

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Vĩnh Lương,
Phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa**
Mã số thông tin quy hoạch:

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẮC NHA TRANG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 năm 2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ 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 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 đã được Sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định 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 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 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; 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 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ quyết định phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1882/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đề án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh về ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

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

Căn cứ Quyết định số 1473/QĐ-UBND ngày 28/6/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho phép lập Đề án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 3001/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch đề án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1580/QĐ-UBND ngày 10/10/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định 3001/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch đề án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 2201/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của UBND phường Bắc Nha Trang về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu vực Vĩnh Lương, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Thông báo số 3335/TB-UBND ngày 03/12/2025 của UBND phường Bắc Nha Trang về Kết luận của Chủ tịch UBND phường Bắc Nha Trang tại cuộc họp nghe báo cáo Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Vĩnh Lương, phường Bắc Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 52/TB-TB/ĐU ngày 11/12/2025 của Đảng ủy phường Bắc Nha Trang về Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy tại phiên họp ngày 11/12/2025;

Căn cứ Thông báo số 3736/TB-UBND-HĐTĐ ngày 23/12/2025 của UBND phường Bắc Nha Trang về Kết luận của Hội đồng thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Vĩnh Lương, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 09/CĐBVN-KHTC ngày 05/01/2026 của Cục Đường bộ Việt Nam về việc tham gia ý kiến đối với các nút giao và hệ thống cống thoát lũ kết nối với Quốc lộ 1 trên địa bàn phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Xét Báo cáo thẩm định số 40/BC-KTHTĐT-XDCT ngày 06/01/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và đề nghị của Văn phòng HĐND và UBND phường tại Tờ trình số 03/TTr-VP ngày 06/01/2026 về việc trình phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Vĩnh Lương, phường Bắc Nha Trang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Vĩnh Lương, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa gồm phần đất liền và đảo Hòn Lao, có vị trí được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp xã Nam Ninh Hòa;
- + Phía Nam giáp đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Vĩnh Hải – Vĩnh Hòa và đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực núi Cô Tiên, thành phố Nha Trang;
- + Phía Đông giáp biển Đông;
- + Phía Tây giáp đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư xã Vĩnh Phương, thành phố Nha Trang.

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 3.828ha. Trong đó, phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng **1.238,21ha** (có diện tích mặt nước) và phần diện tích còn lại (khu đất đồi núi, đất lâm nghiệp để khốp nối định hướng không gian nhằm phủ kín quy hoạch phân khu).

- Thời hạn lập quy hoạch:

- + Thời hạn cho giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2030.
- + Thời hạn cho giai đoạn dài hạn: Đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Phát triển khu vực theo định hướng của Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023;

- Cụ thể hoá các định hướng chính tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024;

- Quy hoạch theo hướng cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, tạo quỹ đất bố trí một số công trình hành chính, dịch vụ công cộng cấp đô thị; hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội;

- Xây dựng cơ sở pháp lý đồng bộ, thống nhất để xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư, phục vụ công tác triển khai quy hoạch chi tiết, quản lý đất đai, dự án xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn cũng như phát triển bổ sung các khu chức năng mới phù hợp với định hướng không gian du lịch sinh thái và dịch vụ ven biển.

- Định hướng phát triển khu vực Vĩnh Lương trở thành trung tâm dịch vụ – du lịch sinh thái gắn với khu dân cư hiện hữu, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của khu vực phường Bắc Nha Trang.

3. Tính chất

Là một khu dân cư đô thị hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang kết hợp dịch vụ du lịch sinh thái.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

4.1. Căn cứ lựa chọn chỉ tiêu

Thông tư 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.

Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 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.

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

Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040.

4.2. Chỉ tiêu về dự báo dân số

- Quy mô dân số dự báo đến năm 2040: 28.200 người;

4.3 Chỉ tiêu về quy hoạch

Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD	Chỉ tiêu quy hoạch phân khu đạt được
Chỉ tiêu sử dụng đất			
Đất đơn vị ở	m ² /người		40 - 58
Cây xanh công cộng đơn vị ở	m ² /người	≥ 2	3,12
Hạ tầng xã hội			
Nhà trẻ, mẫu giáo	m ² /người	≥ 0,6	0,72
Trường tiểu học	m ² /người	≥ 0,65	1,46
Trường THCS	m ² /người	≥ 0,55	0,93
Hạ tầng kỹ thuật đô thị			
Tỷ lệ đất giao thông	%	18	18,09
Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	≥ 80	180
Thoát nước sinh hoạt	% nước cấp	≥ 80	90
Chất thải rắn sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1 – 1,3	1,2
Chất thải rắn công nghiệp	tấn/ha	0,3	0,3
Cấp điện sinh hoạt	W/người	450 – 700	700
Cấp điện dịch vụ công cộng	W/m ² sàn	20-30	20-30
Chiếu sáng đường chính	W/m ²	≥ 1	1
Chiếu sáng công viên vườn hoa	W/m ²	≥ 0,5	1

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

a) Đất Nhóm nhà ở gồm:

- Đối với Nhóm nhà ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang: 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; chỉ tiêu cho từng lô đất được thực hiện theo quy chuẩn, quy định hiện hành và sẽ được xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết.

- Đối với Nhóm nhà ở mới: mật độ xây dựng gộp 60%, tầng cao tối đa 15 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 Quy hoạch chi tiết.

b) 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 (có thể bố trí trụ sở, cơ quan, an ninh, quốc phòng,...); mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 20 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 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 26/7/2024 của Chính phủ; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết.

c) Đất cơ quan, trụ sở: là các công trình trụ sở UBND phường, trụ sở các cơ quan nhà nước, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, 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.

d) Đất y tế cấp đơn vị ở: là 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.

e) Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở: công trình chợ và các công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở khác,... mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

f) Đất giáo dục gồm:

- Đất giáo dục cấp đơn vị ở: là các công trình trường THCS, tiểu học, mầm non, tầng cao tối đa 05 tầng (riêng trường mầm non cao tối đa 03 tầng), mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Đất giáo dục - Trường THPT: mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

g) *Đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở*: các trung tâm văn hóa, 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 tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

h) *Đất dịch vụ* (không bao gồm dịch vụ du lịch): là đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế), các công trình khác phục vụ cho kinh doanh (công trình chợ, công trình thương mại dịch vụ, trạm xăng,...), dịch vụ xã hội (trung tâm bảo trợ,...): mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 20 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

i) *Đất dịch vụ du lịch*: mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, tầng cao tối đa 40 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng, đồng thời tuân thủ các quy định đối với khu dịch vụ du lịch trên núi theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 đã được phê duyệt; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết.

j) *Đất đào tạo, nghiên cứu*: là đất xây dựng các công trình đại học, cao đẳng, đào tạo nghề, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 20 tầng, hệ số sử dụng đất tuân thủ 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 Quy hoạch chi tiết.

k) *Đất cây xanh sử dụng công cộng*: là đất cây xanh, sân chơi, đường dạo và các công trình phụ trợ (dịch vụ, vệ sinh công cộng,...), mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, hệ số sử dụng đất tuân thủ 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 Quy hoạch chi tiết.

l) *Đất công viên chuyên đề, sân Golf*: mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tuân thủ 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 Quy hoạch chi tiết.

m) *Đất cây xanh chuyên dụng*: là đất cây xanh cách ly hành lang an toàn đường sắt, các mảng cây xanh chuyên dụng tại các nút giao thông khác mức,... được quản lý theo quy định hiện hành.

n) Đất di tích, tôn giáo: gồm các công trình chùa, nhà thờ, đình, miếu,... các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; tầng cao xây dựng tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

o) Đất an ninh, quốc phòng: đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan an ninh, quốc phòng đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng thực hiện theo quy định riêng của ngành và sẽ được xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết.

p) Đất hạ tầng kỹ thuật khác: chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị, nhà tang lễ,.. có mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 07 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 Quy hoạch chi tiết.

q) Đất bãi đỗ xe: mật độ xây dựng gộp tối đa 80%, 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. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết.

r) Mặt nước: hệ thống sông, suối, kênh rạch; hồ chứa nước, ao, đầm dùng làm cảnh quan, hồ điều hòa cho khu vực.

s) Đất đồi núi, lâm nghiệp: là khu vực có vị trí không thuận lợi cho việc xây dựng, tuân thủ theo quy định quản lý, quy định pháp luật nhằm bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo, đảm bảo môi trường sinh thái.

t) Đất nghĩa trang: quản lý nghĩa trang đảm bảo cảnh quan tự nhiên, vệ sinh môi trường và các quy định hiện hành.

(Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

6.1. Cơ quan trụ sở:

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

- Đối với các công trình cơ quan, trụ sở xây mới có mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

6.2. Công trình văn hóa - thể thao:

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

- Các công trình nhà văn hóa, công trình thể dục thể thao xây dựng mới có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; hệ số sử dụng đất, khoảng lùi tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

6.3. Hệ thống y tế - chăm sóc sức khỏe:

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

- Các công trình bệnh viện, trạm y tế xây dựng mới đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

6.4. 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 thể dục thể thao xây dựng mới: trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

6.5. Hệ thống thương mại, dịch vụ: Hình thành mạng lưới các trung tâm thương mại, siêu thị, chợ,... theo các cấp phục vụ, chú trọng đáp ứng nhu cầu về diện tích bãi đỗ xe.

6.6. Hệ thống công viên, cây xanh:

Hình thành công viên cây xanh tập trung tại các khu ở, cây xanh ven khu vực mặt nước để bố trí các không gian mở công cộng, kết nối các chức năng có tính riêng biệt và tạo hình ảnh đô thị xanh. Khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập các trục cảnh quan. Tại đây bố trí các hoạt động vui chơi giải trí, quảng trường, sân chơi.

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

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

- Khu vực lập quy hoạch dự kiến chia thành 2 tiểu khu trong đó: 01 tiểu khu phía Bắc (khu vực Cát Lợi) và 01 tiểu khu phía Nam (khu vực Lương Sơn). Các tiểu khu ở có cấu trúc đầy đủ chức năng của đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà ở, công trình dịch vụ - công cộng như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế, cây xanh công cộng... phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư.

- Giao thông: Tổ chức các lối tiếp cận bằng xe cơ giới vào nhóm ở từ các trục đường chính khu vực. Đề xuất bổ sung tổ chức các nút giao thông cùng mức và khác mức tại các vị trí giao cắt giữa đường đô thị và Quốc lộ 1, đường sắt Bắc - Nam, nhằm tăng cường khả năng kết nối, bảo đảm lưu thông thông suốt giữa các khu vực đô thị phía Đông và phía Tây. Tại các nhóm ở hiện hữu chỉnh trang, mở rộng

lộ giới các tuyến giao thông cấp nội bộ để đảm bảo lưu thông thuận lợi và an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Các nhóm nhà ở: Giữ nguyên và cải tạo, chỉnh trang tại các vị trí tập trung đông nhà ở dân cư hiện hữu, nhà ở giáp các trục đường chính khuyến khích tổ chức ở kết hợp dịch vụ, kinh doanh buôn bán nhằm góp phần tạo nên trục thương mại sầm uất.

- Công trình cao tầng: Khuyến khích tổ chức không gian kiến trúc cao tầng đối với các công trình hỗn hợp nhà ở và dịch vụ, nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất, tạo điểm nhấn không gian đô thị; đồng thời khai thác tối đa lợi thế tầm nhìn hướng biển và cảnh quan đồi núi, góp phần hình thành hình ảnh đô thị đặc trưng, hài hòa với địa hình tự nhiên và nâng cao giá trị sử dụng đất.

- Cảnh quan cây xanh, không gian mở:

- + Khai thác cảnh quan tự nhiên đồi núi kết hợp tổ chức khu công viên cây xanh lớn tập trung, đóng vai trò là không gian sinh thái chủ đạo của khu vực, vừa bảo tồn địa hình và hệ sinh thái tự nhiên, vừa tạo lõi xanh, cải thiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường sống; đồng thời hình thành điểm nhấn cảnh quan, không gian sinh hoạt công cộng và kết nối hài hòa giữa các khu chức năng đô thị.

- + Dọc các kênh, suối tổ chức các không gian cây xanh công cộng, kết hợp hành lang bảo vệ nguồn nước, đường dạo bộ và các không gian sinh hoạt ngoài trời, nhằm bảo tồn hệ thống thủy văn tự nhiên, tăng cường khả năng thoát nước – điều hòa vi khí hậu; đồng thời tạo trục cảnh quan xanh liên tục, kết nối các khu chức năng và nâng cao chất lượng không gian công cộng đô thị.

- + Bố trí không gian mở, cây xanh quy mô nhóm ở giữa các nhóm nhà ở. Bổ sung thêm các tuyến cây xanh giữa các dãy nhà vừa đảm bảo khoảng cách phòng cháy chữa cháy vừa tạo các tuyến cảnh quan xuyên suốt kết nối các nhóm nhà ở.

- Đối với khu đất cơ quan, trụ sở ban ngành bố trí hình khối trang nghiêm, mang tính chất hiện đại.

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

- Đối với khu vực đất an ninh, quốc phòng: Các công trình thuộc đất an ninh, quốc phòng tuân thủ theo quy định pháp luật hiện hành.

7.2. Định hướng thiết kế đô thị:

- Khu vực nhóm nhà ở: Phát triển đô thị với đầy đủ chức năng của đơn vị ở bao gồm: các nhóm nhà ở, 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 cho đơn vị ở.

- Các không gian mở: Khu vực công viên các khu chức năng cấp đơn vị ở.
- Các khu chức năng đô thị gồm: Công trình dịch vụ công cộng đô thị, đơn vị ở; công viên, cây xanh mặt nước; công trình thể dục thể thao; đường giao thông và các tiện ích đô thị; các nhóm nhà ở,...

8. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

- Xây dựng các công trình ngầm trong đô thị cần tiến hành một cách tổng thể và có quy hoạch đảm bảo sự khớp nối giữa công trình trên mặt đất và dưới mặt đất thành một thể thống nhất.

- Không gian ngầm đô thị bao gồm:

+ Công trình công cộng ngầm: các công trình có chức năng phục vụ hoạt động công cộng được xây dựng dưới mặt đất và sẽ được cụ thể theo từng dự án đảm bảo khả năng đáp ứng phục vụ chức năng chính công trình và giải quyết nhu cầu tối thiểu phục vụ cho khu vực (*nếu có*) để tránh gây áp lực về hạ tầng của đô thị.

+ Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm và các bộ phận của các công trình nằm dưới mặt đất. Các khu vực xây dựng công trình cao tầng sẽ xây dựng không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của tòa nhà và khu vực. Ranh giới xây dựng công trình ngầm sẽ được cụ thể hoá ở các bước sau nhưng không vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất quy hoạch.

+ Mạng lưới đường ống kỹ thuật đô thị: xây dựng hệ thống đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, tuyến cáp hạ tầng viễn thông thụ động dưới mặt đất bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch.

9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

9.1.1. San nền:

- Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền khống chế theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040; đồng thời theo sát cao độ và độ dốc hiện hữu, đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng; lựa chọn cao độ xây dựng khu vực ven biển: $H_{xd} \geq 3,00m$.

- Đối với khu vực đô thị hiện hữu khi cải tạo và xây dựng công trình mới chỉ san lấp cục bộ, dần nâng cao để đạt cao độ xây dựng tối thiểu $H_{xd} \geq +3,00m$. Việc nâng cao độ nền phải đảm bảo phù hợp với cảnh quan khu vực, đáp ứng yêu cầu thoát nước cho các khu vực lân cận và không được ảnh hưởng tới tiêu thoát nước chung.

- Cao độ xây dựng khu vực không gian mở (cây xanh, mặt nước...) được thiết kế ở cốt nền thấp hơn cao độ xây dựng công trình từ $0,5\text{m} \div 1,0\text{m}$.

- Các khu vực xây dựng ven sườn núi phải có kè mái dốc chống sạt lở, san giạt cấp theo địa hình và trồng cây xanh chống xói mòn.

9.1.2. Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Xây dựng mới hồ Lỗ Lương.

- Hướng thoát: thoát vào mạng lưới đường cống rồi thoát vào kênh, suối và thoát ra biển.

- Khai thông khe tụ thủy tự nhiên của khu vực đồi núi, đảm bảo hướng thoát nước mưa của khu vực xây dựng tuân theo địa hình tự nhiên, thu gom theo các trục thoát nước hiện hữu và xả suối, mương gần nhất sau đó đổ ra biển. Khu vực thoát nước chia làm 04 lưu vực thoát nước chính:

- + Lưu vực 1: Phía Bắc thôn Văn Đăng đoạn nút giao đường Phạm Văn Đồng và Quốc Lộ 1, nước mưa thoát theo địa hình chảy vào khe tụ thủy và suối, sau đó đổ ra biển.

- + Lưu vực 2: Từ phía Bắc đường Chính Hữu đến nút giao đường Phạm Văn Đồng và Quốc Lộ 1, nước mưa thoát theo địa hình chảy vào kênh từ hồ Lỗ Lương sau đó đổ ra biển.

- + Lưu vực 3: Phía Nam đường Chính Hữu, nước mưa thoát theo địa hình, chảy theo đường Quốc lộ 1 thoát vào sông, suối đổ ra biển

- + Lưu vực 4: đảo Hòn Lao, nước mưa thoát theo địa hình đổ ra biển.

9.1.3. Chuẩn bị kỹ thuật khác:

- Nghiên cứu thiết kế kè tại các vị trí có nguy cơ sạt lở, các khu vực chân núi tiếp giáp khu dân cư, trục tiêu.

- Áp dụng đồng bộ các giải pháp công trình như ổn định sườn dốc, thoát nước, gia cố kè – tường chắn – cọc neo để phòng chống sạt lở.

- Kết hợp giải pháp phi công trình gồm quan trắc, phân vùng nguy cơ, cảnh báo sớm, bảo vệ thảm thực vật và nâng cao nhận thức cộng đồng nhằm giảm thiểu rủi ro, phát triển bền vững.

9.2. Quy hoạch giao thông:

9.2.1. Giao thông đường bộ:

Quốc lộ 1: Tiếp tục nâng cấp, cải tạo đạt quy mô 4-6 làn xe, bố trí đường gom khi đi qua khu vực đô thị.

Đường Quốc lộ 1C: là đường trục chính theo hướng Bắc – Nam, đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu được nâng cấp mở rộng với lộ giới quy hoạch 32m.

Đường Phạm Văn Đồng (ĐT.657): Giữ nguyên lộ giới đường 26m, trong đó lòng đường rộng 16,5m, giải phân cách giữa 1,5m, vỉa hè 2 bên mỗi bên 4m.

Giao thông cấp đô thị: Quy hoạch mạng lưới đường giao thông kết nối thuận lợi các khu chức năng trong và ngoài khu vực thiết kế, phù hợp với điều kiện thực tế của khu vực. Hệ thống giao thông đô thị được phân cấp theo tầng bậc đến cấp đường phân khu vực. Hệ thống đường giao thông cấp khu vực có lộ giới từ 13-30m.

9.2.2. Giao thông thủy:

Nâng cấp, mở rộng diện tích Cảng cá Vĩnh Lương đảm bảo tiêu chí Cảng cá loại II.

9.2.3. Mạng lưới giao thông công cộng:

Phát triển 02 tuyến buýt trợ giá (Tuyến S3; S5a) và 01 tuyến buýt du lịch (S22) trên đường Phạm Văn Đồng

9.2.4 Các công trình giao thông:

Xây dựng 11 bãi đỗ xe công cộng tổng diện tích khoảng 8,87ha đảm bảo khoảng cách đi lại hợp lý, phù hợp với yêu cầu sử dụng. Vị trí bãi đỗ xe được bố trí đường ra vào thuận tiện, đảm bảo an toàn giao thông, đồng thời gần các trung tâm thương mại, ga đường sắt đô thị, bến xe buýt... Việc tổ chức bãi đỗ xe kết hợp các hình thức: ngầm, cao tầng và mặt bằng, đảm bảo đáp ứng đầy đủ các chỉ tiêu diện tích đỗ xe và phù hợp với điều kiện thực tế của từng khu vực.

Ngoài các bãi đỗ xe đã quy hoạch, trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng các khu đất chức năng cho phép tiếp tục rà soát, bổ sung bố trí các bãi đỗ xe công cộng để đảm bảo bán kính phục vụ, đáp ứng nhu cầu đỗ xe trong từng khu vực...

Các bến thủy nội địa: Xem xét tận dụng các bến thủy nội địa hiện hữu và bến đã có đề án thực hiện trên địa bàn. Khuyến khích phát triển các bến thủy nội địa, bến xe bus sông, bến du thuyền đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển các loại hình giao thông thủy và kết nối các hệ thống giao thông đường thủy - bộ, kết nối đa phương thức với hệ thống giao thông công cộng.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Tiếp tục sử dụng nguồn nước sạch từ hệ thống các nhà máy nước: Nhà máy nước Xuân Phong, công suất 15.000m³/ngđ; Nhà máy nước Võ Cạnh, công suất 120.000m³/ngđ; Nhà máy nước Sơn Thanh, công suất giai đoạn 1-25.000 m³/ngđ. Nguồn nước thô dự kiến là nước sông Cái Nha Trang.

- Mạng lưới: Đầu nối lấy nước từ các tuyến ống cấp nước truyền tải, phân phối hiện trạng chính Ø200mm, Ø300mm trên đường quốc lộ 1A; Ngoài ra, theo Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 đã được phê duyệt, khu vực lập quy hoạch được tăng cường tuyến ống Ø300mm trên đường quốc lộ 1A, Phạm Văn Đồng nhằm đảm bảo nhu cầu cung cấp nước, đảm bảo áp lực cho khu vực lập quy hoạch; Mạng lưới cấp nước là mạng hỗn hợp. Các tuyến ống chính tạo thành mạng vòng, các tuyến ống nhánh tạo thành mạng cụt; Khi triển khai lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở phải có thỏa thuận đầu nối và tham gia ý kiến của đơn vị quản lý.

- Chữa cháy: Mạng lưới cấp nước chữa cháy sử dụng chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Vị trí lắp đặt đảm bảo thuận tiện cho xe cứu hỏa đến lấy nước; Khi xảy ra cháy, các xe cứu hỏa đến lấy nước tại các hòng cứu hỏa. Tại các hòng cứu hỏa, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m. Hòng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống $\geq 100\text{mm}$ trở lên và bố trí tại các vị trí đảm bảo khoảng cách giữa các hòng là 150m, đồng thời phải tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an. Việc bố trí hòng cứu hỏa sẽ được cụ thể hóa ở bước lập dự án; Đối với từng công trình cụ thể tùy theo tính chất và đặc điểm riêng, cần có hệ thống chữa cháy bên trong công trình sao cho phù hợp với tiêu chuẩn quy phạm hiện hành; Tận dụng nguồn nước ao, hồ, sông trong và gần khu vực nghiên cứu để bổ sung cấp nước chữa cháy.

9.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

9.4.1. Hệ thống cấp năng lượng:

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu chủ yếu từ trạm biến áp 110kV Lương Sơn và trạm 110kV Nha Trang thông qua các xuất tuyến 22kV hiện có và xây mới.

- Lưới điện cao thế: Mạng lưới truyền tải (220, 110 KV), mạng lưới phân phối (22kV), các trạm biến áp: hiện có và xây mới phải được đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo đúng quy định hiện hành.

- Lưới điện trung thế:

+ Các tuyến đường dây nối 22KV đi trong khu vực nghiên cứu sẽ được hạ ngầm cho phù hợp với cảnh quan khu vực và an toàn trong vận hành, quản lý điện trung thế.

+ Xây dựng mới các xuất tuyến từ trạm 110kV Lương Sơn để cấp nguồn cho khu vực và kết nối với trạm 110kV Đồng Đế, Nha Trang, Ninh Hoà.... Lưới điện trung thế được bố trí theo dạng mạch vòng, vận hành hở.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: Vị trí các trạm hạ thế xây mới được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 300m. Trạm hạ thế sử dụng loại trạm xây hoặc trạm hợp bộ, máy biến áp sử dụng loại máy có tổn thất thấp.

9.4.2. Mạng lưới chiếu sáng:

Lưới điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm dọc theo các trục đường giao thông, xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ, đủ tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng loại có hiệu suất quang cao, tiết kiệm năng lượng.

9.4.3. Hạ tầng cấp năng lượng khác:

Bố trí các trạm sạc điện thông minh cho xe máy điện và ô tô điện theo nhu cầu của đô thị. Các trạm sạc điện có thể đặt kết hợp trong cây xăng, bãi đỗ xe ngoài trời, bãi đỗ xe của các trung tâm thương mại, công cộng, chung cư,... Trạm sạc điện nên thiết kế và lắp đặt để sử dụng chung, đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về an toàn điện và các quy định về phòng cháy chữa cháy.

9.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp tín hiệu được cấp từ các trạm chuyển mạch của các doanh nghiệp tại khu vực quy hoạch.

- Đầu tư xây dựng mới kết hợp cải tạo hạ tầng viễn thông hiện trạng tạo thành hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông toàn tỉnh và quốc gia.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng thông tin di động đảm bảo chia sẻ, sử dụng chung hạ tầng trạm BTS giữa các nhà mạng, kết hợp đầu tư, nâng cấp, phát triển trạm BTS thân thiện với môi trường để nâng cao chất lượng dịch vụ di động băng thông rộng và đảm bảo mỹ quan đô thị.

9.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

9.6.1. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến là hệ thống thoát nước riêng kết hợp nửa riêng, nước thải thu gom và đưa về 2 trạm xử lý nước thải cục bộ.

- Nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp và nước thải y tế xử lý tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành.

9.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và xử lý tập trung, thực hiện phân loại tại nguồn.

- Xây dựng nhà máy xử lý rác thải Vĩnh Lương quy mô 6,5ha, sử dụng công nghệ đốt rác phát điện. Giai đoạn đầu khi nhà máy xử lý rác thải Vĩnh Lương chưa được hình thành CTR sau khi thu gom tập trung về khu xử lý hợp vệ sinh Lương Hòa. Khi nhà máy xử lý rác thải Vĩnh Lương được hình thành, rác thải của khu vực nghiên cứu sẽ được đưa về đây để xử lý.

9.6.3. Nghĩa trang:

- Từng bước đóng cửa các nghĩa trang nằm rải rác trong khu vực đô thị, di dời về nghĩa trang liên huyện Diên Khánh – Cam Lâm và nghĩa trang phía Bắc.

- Khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng nhằm tiết kiệm quỹ đất và đảm bảo vệ sinh môi trường.

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

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

- Bảo vệ cảnh quan ven biển, ven sông và ven núi.

- Giám sát chặt chẽ tác động môi trường trong quá trình phát triển đô thị; đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Khu vực đất ở, cơ quan, trường học, các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, không gian công cộng: Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý ô nhiễm; bảo vệ môi trường, cảnh quan, văn hóa, quốc phòng an ninh.

- Khu vực phát triển dịch vụ, các công trình dịch vụ công cộng: Phát triển dịch vụ, các công trình dịch vụ công cộng gắn với bảo vệ môi trường, tôn tạo cảnh quan sinh thái, phòng chống sạt lở, tai biến thiên nhiên, sự cố môi trường; Thực hiện thu gom, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh.

- Khu vực di tích, tôn giáo, an ninh, quốc phòng, hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ các quy định chuyên ngành. Các hoạt động trùng tu, tôn tạo di tích cần được cân nhắc, kiểm soát, hạn chế tối đa các tác động tiêu cực, ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan, giá trị văn hóa, lịch sử của công trình...

- Khu vực cây xanh, mặt nước công cộng: chú trọng bảo vệ và nâng cao giá trị cảnh quan, môi trường, điều hòa vi khí hậu, đáp ứng các nhu cầu giải trí, sinh hoạt cộng đồng; Áp dụng giải pháp chăm sóc, lựa chọn cây trồng phù hợp; Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xả thải, bảo vệ môi trường cảnh quan, mặt nước.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn.

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

- Bảo vệ hành lang sinh thái vùng bờ, ven sườn núi chống sạt lở; san lấp gặt cấp theo địa hình, trồng cây chống xói mòn và xây dựng các công trình hạn chế tác

động biến đổi khí hậu, bảo vệ nguồn nước ngọt chống xâm nhập mặn. Duy trì cảnh quan tự nhiên, quan trắc ô nhiễm môi trường.

- Xác lập các khu vực cấm phát triển và hành lang bảo vệ mặt nước; 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: Xây dựng hệ thống hạ tầng khung; thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu; phát triển hệ thống giao thông đối ngoại của khu vực. Trên cơ sở quy hoạch phân khu, triển khai các thủ tục để kêu gọi đầu tư.

- 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 xây dựng theo quy hoạch thực hiện theo Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 năm 2024; Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi bổ sung; Nghị định 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 quy hoạch, quy định quản lý kèm theo quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt và các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Nội dung đồ án Quy hoạch phân khu sau khi được UBND phường phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024.

Quyết định này thay thế hoàn toàn: Quyết định số 2304/QĐ-UBND ngày 18/9/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang; Quyết định số 3462/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Cát Lợi, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang; Quyết định số 120/QĐ-UBND ngày 15/01/2010 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch Sử dụng đất (Quy hoạch xây dựng) Dọc tuyến đường Phạm Văn Đồng đoạn từ Khu dân cư Đường

Đệ đến Quốc lộ 1A, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang và các Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu có liên quan tại khu vực.

Trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, yêu cầu các cơ quan, đơn vị liên quan:

1. Văn phòng HĐND và UBND phường

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu sử dụng, nội dung thống kê, đánh giá hiện trạng; các căn cứ, cơ sở của dự báo quy mô dân số, đất đai trong hồ sơ quy hoạch đề nghị trình phê duyệt; đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với đồ án Quy hoạch tỉnh, phù hợp với Quy hoạch chung.

- Chịu trách nhiệm xử lý, giải quyết 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.

- Hoàn thiện hồ sơ, đóng dấu xác nhận hồ sơ quy hoạch trước khi tổ chức công bố công khai theo quy định.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

- Tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt; lưu trữ hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định; tiến hành thẩm định đóng dấu xác nhận thuyết minh, bản vẽ (tất cả các bản ghép) trong hồ sơ Quy hoạch phân khu theo quy định.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ 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 Quy hoạch phân khu 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 và nông thôn, 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 chồng 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.

- 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 khu dân cư hiện hữu. 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.

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

- Đối với khu vực đồi núi có trách nhiệm theo dõi, giám sát tác động đến cảnh quan môi trường khi triển khai thực hiện theo quy hoạch; phục hồi hệ sinh thái cảnh quan núi; tuân thủ các pháp luật về bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu; 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 cảnh báo nguy cơ sạt lở, sụt lún khi có thiên tai; bảo đảm an ninh, quốc phòng; kiểm soát chặt chẽ kế hoạch xây dựng tại khu vực này.

2. Đề nghị các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Khoa học và Công nghệ; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; và các đơn vị liên quan phối hợp cùng UBND phường Bắc Nha Trang quản lý quy hoạch xây dựng theo chức năng của ngành và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng các Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Văn hóa – Xã hội và Thủ trưởng các cơ quan liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Văn phòng UBND tỉnh (báo cáo);
- Các sở: XD; TC; NN&MT (báo cáo);
- Chủ tịch và các PCT UBND phường;
- Các phòng, ban, đơn vị thuộc UBND phường;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Đại Dương

Phụ lục
BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH
(Kèm theo Quyết định số 10 /QĐ-UBND ngày 06/ 01 /2026 của UBND phường Bắc Nha Trang)

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Diện tích (ha)		Tỷ lệ đất QH dài hạn (%)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
				Ngắn hạn	Dài hạn				
	Tổng diện tích lập đồ án quy hoạch		1.238,21	1.238,21	1.238,21	100,00			28.200
1	Đất nhóm nhà ở		110,87	113,11	113,11	9,14			
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	OH	110,87	97,70	97,70	7,89	60%	7	
	+ Đất nhóm nhà ở mới	OM		15,41	15,41	1,24	60%	15	
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH		27,46	27,46	2,22	60%	20	
3	Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở	CCO		4,21	4,21	0,34	40%	5	
4	Đất y tế (trong đơn vị ở)	YT	0,07	0,44	0,44	0,04	40%	5	
5	Đất thể dục thể thao (trong đơn vị ở)	TD	0,69	2,61	2,61	0,21	40%	5	
6	Đất giáo dục - trường THPT	PT		1,79	1,79	0,14	40%	5	
7	Đất giáo dục - Trường THCS, Tiểu học, Mầm non		3,64	8,81	8,81	0,71			
	+ Mầm non	MN		2,04	2,04	0,16	40%	3	
	+ Tiểu học	TH		4,14	4,14	0,33	40%	5	
	+ THCS	CS		2,63	2,63	0,21	40%	5	
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng - cấp đô thị	CXD		107,34	107,34	8,67	5%	1	
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng - cấp đơn vị ở	CXO		8,80	8,80	0,71	5%	1	
10	Đất đào tạo, nghiên cứu	DT	10,12	9,58	9,58	0,77	60%	20	
11	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	2,10	0,40	0,40	0,03	40%	7	
12	Đất khu dịch vụ, du lịch	DL	28,24	56,13	189,77	15,33	10 - 25%	20 - 40	
13	Đất khu dịch vụ	DV		0,78	0,78	0,06	60%	20	
14	Đất công viên chuyên đề, sân Golf	CV		0,00	226,40	18,28	5%	1	
15	Đất cây xanh chuyên dụng	CD		110,91	114,17	9,22			
16	Đất di tích, tôn giáo	TG	16,74	12,87	12,87	1,04	60%	7	
17	Đất an ninh	AN	0,52	0,33	0,33	0,03			
18	Đất giao thông	QP	50,07	113,61	113,61	9,17			
19	Đất bãi đỗ xe	P		3,39	8,88	0,72	80%	7	
20	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	KT	48,54	120,59	120,59	9,74	60%	7	

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Diện tích (ha)		Tỷ lệ đất QH dài hạn (%)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
				Ngắn hạn	Dài hạn				
21	Đất dự trữ phát triển	DT		434,73	65,93	5,32			
22	Đất quốc phòng	QP	0,79	0,45	0,45	0,04			
23	Đất nghĩa trang	NT	19,49	17,70	17,70	1,43			
24	Đất đồi núi	F	136,84	19,75	19,75	1,60			
25	Sông, kênh, rạch	S	61,44	62,41	62,41	5,04			
26	Đất cơ sở sản xuất		3,83						
27	Đất nông nghiệp		602,97						
28	Đất rừng sản xuất		103,06						
29	Đất rừng phòng hộ		9,51						
30	Đất nuôi trồng thủy sản		1,23						
31	Đất bằng chưa sử dụng		27,44						

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 di tích, tôn giáo an ninh, quốc phòng: được quản lý theo quy định riêng của ngành.