



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 138/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa,
tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định,
phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày
30/08/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số
37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy
hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết
một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

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

*Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN
07:2023/BXD của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây
dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*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 tháng 3 năm 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 1871/QĐ-UBND ngày 08 tháng 8 năm 2023 của
UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung
thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;*

Căn cứ Quyết định số 2564/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 1871/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Thông báo số 4591/TB-SXD ngày 02 tháng 12 năm 2024 Kết luận của Hội đồng thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung (tỷ lệ 1/10.000) thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Văn bản số 510/BXD-QHKT ngày 17 tháng 03 năm 2025 của Bộ Xây Dựng về việc góp ý đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Văn bản số 14/NQ-HĐND ngày 16 tháng 04 năm 2025 của Hội đồng nhân dân về việc thông qua đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Thông báo số 1138-TB/TU ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Tỉnh ủy Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa tại Tờ trình số 1620/TTr-UBND ngày 17/4/2025 về việc trình phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 và Báo cáo thẩm định số 1209/BC-SXD ngày 23/4/2025 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 với những nội dung chính sau:

1. Ranh giới, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch là toàn bộ địa giới hành chính thị xã Ninh Hòa, giới hạn:

- Phía Bắc: giáp huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa và huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên;
- Phía Đông: giáp biển Đông;
- Phía Tây: giáp huyện M'Drăk, tỉnh Đắk Lắk;
- Phía Nam: giáp huyện Khánh Vĩnh, huyện Diên Khánh và thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

b) Quy mô lập quy hoạch: khoảng 117.941 ha, trong đó bao gồm:

- Khu vực đất tự nhiên toàn thị xã theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt: 116.466ha.
- Diện tích mặt nước biển khoảng 1.465 ha thuộc Khu kinh tế Vân Phong.

c) Thời hạn lập quy hoạch:

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

2. Mục tiêu

- Quy hoạch và phát triển thị xã Ninh Hòa trở thành đô thị loại III vào năm 2030, tiếp tục xây dựng theo tiêu chí loại III hoàn chỉnh vào năm 2040; đầu mối giao thông về đường bộ, đường thủy, đường sắt và có khả năng kết nối với đường hàng không của vùng và quốc gia, trở thành một điểm đến hấp dẫn phía Bắc của tỉnh.

- Phát triển đô thị phù hợp theo định hướng của quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và 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 đã được phê duyệt.

- Phát triển đô thị công nghiệp theo tinh thần, mục tiêu xác định tại Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045.

- Phát triển đô thị gắn với phát triển Logistics nhằm tận dụng lợi thế về giao thông kết nối đường bộ cao tốc, cảng Nam Vân Phong với khu vực Tây Nguyên.

- Phát triển các trung tâm chuyên ngành cấp vùng và quốc gia bao gồm: Thương mại - Dịch vụ, Dịch vụ du lịch, trung tâm Văn hóa - TDTT cấp vùng, trung tâm nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, trung tâm đào tạo cấp vùng.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch, các cơ sở kinh tế xã hội của khu vực quy hoạch phù hợp với quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040, đảm bảo đô thị phát triển bền vững, có bản sắc, có khả năng cạnh tranh, đáp ứng linh hoạt các nhu cầu phát triển trong nền kinh tế thị trường và bối cảnh hội nhập quốc tế.

- Phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh, thông minh và phát triển bền vững, mang đặc trưng phù hợp với yêu cầu phát triển trong tình hình mới và yêu cầu về thu hút đầu tư; đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu chức năng, các quy hoạch nông thôn và các dự án đầu tư xây dựng.

3. Tính chất

- Là đô thị công nghiệp hiện đại; đô thị hạt nhân phía Bắc tỉnh Khánh Hòa, phát triển hướng tới đô thị loại III, thông minh, bền vững.

- Là Trung tâm công nghiệp biển, đóng tàu, công nghiệp hỗ trợ; chế biến sản phẩm từ kinh tế biển; Trung tâm cảng biển - logistics cấp vùng.

- Trung tâm Dịch vụ - Thương mại hỗn hợp; Trung tâm Văn hóa thể thao nghiên cứu đổi mới sáng tạo sản phẩm; Trung tâm Dịch vụ du lịch cấp vùng, quốc gia và quốc tế; Trung tâm y tế và giáo dục – đào tạo cấp vùng; Trung tâm nghỉ

duỡng, chăm sóc sức khỏe cấp vùng và quốc gia.

- Đầu mối giao thương của tỉnh với vùng Tây Nguyên và vùng Duyên hải Nam Trung Bộ.

- Có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của tỉnh và vùng Duyên hải Nam Trung Bộ.

4. Các dự báo và chỉ tiêu phát triển

a) Quy mô dân số: dân số toàn đô thị đến năm 2030 khoảng 335.000 người; đến năm 2040 khoảng 450.000 người.

b) Quy mô đất đai:

+ Đến năm 2030, đất xây dựng toàn thị xã là khoảng 14.739,9 ha; trong đó khu đất dân dụng toàn thị xã khoảng 3.752,9 ha – trung bình khoảng 112,0m²/người.

+ Đến năm 2040, đất xây dựng toàn thị xã là khoảng 23.022,6 ha; trong đó khu đất dân dụng toàn thị xã khoảng 4.384,4 ha – trung bình khoảng 97,4m²/người.

5. Các chiến lược phát triển tổng thể toàn thị xã

- Chiến lược 1: Định vị vai trò thị xã Ninh Hòa trong chiến lược chung toàn tỉnh.

- Chiến lược 2: Phát triển công nghiệp.

- Chiến lược 3: Phát triển đa dạng các ngành – tăng tính thích ứng và linh hoạt để thu hút đầu tư.

- Chiến lược 4: Lựa chọn mô hình phát triển đô thị phù hợp.

- Chiến lược 5: Phát triển bền vững – hình thành nền tảng sinh thái cho đô thị.

- Chiến lược 6: Phát triển đô thị văn minh, hiện đại, gắn với định hướng đô thị thông minh, sáng tạo.

6. Định hướng phát triển không gian

a. *Phân vùng phát triển các khu vực:*

- *Vùng trung tâm đô thị Ninh Hòa hiện hữu: cải tạo, chỉnh trang đô thị*

+ Tạo dựng không gian đô thị sầm uất, những khu đất có giá trị cao, gắn với không gian công cộng chất lượng cao. Dãy phố ven sông Dinh tổ chức không gian để khuyến khích phát triển dịch vụ, du lịch. Khuyến khích một số khu vực xây dựng cao tầng, tạo tính nhịp điệu và mang lại hiệu quả về sử dụng đất cũng như mỹ quan đô thị.

+ Quy hoạch các khu vực xây dựng mới đan xen vùng hiện hữu cần đảm bảo khớp nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gây tác động, ảnh hưởng xấu đến chất lượng hạ tầng hiện hữu.

+ Các dự án cải tạo, tái thiết lại những lô đất lớn, các công trình thay đổi chức năng cần có đánh giá tác động đến hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận, phù hợp đồ án quy hoạch được duyệt khi thực hiện dự án.

+ Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cải tạo nâng cấp các hệ thống đường giao thông chính, hạ tầng xã hội nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống của người dân. Tổ chức, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật bảo đảm yêu cầu phát triển đô thị, từng bước hoàn chỉnh, ngầm hoá đường dây, đường ống kỹ thuật.

- *Vùng phía Bắc: rà soát và đảm bảo tính phù hợp theo các Quy hoạch tại Khu Kinh tế Vân Phong thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ phê duyệt:*

+ Tập trung các hạ tầng vùng quan trọng gồm: cảng trung chuyển, cảng tổng hợp, các tổ hợp công nghiệp, kho tàng; tận dụng lợi thế của cảng nước sâu.

+ Định hướng phát triển đô thị mới có chất lượng, phát triển không gian đô thị đa năng, du lịch, thương mại đô thị, tổ chức hội nghị hội thảo, du lịch kết hợp với hội thảo, hội nghị.

+ Nghiên cứu và hình thành một hệ sinh thái ngành phát triển bền vững: Công nghiệp - du lịch - thương mại - đô thị - thủy sản, các loại hình công nghiệp và các khu công nghiệp tập trung cần đảm bảo an toàn cho các khu vực dân cư đô thị và nông thôn và bảo vệ môi trường.

+ Đảm bảo quỹ đất tái định cư, quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định pháp luật về nhà ở và các quy định pháp luật có liên quan.

- *Vùng Phía Nam nối từ khu vực trung tâm thị xã Ninh Hòa đến đầm Nha Phu: Tập trung phát triển đô thị du lịch dịch vụ, trở thành vùng đô thị biển của thị xã Ninh Hòa:*

+ Hình thành vùng đô thị dịch vụ, du lịch mới năng động, hiện đại cấp quốc gia và quốc tế, không gian cảnh quan đầm Nha Phu là trung tâm kết nối với các chức năng xung quanh, tạo ra vùng phát triển đô thị có bản sắc, có giá trị kinh tế cao. Tổ chức các trục đường chính và đường khu vực hướng ra mặt biển tạo nhiều cơ hội tiếp cận không gian biển. Bố trí các công trình quan trọng của đô thị trong tương lai, các công trình điểm nhấn và các công trình cấp vùng.

+ Xác định các kịch bản phát triển phù hợp với địa hình lợi thế phát triển của khu vực và đánh giá về chuẩn bị kỹ thuật, phòng ngừa thiên tai của khu vực đối với lưu vực sông Cái Ninh Hòa.

- *Vùng phía Tây: Vùng đô thị sinh thái, dự trữ phát triển đô thị, công nghiệp*

+ Phát triển công nghiệp giai đoạn sau năm 2030 gắn với các trục giao thông đối ngoại; phát triển dân cư quanh các khu, cụm công nghiệp để thu hút người dân, tạo cơ hội việc làm cho người lao động và đảm bảo môi trường sống tốt cho cư dân quanh khu công nghiệp.

+ Phát triển hệ thống giao thông kết nối thuận lợi giữa các khu vực. Phát triển hệ thống trung tâm phân tán để đáp ứng nhu cầu của người dân với quy mô lớn của các đơn vị hành chính.

+ Phát triển đô thị sinh thái ven sông, các không gian mặt nước, có thể cho phép phát triển mật độ cao.

- *Các vùng phát triển đô thị sinh thái, ven sông, ven núi*

+ Phát triển một số khu du lịch, dịch vụ, đô thị sinh thái núi trên triền đồi/núi để khai thác tầm nhìn hướng biển và hướng về vùng đồng bằng trung tâm song cần đảm bảo tính ổn định địa hình và địa chất đồi 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.

+ Không xây dựng công trình ở những khu vực có nguy cơ sạt lở. Đối với các khu vực không có nguy cơ sạt lở. Khu vực xây dựng trên núi, trong vùng rừng, chỉ quy hoạch đất thương mại, dịch vụ đối với các dự án mới, theo hướng thân thiện với môi trường, hài hoà với thiên nhiên và bảo đảm mật độ xây dựng tối đa không quá 10% (theo phạm vi thực hiện dự án).

7. Định hướng phát triển phân khu đô thị

Toàn thị xã Ninh Hòa được phân ra thành khu vực nội thị và ngoại thị. Khu vực định hướng nội thị và một phần ngoại thị được định hướng có ý nghĩa quan trọng trong việc thu hút đầu tư sẽ được phân thành 13 khu vực chức năng với các định hướng quy hoạch chính về quy mô, diện tích, dân số, tính chất, chức năng các chỉ tiêu kiểm soát được quy định tại Quy định quản lý; bao gồm:

- *Khu vực A1 - Khu vực đô thị phía Tây Nam trung tâm đô thị Ninh Hòa*, diện tích khoảng 2.451,56 ha, dân số dự kiến khoảng từ 48.000 – 53.000 người.

- *Khu vực A2 - Khu trung tâm đô thị mới ven Đầm Nha Phu*, diện tích khoảng 1.814,52 ha, dân số dự kiến khoảng từ 9.000 – 11.000 người.

- *Khu vực A3 - Khu đô thị, dịch vụ, du lịch đầm Nha Phu*, diện tích khoảng 3.541,3 ha, dân số dự kiến khoảng từ 12.500 – 14.500 người.

- *Khu vực A4 - Khu đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam núi Hòn Hèo*, diện tích khoảng 4.200,3 ha (trong đó, diện tích mặt biển là 907,33ha), dân số dự kiến khoảng từ 8.500- 10.000 người.

- *Khu vực A5 - Khu đô thị phía Đông cao tốc Vân Phong – Nha Trang*, diện tích khoảng 3.321,43 ha, dân số dự kiến khoảng 47.500 – 49.500 người.

- *Khu vực A6 - Khu trung tâm đô thị, công nghiệp Ninh Xuân*, diện tích khoảng 6.877,93 ha (bao gồm KCN Ninh Xuân), dân số dự kiến khoảng 33.500 – 35.500 người.

- *Khu vực A7 - Khu trung tâm đô thị Ninh Sim*, diện tích khoảng 3.059 ha, dân số dự kiến khoảng 15.700 – 17.500 người.

- *Khu vực A8 - Khu trung tâm đô thị Ninh An*, diện tích khoảng 4.049,54 ha, dân số dự kiến khoảng 24.000 – 26.000 người;

- *Khu vực A9 - Khu trung tâm đô thị Ninh Thọ*, diện tích khoảng 3.329,68 ha, dân số dự kiến khoảng 41.000 – 43.000 người;

- *Khu vực A10 - Khu trung tâm đô thị hiện hữu*, diện tích khoảng 3.578,05 ha, dân số dự kiến khoảng 81.500 – 83.500 người.

- *Khu vực A11 - Khu đô thị phường Ninh Hải*, diện tích khoảng 4.331,65 ha (đã bao gồm 944,61 ha diện tích mặt biển), dân số dự kiến khoảng 42.500 – 44.500 người.

- *Khu vực A12 - Khu đô thị phường Ninh Thủy*, diện tích khoảng 9.914,88 ha (đã bao gồm 3119,86 ha diện tích mặt biển), dân số dự kiến khoảng 13.500 – 15.500 người.

- *Khu vực A13 - Khu vực xung quanh nút giao đường cao tốc thuộc xã Ninh Thân, Ninh Trung và Ninh Đông*, diện tích khoảng 4.350,33 ha, dân số dự kiến khoảng 32.500 – 34.700 người.

Các khu vực còn lại được xác định là vùng nông thôn trong quá trình đô thị hóa; các khu vực này sẽ từng bước được nâng cấp, cải tạo, đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ và hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo định hướng phát triển đồng bộ toàn thị xã.

8. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kinh tế

a. Hệ thống hạ tầng xã hội

- Trung tâm hành chính, cơ quan: đảm bảo phù hợp theo Nghị quyết ban hành sắp xếp đơn vị hành chính mới, đối với những công trình trụ sở được chuyển đổi chức năng, ưu tiên chuyển đổi công năng sang mục đích công cộng khác như: công trình y tế, giáo dục...

- Trung tâm giáo dục, đào tạo: Quy hoạch mới 02 trung tâm đào tạo, nghiên cứu ở Ninh Thọ và Ninh Trung. Quy hoạch bổ sung 06 công trình giáo dục cấp đô thị ở các khu vực Ninh Sim, Ninh Diêm, Ninh Thượng, Ninh Trung, Ninh Quang, Ninh Lộc.

- Trung tâm y tế: Bổ sung 01 công trình y tế mới cấp vùng, tỉnh tại Ninh Phú; 02 công trình y tế mới cấp đô thị tại Ninh Thọ, Ninh Bình.

- Trung tâm văn hoá - thể dục thể thao: Hình thành Trung tâm giải trí thể thao biển cấp vùng tại Ninh Lộc. Bổ sung một số sân thể thao, sân vận động mới với ở các khu vực Ninh Đa, Ninh Sơn, Ninh Thượng, Ninh Tây, Ninh Xuân, Ninh Phú, Ninh Trung. Bổ sung các công trình văn hóa cấp đô thị mới tại các khu vực Ninh Hà, Ninh Phú, Ninh Thọ, Ninh Diêm, Ninh Trung.

- Các công trình hạ tầng xã hội trong các đơn vị ở bao gồm: Trường học (nhà trẻ, mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở,...); các công trình thương mại - dịch vụ; các công trình văn hóa, thể dục thể thao, cây xanh vườn hoa, công viên,...;

phục vụ nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư: bố trí theo các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.

- Cây xanh sử dụng công cộng: Hệ thống cây xanh sử dụng công cộng đô thị - quảng trường đô thị đạt chỉ tiêu $6 \text{ m}^2/\text{người}$ – đảm bảo tiêu chuẩn cây xanh sử dụng công cộng đối với đô thị loại III.

b. Hệ thống hạ tầng kinh tế

- Công nghiệp: Bổ sung quy hoạch phát triển mới các KCN gắn với các trục động lực phát triển tại các xã Ninh Tây, Ninh Quang, Ninh Tân, Ninh Thượng, Ninh Thân Ninh Trung; ưu tiên trên các tuyến giao thông có tính kết nối liên vùng lớn như cao tốc Bắc Nam phía đông (CT.01); Cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột (CT.24); Cao tốc Nha Trang – Liên Khương (Ct.25). Khuyến khích triển khai trước giai đoạn quy hoạch đối với KCN Ninh Xuân, Ninh Sơn nhằm tận dụng lợi thế hạ tầng cấp vùng, trở thành động lực phát triển kinh tế xã hội toàn thị xã.

- Quy hoạch mới 01 chợ cấp đô thị tại Ninh Hà và 01 chợ đầu mối tại Ninh Đa.

- Bổ sung các quỹ đất thương mại, dịch vụ tại Ninh Hiệp, Ninh An, Ninh Hải, Ninh Thọ, Ninh Đa, Ninh Phụng, Ninh Bình, Ninh Ích, Ninh Giang, Ninh Sơn, Ninh Thân, Ninh Hưng. Ngoài ra, quy hoạch bố trí quỹ đất dịch vụ, du lịch tập trung chủ yếu ở các khu vực ven biển (Ninh Hải, Ninh Phước), khu vực ven đầm Nha Phu, khu vực Ninh Tây, Ba Hồ, Đá Bàn, Suối Trầu,... và các khu vực sinh thái nông nghiệp, sinh thái rừng ngập mặn, đồng muối...Khu vực Mũi Dù – Núi Cẩm tại phường Ninh Hải quy hoạch khu vực phát triển du lịch kết hợp bảo tồn cảnh quan, địa chất địa mạo.

- Tùy theo nhu cầu thực tế của đô thị, nghiên cứu bố trí các quỹ đất phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch, sản xuất sạch, văn phòng,... nằm trong các khu đất đô thị hỗn hợp và các khu đất đơn vị ở.

9. Quy hoạch sử dụng đất

Định hướng quy hoạch sử dụng đất thị xã Ninh Hòa đến năm 2040 như sau:

a) Khu đất dân dụng khoảng 4.384,4 ha, bao gồm: Đơn vị ở có diện tích khoảng 2.187,5 ha; Dịch vụ - công cộng đô thị có diện tích khoảng 208,2 ha; Cơ quan, trụ sở đô thị có diện tích khoảng 6,4 ha; Cây xanh sử dụng công cộng đô thị có diện tích khoảng 266,9 ha; Giao thông đô thị có diện tích khoảng 1.449,5 ha; Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị có diện tích khoảng 265,9 ha.

b) Khu đất ngoài dân dụng khoảng 18.638,2 ha, bao gồm: Khu đất phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, logistics có diện tích khoảng 4.890,3 ha; Trung tâm đào tạo nghiên cứu có diện tích khoảng 37,7 ha; Trung tâm y tế có diện tích khoảng 12,0 ha; Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao có diện tích khoảng 39,2 ha; Thương mại, dịch vụ, du lịch có diện tích khoảng 5.149,0 ha; Cây xanh chuyên

dụng có diện tích khoảng 312,6 ha; Tôn giáo, tín ngưỡng, di tích có diện tích khoảng 92,5 ha; Khu dân cư nông thôn có diện tích khoảng 2.750,9 ha; An ninh có diện tích khoảng 21,9 ha; Quốc phòng có diện tích khoảng 2.513,0 ha; Hạ tầng kỹ thuật khác ngoài dân dụng có diện tích khoảng 364,4 ha; Kho tàng, bến bãi có diện tích khoảng 122,0 ha; Giao thông đối ngoại và khu vực ngoại thị có diện tích khoảng 2.332,8 ha.

c) Đất nông nghiệp và các chức năng khác khoảng 94.918,3 ha bao gồm các chức năng như: Đất sản xuất nông nghiệp; Đất lâm nghiệp; Nuôi trồng thủy sản; Làm muối; Cây xanh cảnh quan sinh thái; Nghĩa trang; Bãi cát; Đồi núi; Khu đất phát triển du lịch dịch vụ rừng, núi, đảo; Khu vực dự trữ phát triển; Mặt nước.

(Kèm phụ lục – Quy hoạch sử dụng đất)

10. Thiết kế đô thị

a. Các khu vực cửa ngõ:

- Cửa ngõ phía Nam: cửa ngõ quan trọng hướng từ TP. Nha Trang, TP. Hồ Chí Minh vào đô thị qua các trục QL1, trục cao tốc đường sắt, trục cao tốc Nha Trang – Vân Phong.

- Cửa ngõ phía Đông và phía Tây Bắc: nằm trên trục cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuật và tỉnh lộ. Tổ chức không gian tạo dựng hình ảnh đô thị công nghiệp gắn với logistics và thương mại dịch vụ với hạ tầng kỹ thuật hiện đại, kết hợp với cảnh quan sản xuất nông nghiệp – đặc trưng về cảnh quan của địa phương.

b. Hệ thống các điểm nhấn trong đô thị:

- Có vị trí quan trọng: nằm trong các khu vực được xác định là khu đô thị trung tâm; khu vực tiếp giáp cảnh quan đẹp, có tầm nhìn thuận lợi hoặc các khu vực tiếp giáp với các tuyến đường lớn thuận lợi tiếp cận; tiếp tục được cụ thể hóa ở các quy hoạch cấp dưới.

- Các công trình có giá trị văn hóa, lịch sử, kiến trúc và các công trình có giá trị cảnh quan đặc sắc; tiếp tục được cụ thể hóa ở các quy hoạch cấp dưới.

c. Các tuyến - trục giao thông, cảnh quan chính

- Các trục cảnh quan ven mặt nước: ven biển dọc theo khu vực Dốc Lết, Ninh Phước; xung quanh khu vực đầm Nha Phu; Các trục dọc theo hệ thống dòng chảy các sông, nhánh sông chính; Các khu vực hồ, suối cảnh quan.

- Các trục đường chính đô thị: những trục chính đô thị kết nối Bắc – Nam, Đông – Tây; Các trục đường ven mặt nước; Tuyến cao tốc đường bộ, đường sắt...

- Hệ thống cầu trong đô thị.

d. Tổ chức hệ thống công viên, cảnh quan, không gian mở công cộng, không gian sinh thái đô thị

Các giá trị cảnh quan sinh thái cần được bảo vệ và khai thác:

- Hệ thống núi phía Tây tạo thành cánh cung che chắn cho vùng đồng bằng ở chính giữa và khu vực núi Hòn Hèo.
- Hệ thống các sông và lưu vực sông, hồ cảnh quan.
- Các vùng sản xuất nông nghiệp.

11. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật

a. Định hướng phát triển hệ thống giao thông

• *Định hướng phát triển hệ thống giao thông đường bộ*

- Đường cao tốc: cập nhật hướng tuyến và quy mô đường theo các dự án đang được triển khai.

+ Cao tốc Vân Phong – Nha Trang (thị xã Ninh Hòa)

+ Cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột (thị xã Ninh Hòa)

- Đường quốc lộ:

+ Quốc lộ: Nâng cấp, mở rộng và duy tu, bảo trì 3 tuyến Quốc lộ hiện hữu: QL.1, QL.26, QL.26B.

+ Mở rộng, bảo trì tuyến đường này đạt tiêu chuẩn tối thiểu cấp III, quy mô 2-4 làn xe.

+ Xây dựng mới tuyến quốc lộ 26B tránh Ninh Hòa với quy mô toàn tuyến đạt tiêu chuẩn tối thiểu cấp III, quy mô 2-4 làn xe.

- Đường tỉnh:

+ Nâng cấp đạt quy mô theo quy hoạch 6 tuyến đường tỉnh hiện trạng: ĐT.651D, ĐT.651G, ĐT.652B (gồm 1 phần tuyến ĐT.652 hiện trạng), ĐT.652D, ĐT.652H, ĐT.652G.

+ Xây dựng mới tuyến ĐT 652L, ĐT 651B quy mô theo quy hoạch.

- Đường liên xã: cải tạo, mở rộng mạng lưới đường liên xã hiện trạng với lộ giới các tuyến đường từ 7-40m.

- Quy hoạch các tuyến đường chính đô thị và chính khu vực với quy mô mặt cắt từ 30m đến 60m, các tuyến đường khu vực với quy mô mặt cắt 16m đến 30m (đoạn qua các công trình hiện trạng lộ giới đường được điều chỉnh sao cho ít ảnh hưởng nhất).

- Bến xe:

+ Xây dựng mới bến xe Ninh Hòa tại Tổ dân phố Tân Kiêu, phường Ninh Đa với quy mô bến xe loại II có tổng diện tích khoảng 4,41ha.

+ Xây dựng mới bến xe Ninh Tây tại xã Ninh Tây nằm tiếp giáp đường tỉnh 652L xây mới, cách UBND xã Ninh Tây khoảng 400m với quy mô bến xe loại IV có tổng diện tích khoảng 2,1ha.

- *Định hướng phát triển hệ thống giao thông đường sắt*
 - Nâng cấp, từng bước hiện đại hóa tuyến đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh (tuyến đường sắt Bắc – Nam) hiện hữu.
 - Xây dựng mới tuyến đường sắt tốc độ cao nằm trong “ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam ”.
 - Xây dựng mới tuyến đường sắt kết nối khu bến cảng Nam Vân Phong theo quy hoạch tỉnh Khánh Hòa và quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong.
- *Định hướng phát triển hệ thống giao thông đường thủy*
 - Giao thông đường thủy: Nâng cấp, cải tạo các bến đường thủy nội địa cũ, đồng thời xây dựng thêm một số bến mới. Quy mô:
 - + Khu vực vịnh Vân Phong: 50 bến, trong đó có 30 bến khách, 20 bến tổng hợp.
 - + Khu vực đầm Nha Phu: 18 bến, trong đó có 14 bến khách, 04 bến tổng hợp.
- *Cảng cạn ICD*: Cụm cảng cạn Vân Phong được xây dựng mới căn cứ theo Quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 979/QĐ-TTg ngày 22/8/2023. Diện tích và quy mô cụ thể sẽ được tính toán cụ thể trong các quy hoạch cấp dưới và các đồ án chuyên ngành.
- *Các nút giao thông*:
 - Các nút khác mức liên thông tại vị trí giao giữa cao tốc Vân Phong – Nha Trang và Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột, giữa quốc lộ 26 và cao tốc Vân Phong – Nha Trang, giữa quốc lộ 26 và cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột, giữa quốc lộ 1 và quốc lộ 26B cùng cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột đã được đề xuất trong các dự án thành phần.
 - Dự kiến xây dựng nút giao khác mức liên thông tại vị trí giao cắt giữa cao tốc Vân Phong – Nha Trang và đường tỉnh 652G. Nút giao này sẽ giúp mở rộng kết nối của thị xã Ninh Hòa về phía Nam. Hiện tại nút giao giữa đường tỉnh 652G với tuyến cao tốc Vân Phong – Nha Trang đang được thiết kế là nút giao trực thông. Dự kiến trong giai đoạn dài hạn từ 2035-2040 sẽ nâng cấp nút giao này thành nút giao liên thông.
 - Ngoài ra dự kiến trong giai đoạn dài hạn từ 2035-2040 sẽ kết nối thêm tuyến đường tỉnh ĐT.652L vào nút giao cắt giữa quốc lộ 26 và cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột theo định hướng trong Quy hoạch tỉnh.
 - Những nút giao khác mức là dự kiến; quy mô, kích thước các nút giao sẽ được nghiên cứu kỹ trong giai đoạn sau và trong quá trình thực hiện dự án.
- b. *Định hướng chuẩn bị kỹ thuật*:
 - Cao độ nền: Cao độ nền xây dựng cho từng khu vực phù hợp với điều kiện địa hình, định hướng phát triển không gian đô thị, đảm bảo quy định về chống

ngập và thoát nước đô thị:

- + Đối với khu vực ven biển: lựa chọn cao độ xây dựng $H_{xd} \geq 3m$.
- + Đối với các phường trung tâm (phường Ninh Hiệp, phường Ninh Hải, phường Ninh Thủy, phường Ninh Diêm, phường Ninh Đa, phường Ninh Giang, phường Ninh Hà): lựa chọn cao độ xây dựng $H_{xd} \geq 3m$.
- + Đối với các phường lân cận trung tâm thị xã (phường Ninh An, phường Ninh Thọ, phường Ninh Sim, phường Ninh Xuân, phường Ninh Phụng, phường Ninh Bình, phường Ninh Quang): lựa chọn cao độ xây dựng H_{xd} : +3m - +20m.
- + Đối với các xã lân cận (xã Ninh Phước, xã Ninh Phú, xã Ninh Trung, xã Ninh Thân, xã Ninh Đông, xã Ninh Hưng, xã Ninh Lộc, xã Ninh Ích, xã Ninh Tân, xã Ninh Thượng, xã Ninh Sơn, xã Ninh Tây): lựa chọn cao độ xây dựng H_{xd} : +3m - +35m.
- Thoát nước mưa: Thị xã Ninh Hòa chia thành 4 lưu vực chính:
 - + Lưu vực 1: Lưu vực các phường, xã nằm phía Bắc sông Cái Ninh Hòa. Hướng thoát nước chính: thoát về các con sông thuộc lưu vực phía Bắc sông Cái Ninh sau đó đổ về sông Cái Ninh Hòa rồi thoát ra biển.
 - + Lưu vực 2: Lưu vực các phường, xã nằm phía Nam sông Cái Ninh Hòa. Hướng thoát nước chính: thoát về các con sông thuộc lưu vực phía Nam sông Cái Ninh Hòa sau đó đổ về sông Cái Ninh Hòa rồi thoát ra biển.
 - + Lưu vực 3: Khu vực các phường, xã ven biển phía Đông. Hướng thoát nước chính: thoát ra vịnh Hòn Khói và thoát ra vịnh Vân Phong.
 - + Lưu vực 4: Khu vực các phường, xã ven biển phía Nam. Hướng thoát nước chính: thoát ra đầm Nha Phu.
- Thủy lợi:
 - + Nạo vét, mở rộng, kiên cố hóa hệ thống kênh chính.
 - + Sửa chữa, nâng cấp, kiên cố hóa kênh hồ chứa nước hiện trạng.
 - + Xây dựng hệ thống kè chống sạt lở cho 1 số khu vực tại sông Cái Ninh Hòa, các hồ chứa thủy lợi và các khu vực có nguy cơ sạt trượt.
 - + Nâng cấp, sửa chữa 08 hồ hiện trạng.
 - + Dự kiến đầu tư xây dựng 10 hồ chứa nước cung cấp nước sinh hoạt và phục vụ sản xuất.
 - + Nâng cấp, kiểm tra, sửa chữa các đập tràn, đập ngăn mặn.
- c. *Định hướng cấp nước*
 - Nguồn nước: Lựa chọn nguồn nước mặt (hồ Đá Bàn, Tiên Du, Hòn Khói, sông Cái, sông Lỗp...) làm nguồn cấp cho khu vực.
 - Công trình đầu mối:

+ Xây dựng các nhà máy nước: NMN Ngọc Sơn công suất dự kiến 60.000 m³/ng.đ, nguồn nước hồ Đá Bàn; NMN Ninh Phước, công suất dự kiến 20.000 m³/ng.đ, nguồn nước hồ Tiên Du; NMN Hyundai Việt Nam, công suất dự kiến 18.000 m³/ng.đ, nguồn nước hồ Hòn Khói.

+ Nâng công suất các nhà máy nước: NMN Ninh Sơn, công suất dự kiến 30.000 m³/ng.đ, nguồn nước hồ Đá Bàn; NMN Ninh Xuân, công suất dự kiến 10.000 m³/ng.đ, nguồn nước sông Cái, hồ Suối Trầu; NMN Ninh Trung, công suất dự kiến 15.500 m³/ng.đ, nguồn nước sông Lốp.

+ Tiếp tục duy trì công suất các nhà máy nước hiện trạng còn lại (NMN Ninh Đông, Ninh Bình, Ninh Sim, Ninh Tây, Ninh Lộc, Ninh Ích, Ninh Tân, Ninh Thượng).

d. Định hướng phát triển hạ tầng hệ thống điện

- Nguồn điện: Tiếp tục duy trì vận hành hệ thống các nhà máy điện, trạm biến áp nguồn hiện có, kết hợp nâng công suất trạm 220kV Vân Phong và xây dựng mới các trạm biến áp 110kV Cảng Hòn Khói, 110kV Tây Ninh Hoà, 110kV Vân Phong nối cấp.

- Lưới truyền tải: Cải tạo nâng cấp hệ thống lưới truyền tải hiện có, xây dựng các tuyến đường dây đấu nối với các trạm biến áp xây mới đảm bảo cấp điện an toàn, liên tục.

- Lưới phân phối: Tiếp tục xây dựng mới, nâng cấp, các tuyến đường dây trung thế, hạ thế kết nối với các nguồn điện mới đáp ứng nhu cầu phụ tải; từng bước ngầm hoá mạng lưới điện trung và hạ thế hiện có.

- Khuyến khích hạ ngầm các tuyến đường dây 110kV đi qua các khu vực dân cư hiện trạng, khu đô thị mới.

- Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cho các tuyến đường dây 500kV, 220KV, 110KV, 22kV hiện có và xây mới theo đúng quy định hiện hành.

e. Định hướng thoát nước thải

Dự kiến 3 lưu vực xử lý nước thải tập trung, chi tiết các lưu vực như sau:

+ Lưu vực 1, khu vực Ninh Diêm, Ninh Hải, Ninh Thọ, nước thải được thu gom về 3 trạm xử lý nước thải với tổng công suất khoảng 22.000 m³/ng.đ.

+ Lưu vực 2, khu vực Ninh Hiệp, Ninh Đa, Ninh Giang, Ninh Quang, Ninh Hà, Ninh Lộc, nước thải được thu gom về 4 trạm xử lý nước thải sinh hoạt với tổng công suất khoảng 24.000 m³/ng.đ.

+ Lưu vực 3, khu vực Ninh Phụng, Ninh Quang, Ninh Bình, nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất khoảng 5.000 m³/ng.đ.

g. Quản lý chất thải rắn (CTR)

Sử dụng khu liên hợp xử lý CTR Nam Vân Phong, dự kiến tại khu vực Ninh An, quy mô diện tích khoảng 30-50ha; Xây mới khu xử lý CTR cho các xã phía

Tây thị xã Ninh Hòa, dự kiến tại Ninh Xuân, quy mô khoảng 15,7ha.

h. Quản lý nghĩa trang

Cải tạo nâng cấp và mở rộng nghĩa trang Nam Vân Phong (xã Ninh An - TX.Ninh Hòa) phục vụ nhu cầu chung cho toàn thị xã. Tiến tới đóng cửa các nghĩa trang nằm rải rác trong khu vực đô thị, khoanh vùng trồng cây xanh và từng bước di dời về nghĩa trang nhân dân tập trung. Khuyến khích sử dụng hỏa táng theo chủ trương chung của Tỉnh và Nhà nước.

k. Định hướng phát triển hệ thống thông tin liên lạc

- Xây dựng và triển khai có hiệu quả Kế hoạch chuyển đổi số năm 2024; Đề án Phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022-2025, tầm nhìn đến năm 2030.

- Đảm bảo nhu cầu về dịch vụ viễn thông, bảo đảm băng thông truyền dẫn cho các dịch vụ viễn thông băng rộng; phát triển hạ tầng mạng lưới hạ tầng thông tin di động theo hướng ưu tiên sử dụng chung với cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác.

- Ngầm hóa kết hợp với chỉnh trang mạng cáp viễn thông ngoại vi; nâng cấp và mở rộng phạm vi kết nối cho mạng đô thị.

12. Quy hoạch không gian ngầm đô thị

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. 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.

13. Các giải pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường

- Kiểm soát chất thải và hoàn thiện hạ tầng thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn sinh hoạt, công nghiệp, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

- Xây dựng hành lang cách ly bằng cây xanh và thiết lập các quy định kiểm soát xả thải xuống nguồn tiếp nhận là hồ nước cấp sinh hoạt, đặc biệt tại các hồ Đá Bàn, Suối Trầu, Tiên Du để tránh ô nhiễm nguồn nước hồ.

- Phát triển hạ tầng xanh, tôn trọng không gian xanh-mặt nước hiện hữu kết hợp với cải tạo đô thị để hướng tới phát triển đô thị bền vững, chống chịu biến đổi khí hậu. Bảo vệ tài nguyên đa dạng sinh học, đặc biệt là hệ sinh thái rừng phòng hộ phía Tây, phục hồi hệ sinh thái cỏ biển, san hô để kết hợp với du lịch sinh thái tại khu vực Dốc Lết, Vịnh Vân Phong, phía Nam đầm Nha Phu.

- Đảm bảo lưu thông dòng chảy tại hồ cảnh quan trong Đầm Nha Phu, có

đập tràn đảm bảo an toàn hồ đập và chống xâm nhập mặn; Xây dựng kế hoạch, biện pháp ứng phó rủi ro sự cố môi trường như tràn dầu tại các cảng biển phía Nam đầm Nha Phu và trong Vịnh Vân Phong, giám sát các nguồn thải vào lưu vực sông Lỗp, sông Cái.

14. Các chương trình và dự án ưu tiên đầu tư

- Tổ chức lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc, chương trình phát triển đô thị....

- Bố trí, huy động nguồn lực thực hiện các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị: các tuyến đường trục chính Bắc - Nam, Đông - Tây; nâng cấp các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp điện, cấp nước, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, trạm xử lý nước thải theo từng giai đoạn quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa:

a) Tổ chức công bố, công khai Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 theo quy định; hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung sau khi phê duyệt được lưu trữ theo quy định; đăng tải thông tin hồ sơ quy hoạch lên cổng thông tin điện tử.

b) Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của các thông tin, số liệu, bản vẽ, hồ sơ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 bảo đảm đúng quy định pháp luật, không hợp thức hóa các sai phạm; Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa cần thống nhất với Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó được tích hợp các quy hoạch ngành dự kiến triển khai trên địa bàn thành thị xã Ninh Hòa, phù hợp với chỉ tiêu phân bổ đất đai cho thị xã Ninh Hòa và phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được Thủ tướng Chính phủ phân bổ cho tỉnh Khánh Hòa; phù hợp chương trình phát triển đô thị, nhà ở của tỉnh, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.

c) Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Tổ chức rà soát, lập, điều chỉnh, phê duyệt quy hoạch cấp dưới (quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết); rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan để đảm bảo tính đồng bộ (nếu có). Tổ chức lập thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc đô thị, tổ chức cắm mốc giới quy hoạch theo thẩm quyền để cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung được duyệt, đúng quy định pháp luật, bảo đảm tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, quy chuẩn khác có liên quan. Tại các khu vực dân cư hiện trạng từng bước chỉnh trang, bổ sung hạ tầng

xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cải tạo đô thị để các chỉ tiêu sử dụng đất tiến tới tiệm cận dần các chỉ tiêu quy định theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

d) Khi triển khai thực hiện đồ án 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 bảo vệ môi trường, Luật Thủy lợi,...; đảm bảo quốc phòng, an ninh theo các quy định tại Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các quy định liên quan; an toàn phòng chống lũ, biến đổi khí hậu, chống xâm nhập mặn; 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 đồng thuận của cộng đồng dân cư.

e) Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai đảm bảo 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.

g) Theo dõi, giám sát tác động đến cảnh quan môi trường khi triển khai thực hiện theo quy hoạch; tuân thủ các pháp luật về bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai, sạt lở; bảo đảm an ninh, quốc phòng; kiểm soát chặt chẽ kế hoạch xây dựng tại khu vực.

h) 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, thủy lợi 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 khu đô thị hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang, hệ thống hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo đồng bộ với bộ mặt đô thị. 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 đô thị mới trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

k) Chịu trách nhiệm xử lý, giải quyết đơn thư, các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện, đảm bảo trật tự trị an xã hội, quốc phòng, an ninh, tính khả thi, lợi ích cộng đồng và doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định hồ sơ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa đến năm 2040 đảm bảo đúng quy định pháp luật. Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra, hướng dẫn thực hiện Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa đến năm 2040 theo quy định pháp luật.

3. Các sở, ngành liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa thực hiện Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa đến năm 2040 theo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa và thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Ban thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT.UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Công an tỉnh, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh;
- Thị ủy, HĐND, UBND thị xã Ninh Hòa;
- Lưu: VT, TV, TP. 8

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Tấn Tuân

Phụ lục
BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(Kèm theo Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

STT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Hiện trạng năm 2023			Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ người)
	Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch	117.941,0	100,0		117.941,0	100,0		117.941,0	100,0	
-	Đất xây dựng	12.284,6	10,4		14.739,9	12,5		23.022,6	19,5	
-	Đất nông nghiệp và các chức năng khác	105.656,4	89,6		103.201,1	87,5		94.918,3	80,5	
I	Đất xây dựng	12.284,6	100,0	527,0	14.739,9	100,0	440,0	23.022,6	100,0	511,6
I.1	Khu đất dân dụng	2.607,0	21,2	111,8	3.752,9	25,5	112,0	4.384,4	19,0	97,4
1	Đơn vị ở (bao gồm cả đơn vị ở trong các khu hỗn hợp)	1.843,3	15,0	203,6	2.294,7	15,6	68,5	2.187,5	9,5	48,6
2	Dịch vụ - công cộng đô thị	22,5	0,2	1,0	125,7	0,9	3,8	208,2	0,9	4,6
3	Cơ quan, trụ sở đô thị	4,9	0,0	0,2	6,4	0,0	0,2	6,4	0,03	0,1
4	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị - quảng trường đô thị	0,8	0,01	0,03	160,1	1,1	4,8	266,9	1,2	5,9
5	Giao thông đô thị (bao gồm đường giao thông khu vực trong các khu đô thị hiện hữu)	733,5	6,0		1.022,8	6,9	30,5	1.449,5	6,3	32,2
6	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	2,0	0,02		143,2	0,6		265,9	1,2	
-	<i>Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị</i>				107,4			214,7		
-	<i>Bãi đỗ xe (*)</i>				35,8			51,2		
I.2	Khu đất ngoài dân dụng	9.677,6	78,8		10.987,0	74,5		18.638,2	81,0	
1	Khu đất phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, logistics	766,3	6,2		2.578,8	17,5		4.890,3	21,2	
2	Trung tâm đào tạo nghiên cứu	13,4	0,1		37,7	0,3		37,7	0,2	
3	Trung tâm y tế	3,7	0,03		2,7	0,02		12,0	0,1	
4	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao				39,2	0,3		39,2	0,2	
5	Thương mại, dịch vụ, du lịch	242,3	2,0		2.064,0	14,0		5.149,0	22,4	
6	Cây xanh chuyên dụng				312,6	2,1		312,6	1,4	
7	Tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	64,8	0,5		92,1	0,6		92,5	0,4	
8	Khu dân cư nông thôn	1.525,4	12,4	107,0	1.371,6	9,3		2.750,9	11,9	
9	An ninh (**)	5,5	0,0		20,0	0,1		21,9	0,1	
10	Quốc phòng (**)	4.515,1			2.513,0	17,0		2.513,0	10,9	

STT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Hiện trạng năm 2023			Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)
11	Hạ tầng kỹ thuật khác ngoài dân dụng	1.207,9	9,8		364,4	2,5		364,4	1,6	
12	Kho tàng, bến bãi				60,3	0,4		122,0	0,5	
13	Giao thông đối ngoại và khu vực ngoại thị	1.333,3	10,9		1.528,6	10,4		2.332,8	10,1	
-	<i>Giao thông khu vực ngoại thị</i>	1.333,3			626,1	4,2		1.043,4	4,5	
-	<i>Giao thông đối ngoại</i>				902,5	6,1		1.289,4	5,6	
II	Đất nông nghiệp và các chức năng khác	105.656,4			103.201,1			94.918,3		
1	Đất sản xuất nông nghiệp	32.651,1			31.902,0			24.319,9		
2	Đất lâm nghiệp	59.006,1			58.654,5			58.654,5		
3	Nuôi trồng thủy sản	2.139,8			1.611,6			421,0		
4	Làm muối	666,5			388,0			388,0		
5	Cây xanh cảnh quan sinh thái				1.152,5			2.305,0		
6	Nghĩa trang	418,2			416,9			224,8		
7	Bãi cát	25,7			25,7			25,7		
8	Đồi núi	940,6			940,6			940,6		
9	Khu đất phát triển du lịch dịch vụ rừng, núi, đảo				134,9			134,9		
10	Đất dự trữ (cho các chức năng công nghiệp, đô thị...)	4.822,0			3.103,7			2.633,1		
-	<i>Khu vực dự trữ phát triển công nghiệp, cảng</i>				1.747,6			1.747,6		
-	<i>Dự trữ phát triển đô thị</i>	4.822,0			1.356,1			885,5		
11	Mặt nước	4.986,4			4.870,6			4.870,6		

Ghi chú:

(*) Với quy định thể hiện của đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000, đồ án quy hoạch chung bố trí diện tích các bãi đỗ xe tập trung, bãi đỗ xe trung chuyển cấp đô thị; việc bố trí chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe đảm bảo theo quy định (4 m²/người) sẽ được thực hiện ở bước quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết hoặc bằng các giải pháp công trình.

(**) Quy hoạch đất an ninh, quốc phòng tuân thủ theo quy hoạch an ninh, quốc phòng. Quá trình triển khai các dự án phát triển đô thị, hạ tầng đô thị thực hiện các thỏa thuận theo quy chế phối hợp đảm bảo mục tiêu về an ninh quốc phòng.