257/TB-HĐTĐ ngày 15/08/2025 của Hội đồng thẩm định Kết luận về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa (Phân khu 18);

Căn cứ Văn bản số 3905/UBND-XDND ngày 15/9/2025 của UBND tỉnh về việc trình thông qua đồ án quy hoạch phân khu xây dựng trên địa bàn Khu kinh tế Vân Phong;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 1711/TTr-KKTKCN ngày 26/11/2025 và Báo cáo thẩm định số 5284/BC-SXD ngày 05/12/2025 của Sở Xây dựng về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa (Phân khu 18).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa (Phân khu 18) với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa (Phân khu 18).

2. Phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu vực quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu 18 trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 với tổng diện tích khoảng **1.992,5 ha** thuộc xã Bắc Ninh Hòa, phường Ninh Hòa và phường Hòa Thắng. Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc: giáp Phân khu 16 - Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa;

- Phía Nam: giáp xã Ninh Quang và phường Ninh Hà cũ (hiện tại là phường Hòa Thắng);

- Phía Đông: giáp núi Hòn Hèo và Phân khu 17 - Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo;

- Phía Tây: giáp xã Ninh Bình, xã Ninh Đông cũ (hiện tại là phường Ninh Hòa và xã Tân Định).

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

3.1. Mục tiêu:

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

- Xây dựng cơ sở pháp lý đồng bộ, thống nhất để triển khai các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

3.2. Tính chất:

Khu đô thị, dịch vụ, trung tâm hành chính thị xã Ninh Hoà cũ (hiện nay là các phường Ninh Hòa, Hòa Thắng và xã Bắc Ninh Hòa).

4. Dự báo quy mô sơ bộ của khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô dân số dự báo đến năm 2040 khoảng 74.000 người bao gồm khoảng 63.700 người dân số thường trú và quy đổi khoảng 10.300 người.

- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 1.992,5 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Đất nhóm nhà ở (Bao gồm: Nhóm nhà ở hiện trạng, nhóm nhà ở đô thị mới) với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng; Hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý ban hành kèm theo quyết định phê duyệt này.

5.2. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Bao gồm chức năng nhóm nhà ở và chức năng dịch vụ hỗn hợp, dịch vụ công cộng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa là 35 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, tái định cư trong các khu vực nhóm nhà ở đảm bảo phù hợp với các quy định liên quan về phát triển và quản lý nhà ở xã hội tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ; Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

5.3. Đất y tế: Là các công trình trạm y tế, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.4. *Đất giáo dục*: Là các công trình trường THPT, THCS, tiểu học, mầm non, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng (riêng trường mầm non cao tối đa 03 tầng), hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn, quy định hiện hành.

5.5. *Đất văn hóa*: Là các trung tâm văn hóa phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.6. *Đất thể dục thể thao*: Bao gồm trung tâm thể dục thể thao phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.7. *Đất cây xanh sử dụng công cộng*: Là các khu vực công viên, vườn hoa phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

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

5.9. *Đất kho tàng, khu vực dự kiến phát triển công nghiệp*: Một phần là khu vực kho dự trữ quốc gia hiện nay (mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng) và khu vực dự kiến phát triển công nghiệp là khu vực định hướng cho giai đoạn phát triển dài hạn, vì vậy mật độ xây dựng và tầng cao khu vực này sẽ được định hướng cụ thể khi có nhu cầu triển khai các dự án thành phần nhưng phải đảm bảo theo đúng Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.10. *Đất khu dịch vụ*: Là đất sử dụng xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 06 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.11. *Đất di tích, tôn giáo*: Gồm các công trình chùa, nhà thờ, đền, đình..., mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, đảm bảo tuân thủ theo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.12. *Đất an ninh*: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan an ninh đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.13. *Đất quốc phòng*: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan quốc phòng đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.14. Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Là các công trình phục vụ chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.15. Đất bãi đỗ xe: Là các bãi đỗ xe công cộng phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

5.16. Đất đào tạo, nghiên cứu: Là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình đào tạo đại học, cao đẳng, Trung tâm giáo dục thường xuyên và hướng nghiệp, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.17. Đất cơ quan, trụ sở: Là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở hoặc văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị – xã hội, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

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

(Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

6.1. Hệ thống công trình văn hóa – thể thao:

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

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

6.2. Hệ thống y tế – chăm sóc sức khỏe:

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

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

6.3. Hệ thống giáo dục, đào tạo:

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

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

6.4. Hệ thống thương mại, dịch vụ:

Hình thành mạng lưới các trung tâm thương mại, siêu thị, chợ....theo các cấp phục vụ, kết hợp với việc cải tạo và nâng cấp các công trình hiện có, chú trọng đáp ứng nhu cầu diện tích bãi đỗ xe.

6.5. Hệ thống công viên, cây xanh:

Hình thành công viên, cây xanh công cộng tại các nhóm nhà ở theo quy hoạch. Khuyến khích phát triển các mảng xanh đô thị tại các vỉa hè, đảo giao thông, các công trình công cộng, dịch vụ...

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

7.1. Bố cục không gian, kiến trúc toàn khu:

- Khu vực lập quy hoạch dự kiến chia thành 04 tiểu khu. Các tiểu khu ở có cấu trúc đầy đủ chức năng của khu dân cư bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế, nhà văn hóa, sân luyện tập, chợ; cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe. Mỗi tiểu khu gắn với các chức năng riêng là công nghiệp, dịch vụ, nông nghiệp công nghệ cao.

- Đối với các khu dân cư hiện hữu tiếp tục duy trì mật độ và không chế tầng cao xây dựng đảm bảo phù hợp. Các khu dân cư mới, khuyến khích phát triển mô hình nhà vườn, mật độ thấp.

- Khu vực trung tâm hiện hữu của phường Ninh Hòa: Bổ sung hoàn chỉnh dịch vụ hạ tầng xã hội theo quy hoạch, kết hợp cải tạo nâng cấp hệ thống công trình hiện có. Phát triển trục sông Dinh trở thành trục sinh thái văn hóa đặc trưng của đô thị Ninh Hòa.

- Khu vực trung tâm tổng hợp mới phát triển tại phường Ninh Hòa trên trục 16/7, trục 2/4: dự kiến có trụ sở UBND phường, Bệnh viện đa khoa Ninh Hòa, Đại học mở thành phố Hồ Chí Minh; các trung tâm thương mại - dịch vụ cấp vùng. Tập trung phát triển các khu chức năng đô thị phường Ninh Hòa như Khu trung tâm hành chính mới; trung tâm y tế, trung tâm thể dục thể thao, khu vực trung tâm truyền thống và trung tâm kinh tế - xã hội.

- Khu trung tâm công nghiệp Thương mại dịch vụ phía Đông - Bắc trung tâm Ninh Hòa với thế mạnh nằm trên Quốc lộ 1, đường tránh Quốc lộ 1, đường sắt đô thị, cao tốc Vân Phong – Buôn Ma Thuột. Cụ thể hóa các trung tâm công nghiệp, thương mại, phát triển đô thị dựa trên việc quy hoạch và xây dựng các khu dân cư, thương mại, dịch vụ và các công trình công cộng xung quanh các đầu mối giao thông công cộng làm động lực phát triển đô thị. Lấy định hướng phát triển giao thông công cộng làm cơ sở quy hoạch phát triển, lấy đầu mối giao thông làm điểm tập trung dân cư để từ đó hình thành tiếp hệ thống giao thông phân tán gắn với các chức năng công nghiệp dịch vụ phía Nam Khu kinh tế. Ngoài ra còn có trung tâm đào tạo cấp vùng, được bố trí liên kết với hệ thống giao thông vùng,

liên kết khu vực, hệ thống cảng biển và sân bay quốc tế vùng tỉnh Khánh Hòa, đảm bảo vai trò chia sẻ.

- Phát triển cảnh quan dọc sông suối chính, đặc biệt khu vực sông Dinh. Khơi thông các suối, kênh, mở rộng hành lang hai bên sông suối đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực. Phát triển công viên sinh thái tự nhiên với cảnh quan nông nghiệp.

- Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

7.2. Định hướng thiết kế đô thị:

Thiết kế đô thị bám sát mục tiêu và tính chất của đô thị đề ra:

- Khu vực nhóm nhà ở: cải tạo chỉnh trang, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Các khu vực không gian mở: Không gian ven sông, cây xanh trong các khu dân cư.

Các trục phát triển không gian chính:

- Trục theo Quốc lộ 1 là trục không gian chủ đạo theo hướng Bắc - Nam. Trục này phát triển hỗn hợp các khu dịch vụ cấp vùng, giáo dục cấp vùng các khu đô thị thương mại dịch vụ.

- Trục theo đường tránh Quốc lộ 1: Phát triển hỗn hợp các khu dịch vụ cấp vùng, các khu đô thị thương mại dịch vụ.

- Trục phát triển theo đường Nguyễn Huệ, Trần Quý Cáp: Là trục phát triển truyền thống của phường Ninh Hòa; định hướng phát triển dân cư và các khu phố truyền thống.

- Tuyến cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột: Tuyến giao thông kết nối quan trọng có tính chất chiến lược trong việc kết nối khu vực Tây Nguyên với các khu chức năng ven biển; phát triển các trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng và Khu kinh tế.

- Trục đường 2/4 là trục hỗ trợ chức năng cho quản lý để tổ chức các không gian đơn vị ở của trung tâm phường Ninh Hòa.

- Trục đường 16/7 kéo dài phía Đông Quốc lộ 1 là trục hỗ trợ chức năng cho Quốc lộ 1 để tổ chức các không gian đơn vị ở của phường Hòa Thắng.

- Sông Dinh là trục cảnh quan, tiêu thoát nước cho toàn đô thị; phát huy các giá trị truyền thống của đô thị.

- Kênh Đào Bắc sông Dinh 1 là tuyến kênh chính trị các kênh tiêu cũ, kết nối theo hướng Đông Tây, hai bên phát triển của khu đô thị dịch vụ

- Trục đường Nguyễn Thị Ngọc Oanh từ Ninh Hòa – Hòa Thắng - Đường tránh Quốc lộ 1 phát triển các khu đô thị mới và thương mại dịch vụ, hỗn hợp cấp đô thị.

8. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

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

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

9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

9.1.1. Cao độ nền xây dựng:

- Khu vực dân cư hiện hữu thì cao độ nền xây dựng vẫn giữ nguyên theo hiện trạng. Các dự án đã được duyệt nếu còn phù hợp thì vẫn tuân thủ cao độ nền xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Khu vực xây dựng mới: cao độ nền xây dựng mới cần khớp nối hài hòa với khu vực hiện hữu và đảm bảo thuận theo hướng dốc địa hình. Cao độ nền tuân thủ quy hoạch chung, chọn cao độ xây dựng khu vực $H_{xd} \geq 3,0m$.

- Đối với khu vực đất sản xuất nông – lâm nghiệp thì cao độ nền vẫn giữ nguyên theo hiện trạng. Khơi thông và mở rộng các kênh thủy lợi (lưu ý: đối với những đoạn kênh hiện trạng nếu thuộc đất quy hoạch thì cần có giải pháp nắn chỉnh và hoàn trả phù hợp) để phục vụ đa mục tiêu là vẫn đảm bảo tưới tiêu cho sản xuất và tiêu thoát lũ cho đô thị trong tương lai.

- Khu vực dân cư nằm ở vùng chân núi nếu có diễn biến sạt lở đất thì cần có giải pháp di dời đến khu ở an toàn hoặc kè gia cố áp mái dốc taluy kết hợp với rãnh thu đón nước ở chân núi để phòng chống lũ và sạt lở đất.

9.1.2. Thoát nước mưa:

- Lưu vực và hướng thoát: toàn phân khu được chia làm 04 lưu vực thoát nước chính về sông Dinh và các kênh mương trong khu vực lập quy hoạch:

+ Lưu vực 1: nằm ở phía Bắc khu vực nghiên cứu, diện tích lưu vực khoảng 407,76 ha, hướng thoát chính thoát về phía Đông qua Quốc lộ 1A rồi thoát đi.

+ Lưu vực 2: Lưu vực ở giữa, phía Bắc sông Dinh, diện tích lưu vực khoảng 699,59 ha, hướng thoát chính thoát về mặt nước hiện trạng trong lưu vực rồi một phần thoát về sông Dinh, phần còn lại thoát về phía Đông khu vực nghiên cứu.

+ Lưu vực 3: Lưu vực ở giữa, phía Nam sông Dinh, diện tích lưu vực khoảng 434,35 ha, hướng thoát chính thoát về mặt nước hiện trạng trong lưu vực rồi một phần thoát về sông Dinh, phần còn lại thoát về phía Đông khu vực nghiên cứu.

+ Lưu vực 4: Lưu vực phía Đông Nam khu vực nghiên cứu, diện tích lưu vực khoảng 450,77 ha, hướng thoát chính thoát về mặt nước hiện trạng trong lưu vực rồi thoát về phía Đông Nam khu vực nghiên cứu.

- Nâng cấp cải tạo, nạo vét các kênh mương hiện trạng nhằm tạo thuận lợi cho việc tiêu thoát nước tránh ngập úng cục bộ đô thị.

- Hệ thống: lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải. Công thu nước được bố trí trong các khu chức năng là công ngầm BTCT có kích thước từ D800 – D2000 hoặc mương xây hở có kích thước B600 – B1500 (tùy từng vị trí khi triển khai dự án). Trên mạng lưới bố trí các hố ga thu nước và giếng thăm với kết cấu ngăn mùi hoàn chỉnh, khoảng cách bố trí trung bình khoảng từ 30 – 40 m/hố ga.

- Xây dựng hành lang xanh bảo vệ dọc các trục tiêu hử chính đảm bảo tuân thủ theo quy định hiện hành.

9.2. Quy hoạch giao thông:

9.2.1. Giao thông đối ngoại:

a) Giao thông đường sắt:

- Bảo vệ hành lang tuyến đường sắt quốc gia hiện hữu, tạo điều kiện đảm bảo hành lang cho quá trình nâng cấp lên khổ đường sắt 1.435mm trong tương lai.

- Bố trí quỹ đất xây dựng tuyến đường sắt chạy dọc tuyến Quốc lộ 26B hỗ trợ cho khu vực phát triển bến cảng tiềm năng Nam Vân Phong.

- Công trình ga đường sắt: Nâng cấp chỉnh trang ga Ninh Hòa, mở rộng và bố trí khu vực kho bãi đối với các ga hàng hoá, mở rộng các tuyến đường kết nối ra ga, đảm bảo tính kết nối thuận lợi và giảm thiểu ùn tắc.

b) Giao thông đường bộ:

- Tuyến cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột (mặt cắt 1A- 1A): Tuyến giao thông kết nối quan trọng có tính chất chiến lược trong việc kết nối khu vực Tây Nguyên với các Khu kinh tế ven biển (Đầu tuyến tại khu vực phía Bắc Ninh Hòa vị trí ngã tư giữ QL26B và QL1). Đoạn nằm trong Phân khu 18 có chiều dài khoảng 1,2 km; lộ giới 65m.

- Quốc lộ 1: Rà soát cải tạo toàn tuyến đảm bảo lộ giới theo quy hoạch và lộ giới Bộ Xây dựng đang quản lý, hoàn thiện các tuyến đường gom dọc Quốc lộ 1 theo quy hoạch.

- Xây dựng tuyến tránh Quốc lộ 1 đoạn đi qua trung tâm phường Ninh Hòa theo định hướng quy hoạch đường tỉnh trong đồ án Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tuyến nằm về phía Đông so với đường cũ, quy mô lộ giới 40÷66m.

- Quốc lộ 26B: Nâng cấp, cải tạo, mở rộng lộ giới đường lên từ 60÷80m bao gồm cả hành lang an toàn và quỹ đất dự trữ mở rộng trong tương lai theo định

hướng phát triển không gian mới, phù hợp với Nghị Quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị.

9.2.2. Giao thông trong khu vực lập quy hoạch:

a) Đường trục chính đô thị:

- Mặt cắt A-A: lộ giới 90m, chi tiết: lòng đường $10,5m \times 2 + 10,5m \times 2$; vỉa hè $6m + 6m = 12m$; dải phân cách $2 \times 9m + 18m$.
- Mặt cắt 1-1: lộ giới 65-66m, chi tiết: lòng đường $10,5m \times 2 + 7m \times 2$; vỉa hè $6m + 6m = 12m$; dải phân cách $(12-13)m + 3m + 3m$.
- Mặt cắt 2-2: lộ giới 40-46m, chi tiết: lòng đường $11,5m \times 2$; vỉa hè $6m + 6m = 12m$; dải phân cách $(5-11)m$.

b) Đường chính đô thị:

- Mặt cắt B-B: lộ giới 80m, chi tiết: lòng đường $15,5m \times 2 + 7,5m \times 2$; vỉa hè $15m + 10m = 25m$; dải phân cách $2 \times 2m + 5m$.
- Mặt cắt 2-2: lộ giới 40-46m, chi tiết: lòng đường $11,5m \times 2$; vỉa hè $6m + 6m = 12m$; dải phân cách $(5-11)m$.
- Mặt cắt 3-3: lộ giới 30-38m, chi tiết: lòng đường $(10,5-11,5m) \times 2$; vỉa hè $(1,0-5,0m) \times 2$; dải phân cách 1-5m.

c) Đường liên khu vực:

- Mặt cắt C-C: lộ giới 42,5m, chi tiết: lòng đường $7,5m \times 2$; vỉa hè $2 \times 4m + 3m + 2,5m = 13,5m$; đường sắt và hành lang an toàn đường sắt ở giữa 15m.
- Mặt cắt 3-3: lộ giới 30-38m, chi tiết: lòng đường $(10,5-11,5m) \times 2$; vỉa hè $(1,0-5,0m) \times 2$; dải phân cách 1-5m.
- Mặt cắt 4-4: lộ giới 25-26m, chi tiết: lòng đường $7m \times 2$; vỉa hè $5m \times 2$; dải phân cách $(1-2)m$.

- Mặt cắt 5-5: lộ giới 20-24m, chi tiết: lòng đường $7m \times 2$; vỉa hè $(3-5m) \times 2$.

d) Đường chính khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực:

- Mặt cắt 4-4: lộ giới 25-26m, chi tiết: lòng đường $7m \times 2$; vỉa hè $5m \times 2$; dải phân cách $(1-2)m$.
- Mặt cắt 5-5: lộ giới 20-24m, chi tiết: lòng đường $7m \times 2$; vỉa hè $(3-5m) \times 2$.
- Mặt cắt 6-6: lộ giới 17,5m, chi tiết: lòng đường $7,5m$; vỉa hè $5m \times 2$.
- Mặt cắt 7-7: lộ giới 14m, chi tiết: lòng đường $7m$; vỉa hè $3,5m \times 2$.

9.2.3. Các công trình phục vụ giao thông:

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

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

- Nâng cấp cải tạo 01 bến xe tại phía Nam khu vực lập quy hoạch, diện tích hơn 6.000 m² theo định hướng quy hoạch chung.

- Bố trí các điểm đỗ xe trong khu vực lập quy hoạch nhằm phục vụ nhu cầu đỗ xe của đô thị và các đơn vị ở.

- Quy hoạch nút giao thông khác mức giữa đường trục Quốc lộ 1 và Quốc lộ 26B, đồng thời bố trí các nút giao cùng mức giữa các đường chính đô thị khác nhằm đảm bảo việc di chuyển được thuận lợi và an toàn.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước của khu vực quy hoạch khoảng 34.000 m³/ngày đêm, bao gồm cả nhu cầu cấp nước phục vụ chữa cháy.

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được xác định từ các nhà máy nước hiện có, gồm:

+ Nhà máy nước Ninh Đông với công suất 6.000 m³/ngày đêm;

+ Nhà máy nước Ninh Bình với công suất 4.500 m³/ngày đêm;

+ Nhà máy nước Ninh Trung với công suất hiện tại 5.500 m³/ngày đêm, dự kiến nâng công suất lên 15.500 m³/ngày đêm vào năm 2027.

+ Trong giai đoạn tiếp theo, hệ thống cấp nước được bổ sung nguồn từ Nhà máy nước Ngọc Sơn, với công suất dự kiến: Đến năm 2030: 30.000 m³/ngày đêm; Đến năm 2040: 60.000 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới đường ống: Các tuyến ống chính tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung được duyệt. Mạng phân phối trong khu vực thiết kế dạng vòng với kích thước Ø100÷Ø250.

- Hệ thống cứu hỏa: Sử dụng hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m. Hệ thống cấp nước tại các phân khu được lắp đặt đủ số trụ nước chữa cháy theo quy định. Xây dựng các điểm lấy nước (bến, bãi, hồ ga) tại các ao, hồ, sông, kênh. Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính $D \geq 100\text{mm}$.

9.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

Nhu cầu: Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu vực đến năm 2050: 83.484,42 kVA.

9.4.1. Nguồn điện:

- Nguồn điện trong khu vực quy hoạch được cấp từ Trạm 110/35/22kV Ninh Hòa (2x40)mVA.

- Khu vực nghiên cứu đang được cấp thông qua các lộ 22kV với khoảng chiều dài toàn tuyến ước tính khoảng 57km.

- Nguồn điện cấp trực tiếp cho khu vực thông qua các lộ trung thế 22kV-35kV.

9.4.2. Lưới điện:

a) Lưới điện trung thế:

- Xây dựng mới các tuyến trung thế tiêu chuẩn dọc theo các tuyến đường quy hoạch mới cấp điện cho phụ tải các khu chức năng quy hoạch mới. Tuyến

trung thế 22kV-35kV xây dựng mới cho các khu đô thị, khu dân cư mới bố trí đi ngầm dưới vỉa hè, khu vực làng xóm ngoại vi lưới trung thế bố trí đi nổi.

- Các tuyến trung thế hiện có cần được cải tạo, nâng cấp di dời theo các tuyến đường quy hoạch mới cho phù hợp.

- Các tuyến trung thế mới sử dụng loại cáp ngầm Cu/XLPE có vỏ cách điện nhựa không cháy – nhựa tổng hợp luồn trong ống PVC chịu lực. Dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC 3xC 240mm².

b) Lưới điện hạ thế:

Tiếp tục đầu tư thay thế bằng lưới điện tiêu chuẩn phục vụ cấp điện sinh hoạt, công cộng và dịch vụ cho phụ tải điện của khu vực. Lưới điện hạ thế khu vực trung tâm và các khu đô thị mới bố trí đi ngầm, cáp hạ thế được luồn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện các hộ tiêu thụ. Lưới hạ thế xây dựng mới và cải tạo ở các khu vực ngoại vi bố trí đi nổi trên cột bê tông ly tâm, sử dụng cáp vặn xoắn ABC.

c) Lưới điện chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng khu vực trung tâm bố trí đi ngầm, sử dụng cáp ngầm hạ thế có đặc tính chống thấm dọc CU/XLPE/DAST/PVC. Cáp được luồn trong ống PVC chôn ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường quy hoạch mới. Các khu vực còn lại lưới điện chiếu sáng bố trí đi nổi chung cột với lưới điện hạ thế, sử dụng cáp vặn xoắn ABC.

- Hệ thống đèn đường chiếu sáng khu vực trung tâm sử dụng cột thép mạ nhúng kẽm hình tròn côn, chiều cao 10m. Bóng đèn sử dụng bóng đèn LED cao áp công suất 100 - 150W. Khu vực cây xanh cảnh quan sử dụng đèn chiếu sáng trang trí loại 3 bóng hình cầu, sử dụng bóng compact 18W, cột thép sơn tĩnh điện cao 3,5m. Toàn bộ hệ thống đèn đường chiếu sáng được điều khiển bằng tủ tự động điều khiển, tủ điều khiển được bố trí tại vị trí tại trạm biến áp hạ thế.

9.4.3. Trạm biến áp:

Bổ sung xây dựng mới các trạm biến áp hạ thế, vị trí đảm bảo bán kính phục vụ $\leq 300m \div 400m$ cấp điện cho các khu chức năng mới. Các trạm biến áp hiện có cần cải tạo bảo dưỡng nâng cấp cho phù hợp với nhu cầu của phụ tải. Hình thức trạm biến áp hạ thế khu vực trung tâm đô thị sử dụng loại trạm Kios kiểu kín hợp bộ để đảm bảo mỹ quan đô thị, các khu vực còn lại sử dụng loại trạm treo.

9.5. Thông tin liên lạc:

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc trên mạng lưới thông tin liên lạc với tổng nhu cầu thông tin liên lạc toàn khu vực khoảng: 27.473 Line.

- Nguồn cấp: Từ mạng viễn thông Quốc gia thông qua các tuyến cáp quang chính cho khu vực.

- Các tủ cáp viễn thông đặt trên hè đường hoặc các ô cây xanh.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể; các cống bể cáp và nắp bể được chuẩn hóa về kích thước, quy chuẩn của ngành.

9.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

9.6.1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh khoảng: 27.735 m³/ngđ.
- Quy hoạch 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt ở phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch (thuộc phường Hòa Thắng), xử lý nước thải sinh hoạt cho toàn khu vực nghiên cứu, nước thải sau khi xử lý đạt các chỉ tiêu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành trước khi thải ra môi trường hoặc tận dụng làm nước tưới cây.
- Quy hoạch 01 trạm xử lý nước thải tập trung cho cụm công nghiệp phía Bắc của phân khu 18, nước thải sau khi xử lý đạt các chỉ tiêu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành trước khi thải ra môi trường hoặc tận dụng làm nước tưới cây.
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải, đường kính cống thoát nước thải từ D300-D500mm.
- Các trạm xử lý nước thải áp dụng công nghệ hiện đại đảm bảo vệ sinh môi trường và tiết kiệm diện tích chiếm đất.
- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được phép xả ra nguồn tiếp nhận hoặc tận dụng bổ sung vào nguồn nước tưới cây, rửa đường..
- Tất cả các công trình phát sinh nước thải đều phải có công trình, thiết bị xử lý nước thải tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước dẫn về nơi xử lý.

9.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 105,82 tấn/ngày.
- Rác thải trong khu vực phân khu sẽ được thu gom 100% về khu xử lý chất thải rắn đô thị thông qua các hình thức:
 - + Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường với khoảng cách thuận tiện cho người dân đổ rác.
 - + Xe thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.
 - + Đối với khu vực cơ quan, công trình công cộng, rác thải được thu gom trực tiếp thông qua hợp đồng với các đơn vị có chức năng xử lý.
 - + Tại các khu vực công viên cây xanh, bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/thùng.

9.6.3. Nghĩa trang:

- Từng bước di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư, nghĩa trang hiện hữu về nghĩa trang tập trung Nam Vân Phong tại xã Bắc Ninh Hòa.

- Cải tạo nâng cấp và mở rộng nghĩa trang Nam Vân Phong (xã Bắc Ninh Hòa) quy mô diện tích khoảng 85 ha phục vụ nhu cầu mai táng khu vực phía Nam Vân Phong.

- Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

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

10.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường:

- Xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng, khu ở ... và nước thải công nghiệp sản xuất cần xử lý triệt để đạt quy chuẩn quy định trước khi xả ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt, công nghiệp và rác thải y tế được thu gom và xử lý riêng. Việc thu gom rác thải phải được thực hiện trong ngày và đưa đến khu Liên hợp xử lý chất thải rắn tập trung. Sử dụng các sản phẩm, vật dụng có chất liệu từ thiên nhiên... Hạn chế dùng các sản phẩm khó phân hủy như: túi nilon, chai nhựa, cốc nhựa, ống hút nhựa ... dùng một lần. Tuyên truyền hướng dẫn cộng đồng dân cư và giám sát, xử lý vi phạm trong lĩnh vực môi trường.

- Bảo vệ môi trường không khí: Ưu tiên sử dụng phương tiện công cộng ... Khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông chạy bằng điện. Tăng cường trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng - dịch vụ và khu nhà ở góp phần giảm khí thải CO₂, điều hòa vi khí hậu. Dự án công nghiệp cần bổ sung đánh giá tác động, biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí từ hoạt động sản xuất công nghiệp có phát sinh khí thải.

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

- Duy trì và bảo vệ cảnh quan đồi núi tự nhiên. Trồng cây chống xói mòn đất. San lấp giạt cấp theo địa hình và xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường để có cảnh báo và kịp thời đưa ra hướng giải quyết khắc phục khi có sự cố.

- Xác lập các khu vực cấm phát triển và hành lang bảo vệ nguồn nước cấp cho sinh hoạt; không xây dựng các công trình dân dụng, ngoại trừ các công trình có chức năng bảo tồn, bảo vệ đối tượng hoặc các công trình đặc biệt, phục vụ lợi ích quốc gia.

11. Phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện:

11.1. Phân kỳ đầu tư:

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

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

11.2. Nguồn lực thực hiện:

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

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

12. Những quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch:

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Chương IV Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 ; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; đồng thời tuân thủ theo đề án quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt, các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện quy hoạch

1. Nội dung đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa (Phân khu 18) sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đề án Điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023 và đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025.

Đề án này thay thế hoàn toàn các đề án sau: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm thị trấn Ninh Hòa, huyện Ninh Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 651/QĐ-UB ngày 24/3/2004; Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm thị trấn Ninh Hòa (nay là phường Ninh Hiệp), thị xã Ninh Hòa đã được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1972/QĐ-UBND ngày 02/8/2015. Đồng thời, Đề án này điều chỉnh, thay thế một phần đối với diện tích nằm trong ranh giới các quy hoạch sau: Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực phía Bắc đô thị Ninh Hòa (nay là phía Bắc phường Ninh Hiệp), thị xã Ninh Hòa đã được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 07/3/2012; Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm phường Ninh Giang, thị xã Ninh Hòa đã được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2149/QĐ-UBND ngày 30/10/2012; Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm phường Ninh Đa, thị xã Ninh Hòa đã được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2150/QĐ-UBND ngày 30/10/2012.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh có trách nhiệm:

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

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

- Khi triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan: Luật Di sản văn hóa, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Kiến trúc, Luật Thủy lợi, Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo,...; đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng, chống lũ, biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; không để xảy ra các chông chéo, tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch. Không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

- Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai bảo đảm tiến độ thực hiện quy hoạch; công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai; xử lý tài sản công cần thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện quy hoạch. Quản lý về đất đai, trật tự xây dựng để đảm bảo triển khai đúng quy hoạch đã định hướng.

- Đảm bảo nguồn lực thực hiện quy hoạch; ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai các công trình kết cấu hạ tầng, công trình hạ tầng giao thông và các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu; cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đối với hệ thống làng xóm dân cư, hệ thống hạ tầng xã hội để đảm bảo đồng bộ. Chủ động xem xét, điều chỉnh, quyết định tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch, việc phân kỳ đầu tư, chương trình và dự án ưu tiên đầu tư phát triển mới trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

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

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ để lập Đồ án quy hoạch và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch; đảm bảo tuân theo Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung và phù hợp với các định hướng phát triển Khu kinh tế Vân Phong và quy hoạch chuyên ngành.

- Chịu trách nhiệm giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình thực hiện quy hoạch; đảm bảo trật tự xã hội, quốc phòng, an ninh, tính khả thi; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích của nhà nước, cộng đồng và cá nhân, doanh nghiệp, đúng quy định pháp luật.

- Các dự án thuộc diện thanh tra, kiểm tra của các cơ quan trung ương và các cơ quan có thẩm quyền khác liên quan (bao gồm các dự án thuộc diện phải rà

soát, xử lý, khắc phục hậu quả theo yêu cầu của cơ quan thanh tra, kiểm tra) chỉ được phép tiếp tục thực hiện sau khi có kết luận, quyết định xử lý sau cùng của cơ quan có thẩm quyền liên quan, đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định.

- Đối với khu vực đồi núi: chủ yếu phát triển không gian dịch vụ du lịch đảm bảo các điều kiện: tính ổn định địa hình và địa chất núi; phục hồi hệ sinh thái cảnh quan núi; an toàn công trình xây dựng không gây sạt lở và phù hợp với không gian cảnh quan thiên nhiên; sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn triển khai dự án tiếp theo, đồng thời ứng dụng kỹ thuật và công nghệ xây dựng tiên tiến nhằm cảnh báo nguy cơ sạt lở, sụt lún khi có thiên tai.

3. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa (Phân khu 18) theo quy định pháp luật và theo các chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh; tổ chức kiểm tra, hướng dẫn thực hiện quy hoạch theo quy định pháp luật.

4. Các sở, ban, ngành liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của đơn vị có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn, phối hợp cùng Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong quản lý, thực hiện Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa (Phân khu 18) đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Khoa học và Công nghệ; Giám đốc Công an tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Chủ tịch UBND xã Bắc Ninh Hòa; Chủ tịch UBND phường Ninh Hòa; Chủ tịch UBND phường Hòa Thắng; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng: TH, KGVX, KT;
- Lưu: VT, TV, TP.

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

Trần Hòa Nam

Phụ lục

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH
Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa (Phân khu 18)
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /12/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

TT	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Quy hoạch		Tỷ lệ diện tích quy hoạch dài hạn (%)	MĐXD Gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
				Đợt đầu 2030 (ha) (*)	Dài hạn 2040 (ha)				
A	Đất xây dựng các khu chức năng		771,60	1.238,05	1.486,81	100,00			74.000
1	Đất nhóm nhà ở	OHT, OM	460,40	554,09	587,54	39,52	60	6	
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH		71,39	71,39	4,80	60	35	
3	Đất y tế	YTDT, YT	3,20	5,12	5,56	0,37	40	5	
4	Đất Văn hóa	VHDT, VH	3,00	10,34	10,34	0,70	40	5	
5	Đất Thể dục thể thao	TTDT, TD	5,67	19,65	22,65	1,52	40	5	
6	Đất Giáo dục	THPT, THCS, TH, MN	13,60	26,58	30,97	2,08	40	5	
7	Đất Cây xanh sử dụng công cộng	CXDT, CX	5,53	43,32	52,99	3,56	5	1	
8	Đất Cây xanh sử dụng hạn chế	CXH		15,38	15,38	1,03	5	1	
9	Đất Cây xanh chuyên dụng	CXD		-	10,60	0,71	5	1	
10	Đất kho tàng, khu vực dự kiến phát triển công nghiệp	DK, KHO	12,70	12,70	83,18	5,59			
11	Đất đào tạo, nghiên cứu	DT	15,30	18,09	18,09	1,22	40	5	
12	Đất Cơ quan, trụ sở	CQ	14,10	16,40	17,21	1,16	40	5	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Quy hoạch		Tỷ lệ diện tích quy hoạch dài hạn (%)	MĐXD Gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
				Đợt đầu 2030 (ha) (*)	Dài hạn 2040 (ha)				
13	Đất khu dịch vụ	DVDT, DV	10,30	44,93	70,96	4,77	40	6	
14	Đất Di tích, tôn giáo	TG	5,40	8,59	8,59	0,58	40	5	
15	Đất An ninh	AN	5,50	10,50	10,50	0,71	40	5	
16	Đất Quốc phòng	QP	0,50	8,44	11,81	0,79	40	5	
17	Đất đường giao thông		160,90	309,40	318,38	21,41			
18	Đất bãi đỗ xe	BX		27,05	27,05	1,82	40	3	
19	Đất Hạ tầng kỹ thuật khác	HT	7,80	17,30	41,13	2,77	40	3	
20	Đất Nghĩa trang	NT	47,70	18,79	72,50	4,88			
B	Đất nông nghiệp và chức năng khác		1.220,90	754,45	505,69				
21	Đất Sản xuất nông nghiệp	NN	943,30	610,78	258,06				
22	Đất Lâm nghiệp (rừng sản xuất)	RSX	72,20	72,20	72,20				
23	Đất khoáng sản		23,00	-	-				
24	Đất chưa sử dụng		8,20	-	-				
25	Đất Nuôi trồng thủy sản	TS	82,90	79,91	79,91				
26	Sông, suối, kênh, rạch		91,30	95,52	95,52				
	Tổng diện tích đất		1.992,50	1.992,50	1.992,50				

Ghi chú:

- (*) Số liệu thể hiện diện tích đất quy hoạch đợt đầu (Đến năm 2030). Phần đất không nằm trong khu vực quy hoạch đợt đầu sẽ giữ nguyên chức năng sử dụng đất hiện trạng. Và được quy hoạch ở giai đoạn phát triển từ năm 2030 đến năm 2040.
- Các khu vực chức năng an ninh, quốc phòng: Được quản lý theo quy định riêng của ngành.