

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu dân cư phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

Căn cứ 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 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;

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 Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 19/5/2022 của UBND tỉnh về việc cho phép lập đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định cho phép lập các đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) trên địa bàn thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1051/QĐ-UBND ngày 12/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh các Quyết định của UBND tỉnh về phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) trên địa bàn thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 1146-TB/TU ngày 22/7/2024 của Thành ủy Nha Trang về việc Kết luận của Ban Chấp hành đảng bộ thành phố Nha Trang về đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo kết luận số 4470/TB-SXD ngày 25/11/2024 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang;

Xét đề nghị của UBND thành phố Nha Trang tại Tờ trình số 2085/TTr-UBND-KTHTĐT ngày 21/3/2025 về việc trình phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang và Báo cáo thẩm định số 1240/BC-SXD ngày 24/4/2025 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang.

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

Khu vực lập quy hoạch có quy mô diện tích khoảng 501,26 ha thuộc phạm vi các phường Phước Hải và phường Phước Long, thành phố Nha Trang, có vị trí tứ cận xác định như sau:

- Phía Đông: Giáp đường Lê Hồng Phong;
- Phía Tây: Giáp sông Quán Trường;
- Phía Nam: Giáp sông Quán Trường và đường Phước Long;
- Phía Bắc: Giáp tuyến đường sắt Bắc Nam.

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

3.1. Mục tiêu:

- 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.

- 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 trên địa bàn.

- Tạo cơ sở pháp lý để triển khai các đồ án Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, công tác quản lý của khu vực.

3.2. Tính chất:

Là khu dân cư đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang của thành phố Nha Trang, đan xen các khu chức năng phát triển mới.

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

- Quy mô dân số dự báo đến năm 2040 khoảng 70.000 người;
- Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 501,26 ha. Trong đó: diện tích đất đơn vị ở khoảng 378,0 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

a) *Đất nhóm nhà ở* (bao gồm: nhà ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang và xây mới): mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 24 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.

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; mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 24 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 26/7/2024 của Chính phủ; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết.

c) *Đất cơ quan, trụ sở*: Bao gồm trụ sở các cơ quan hành chính nhà nước; mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 16 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*: Là các trạm y tế và trung tâm y tế phục vụ cấp đơn vị ở, 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.

e) *Đất giáo dục*: Là các trường THCS, tiểu học, mầm non, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 04 tầng (riêng trường mầm non 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. Trường hợp cần thiết, có thể bố công trình giáo dục trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

f) *Đất văn hóa*: Là các công trình trung tâm văn hóa phục vụ cấp đơn vị ở, 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.

g) *Đất thể dục thể thao*: Bao gồm các trung tâm thể dục thể thao phục vụ cấp đơn vị ở (sân chơi, sân luyện tập), mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, 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.

h) *Đất dịch vụ*: 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); mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, 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.

i) *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,...) phục vụ cấp đơn vị ở; mật độ xây dựng tối đa không quá 5%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

k) *Đất cây xanh chuyên dụng*: Là đất cây xanh cách ly hành lang an toàn đường sắt (hành lang an toàn và phạm vi bảo vệ đường sắt sẽ được quản lý theo ranh giới hiện trạng nhằm đảm bảo vận hành của đường sắt giai đoạn đến năm 2030) được quản lý theo quy định hiện hành.

l) *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 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.

m) *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 60%, tầng cao tối đa 07 tầng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành và sẽ được cụ thể ở đồ án Quy hoạch chi tiết. Trường hợp cần thiết, có thể bố trí trụ sở cơ quan an ninh, quốc phòng trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

n) *Đất hạ tầng kỹ thuật khác*: Là các công trình phục vụ chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị (Truyền tải điện lực, Đài thông tin,...) có mật độ xây dựng gộp tối đa 70%, 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 bãi đỗ xe*: Là các bãi đỗ xe công cộng phục vụ cấp đơn vị ở; mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, 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. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết.

(Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

a) Hệ thống công trình văn hóa - thể thao:

- Đối với 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.

b) 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: Thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

c) 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 trung học cơ sở thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

d) *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.

e) *Hệ thống công viên, cây xanh:*

Hình thành công viên, cây xanh công cộng tại các nhóm nhà ở theo quy hoạch. Giai đoạn sau năm 2030, hình thành các dải công viên, cây xanh khu vực dọc tuyến đường sắt hiện hữu (đã chuyển đổi chức năng). 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 toàn khu:

a) *Bố cục không gian, kiến trúc toàn khu:*

Không gian kiến trúc cảnh quan của khu dân cư được tổ chức trên cơ sở phù hợp với hiện trạng khu vực và định hướng của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/03/2024; trong đó:

- Việc tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan toàn khu cần tuân thủ hai nguyên tắc chính là phát triển đô thị gắn với hệ thống không gian cảnh quan và phát triển đô thị đồng bộ, hiện đại;

- Các khu dân cư cần được bố trí đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, với mảng xanh là các công viên công cộng, đảm bảo không gian sống trong lành, tiện nghi cho cư dân.

- Điều chỉnh quy hoạch cần dựa trên hiện trạng khu vực, hướng đến việc kiểm soát chặt chẽ quy mô, chức năng, mật độ xây dựng, chỉ giới và tầng cao công trình. Quy hoạch khuyến khích phát triển các khu đất hỗn hợp kết hợp dịch vụ dọc theo các trục đường chính. Giải pháp hợp khối, nâng tầng cao và giảm mật độ xây dựng giúp tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị. Trong đó, chú trọng việc cảnh quan khu vực ven sông, tránh chiếm dụng không gian công cộng. Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, khuyến khích điều chỉnh để tối ưu hóa việc sử dụng đất theo hướng hỗn hợp, bổ sung dịch vụ công cộng và nâng cao chất lượng đô thị.

- Bảo vệ cảnh quan thiên nhiên mặt nước sông Quán Trường, góp phần bảo vệ môi trường sinh thái và duy trì bản sắc cảnh quan của khu vực.

- Quản lý chặt chẽ hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng và thiết kế công trình cao tầng, góp phần tạo nên một diện mạo đô thị đặc sắc.

- Đối với các công trình hiện hữu là nhà ở, mặt tiền các tuyến đường đô thị, khuyến khích cải tạo, chỉnh trang nhằm đảm bảo mỹ quan và sự đồng nhất cho đô thị. Đối với các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu, được quy hoạch giữ nguyên chức năng, khuyến khích tu sửa định kỳ, các công trình hạ tầng xã hội xây mới định hướng có hình thái kiến trúc hiện đại, hài hòa với kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

b) 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 chức năng đô thị gồm: khu vực bố trí công trình dịch vụ - công cộng, công trình dịch vụ, công trình văn hóa – thể dục thể thao; công viên, cây xanh mặt nước và các tiện ích đô thị khác.

- Các không gian mở: Khu vực không gian mở ven sông, khu công viên cây xanh, khu cây xanh công cộng dọc theo đường sắt hình thành giai đoạn sau năm 2030.

8. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

- Cho phép xây dựng phần ngầm của tất cả các công trình trong đô thị, việc xây dựng các công trình ngầm 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.

- Khuyến khích phát triển không gian ngầm đô thị tại các khu vực:

- + 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 không chế theo Điều chỉnh quy hoạch chung được phê duyệt; 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.

- Cao độ nền không chế xây dựng $H_{xd} \geq 3,0m$ (theo Hệ cao độ quốc gia).

- Đối với khu vực có cao độ nền tự nhiên $H \geq 3,0m$, bám sát theo nền hiện trạng nhằm giảm khối lượng san lấp.

- Đối với khu vực thấp trũng, bị ngập nước có cao độ nền tự nhiên $H < 3,0m$, cần đắp nền đến cao độ không chế nền xây dựng và giảm dốc dọc đường tối thiểu.

- 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 $0,5m \div 2,0m$.

9.1.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống:

+ Đối với khu vực xây dựng mới: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng biệt nước thải.

+ Đối với khu vực dân cư hiện trạng: Trước mắt vẫn sử dụng phương án thoát nước mưa riêng đối với khu vực đang sử dụng thoát nước chung kết hợp cống gom và giếng tách nước thải). Trong các giai đoạn tiếp theo, thực hiện rà soát, nâng cấp hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải, kết hợp cải tạo các cống nhỏ tại các ngõ hẻm để xây dựng tuyến cống thoát nước mưa với kích thước tối thiểu là D600.

- Hướng thoát: nước mặt chảy theo địa hình tự nhiên hoặc mạng lưới đường cống, để thoát ra sông Quán Trường thông qua các cửa xả hiện có.

- Lưu vực: khu vực được chia phân tán theo nhiều phụ lưu nhỏ để thoát về 01 lưu vực lớn chính là sông Quán Trường.

- Mạng lưới: Dùng mạng lưới phân tán theo địa hình để giảm kích thước cống. Nước mưa được thu gom từ các tiểu khu với các tuyến cống từ D600 – D1500, dẫn về tuyến cống chính D1500 trên đường Lê Hồng Phong, đầu nối vào

tuyến cống D2000 – BxH = 3x2 trên đường Phong Châu và chảy qua giếng tách trước khi thoát ra sông Quán Trường.

- Cống thiết kế mới độ dốc tối thiểu $i=1/D$, hạn chế chảy ngược dốc phát sinh đào sâu chôn cống.

9.2. Quy hoạch giao thông:

9.2.1. Giao thông đường sắt:

Theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 tuyến đường sắt Hà Nội - thành phố Hồ Chí Minh: Nâng cấp, cải tạo tuyến đường sắt Hà Nội - thành phố Hồ Chí Minh. Sau năm 2030, chuyển đổi chức năng ga Nha Trang hiện hữu để xây dựng ga mới tại khu vực Vĩnh Trung, thành phố Nha Trang.

9.2.2. Giao thông đường bộ:

a) Đường chính đô thị:

Các tuyến đường có mặt cắt kí hiệu: 1-1, 3-3, 7-7; cụ thể:

- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 1-1: Lộ giới 43,0m (Lòng đường: 23,0m; Phân cách: 2,0m; Hè đường: 9,5m + 8,5m = 18,0m);

- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 3-3: Lộ giới 35,0m (Lòng đường: 16,0m; Phân cách: 5,0 m; Hè đường: 2 x 7,0m = 14,0m);

- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 7-7: Lộ giới 20,0m (Lòng đường: 12m; Hè đường: 2 x 4,0m = 8,0m).

b) Đường chính khu vực:

Các tuyến đường có mặt cắt kí hiệu: 2-2, 5-5, 6-6; cụ thể:

- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 2-2: Lộ giới 40,0 m. Trong đó đường gom lộ giới 10m (Lòng đường: 7m; Hè đường: 3m) + Đường quy hoạch lộ giới 30m (Lòng đường: 9,5m+9,5m; Phân cách: 3,0m; Hè đường : 2 x 4,0m = 8,0m);

- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 5-5: Lộ giới 26,0m (Lòng đường: 16m; Hè đường: 2 x 5,0m = 10,0m);

- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 6-6: Lộ giới 22-:22,5m (Lòng đường: 12-:12,5m; Hè đường: 2 x 5,0m = 10,0m).

c) Đường khu vực:

Các tuyến đường có mặt cắt kí hiệu: 4-4, 7A-7A, 8-8, 8A-8A, 10-10, 11-11; cụ thể:

- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 4-4: Lộ giới 27,0m (Lòng đường: 14m; Phân cách: 3m; Hè đường: 2 x 5,0m = 10,0m);

- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 7A-7A: Lộ giới 20,5m (Lòng đường: 10,5m; Hè đường: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$);
- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 8-8: Lộ giới 17,0 m (Lòng đường: 11m; Hè đường: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$);
- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 8A-8A: Lộ giới 18,5m (Lòng đường: 10,5m; Hè đường: $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$);
- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 10-10: Lộ giới 14,0 m (Lòng đường: 8,0m; Hè đường: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$);
- Đường quy hoạch có mặt cắt kí hiệu 11-11: Lộ giới 13,0m (Lòng đường: 7,0m; Hè đường: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$).

d) Hệ thống các tuyến đường phân khu vực theo hồ sơ bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng kèm theo.

e) Nút giao thông:

- Nút giao thông cùng mức: Quy hoạch phân khu đề xuất phương án thiết kế của các nút giao đơn giản cùng mức để đảm bảo phương án có tính khả thi; bao gồm: Nút giao của đường Lê Hồng Phong với các đường Đồng Nai, Cao Bá Quát, Phong Châu, đường số 22, Nguyễn Tất Thành, Phước Long,...

- Đối với nút giao thông Mã Vòng: Thực hiện theo phương án thiết kế của Đề án tổ chức giao thông của thành phố Nha Trang.

- Phương án thiết kế cụ thể của các nút có thể được nghiên cứu điều chỉnh trong các bước lập quy hoạch chi tiết và dự án tiếp theo, đảm bảo các thông số kỹ thuật và đảm bảo phù hợp nhất với các điều kiện hiện trạng.

f) Bãi đỗ xe:

Bố trí các bãi đỗ xe công cộng phục vụ nhu cầu dừng đỗ của người dân; đảm bảo tiếp cận trong các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại trong khu vực. Ngoài ra, bố trí thêm bãi đỗ xe tại các không gian ngầm của các công trình cao tầng hoặc khu vực cây xanh công viên.

g) Giao thông công cộng:

Tuân thủ theo Đề án Phát triển vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 - 2030 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2647/QĐ-UBND ngày 22/9/2022.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước khoảng $16.200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (bao gồm nước chữa cháy).
- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch từ hệ thống cấp nước thành phố Nha Trang như: Nhà máy nước Võ Cảnh (công suất $120.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$), Nhà máy

nước Sơn Thanh (công suất 100.000 m³/ngđ), Nhà máy nước Suối Dầu (công suất 50.000 m³/ngđ).

- Mạng lưới: Thiết kế mạng lưới cấp nước dạng vòng nhằm đảm bảo yêu cầu cấp nước an toàn. Đầu nối với các tuyến ống cấp nước hiện có trên đường Lê Hồng Phong; Phong Châu; Nguyễn Tất Thành và các tuyến DN300 – DN400 theo định hướng quy hoạch chung. Tăng cường các tuyến ống DN300 – DN400 để mở rộng mạng lưới tuyến ống truyền tải, nhằm đảm bảo nhu cầu cung cấp nước, đảm bảo áp lực cho khu vực.

- Cấp nước chữa cháy: Lắp đặt các họng cứu hỏa dọc theo các tuyến đường giao thông, chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống DN110mm trở lên và bố trí tại các vị trí đảm bảo bán kính phục vụ là 150m, vị trí lắp đặt đảm bảo thuận tiện cho xe cứu hỏa đến lấy nước. 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 quy định hiện hành.

9.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu vực khoảng: 50,3 kVA.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện dự kiến cho khu vực quy hoạch được lấy từ các trạm 110kV bao gồm: Trạm 110kV Mã Vòng (công suất hiện tại 2x63MVA, công suất dài hạn: 3x63MVA), Trạm 110kV Trung tâm Nha Trang (công suất hiện tại 40MVA, công suất dài hạn: 3x63MVA).

- Mạng lưới:

- + Cấp ngầm trung thế 22kV: Mạng lưới điện trung thế hạ ngầm hoạt động ở cấp điện áp 22kV đi dọc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch. Lưới điện đi ngầm, mạch vòng theo đường giao thông cấp điện cho các khu vực, các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

- + Trạm biến áp 22/0,4kV: Bố trí các trạm biến áp tập trung 22/0,4kV (đối với công trình nhà ở cao tầng, ở hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án), các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện, vỉa hè đường giao thông, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế.

- + Điện hạ thế và chiếu sáng: Được đi ngầm trong ống và ga kéo cáp trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu sân chơi, công viên, vườn hoa và hồ nước cảnh quan... bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

- 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, trạm dừng nghỉ, bãi đỗ xe của các

trung tâm thương mại, công cộng,... Trạm sạc điện nên thiết kế và lắp đặt để sử dụng chung cho các hãng xe, phải 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:

- Tổng nhu cầu viễn thông của toàn khu khoảng 92.375 thuê bao.
- Nguồn cấp: Từ mạng viễn thông Quốc gia thông qua các tuyến cáp quang tính cho khu vực.
- Các tủ cáp viễn thông đặt trên hè đường hoặc các ô cây xanh.
- Khuyến khích hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê; các cống bê cáp và nắp bê được chuẩn hóa về kích thước, quy chuẩn của ngành.

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

9.6.1. Thoát nước thải:

- Nhu cầu: Dự báo nhu cầu xử lý thoát nước thải khoảng 20.000 m³/ngđ.
- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom chảy về nhà máy xử lý nước thải phía Nam với công suất hiện trạng là 15.000m³/ngày.đêm, công suất dài hạn là 60.000m³/ ngày.đêm.
- Mạng lưới: Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng (nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom bằng tuyến cống cấp 3 đến từng hộ thoát nước, sau đó thoát ra tuyến cống thoát nước thải chung). Toàn bộ nước thải được đưa về trạm bơm để đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung của thành phố.
- Nước thải sau khu xử lý đầu ra đạt quy định cột A, QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi thải ra môi trường và cột A, QCVN 08: 2023/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
- Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bãi đỗ xe và các nơi công cộng khác bố trí nhà vệ sinh công cộng. Nhà vệ sinh công cộng (VSCC) quy mô khoảng 20- 30m²/công trình, được bố trí trong các công trình dịch vụ, công viên.

9.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn dự kiến của khu vực khoảng: 40 tấn/ngđ.
- Chất thải rắn sẽ được thu gom tại các điểm tập kết rác theo quy định thu gom rác và vận chuyển khu xử lý chất thải rắn của thành phố Nha Trang.
- Khuyến khích thực hiện phân loại rác tại nguồn theo tiến độ triển khai dự án Nhà máy xử lý rác của thành phố, quy hoạch vị trí tại thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang.

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 sông.
- 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.

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

- Khuyến khích xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu, công trình đạt chỉ tiêu theo hướng đô thị thông minh, tăng trưởng xanh và bền vững.

- Duy trì cảnh quan tự nhiên, giám sát ô nhiễm môi trường.

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 hiện trạng; 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: công trình giáo dục, nhà ở xã hội.

- 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, sử 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 năm 2009 đã được sửa đổi, bổ sung; Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi bổ sung; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/10/2010 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung; đồng thời tuân thủ theo đồ án, quy định quản lý kèm theo đồ án 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 tỉnh 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; thay thế hoàn toàn đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/1000) Khu dân cư Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4085/QĐ-UB ngày 02/12/2002, đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/1000)

Khu dân cư Tây đường Lê Hồng Phông II (khu 2), thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2567/QĐ-UB ngày 13/8/2003.

Trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, yêu cầu UBND thành phố Nha Trang và các cơ quan, đơn vị liên quan:

1. UBND thành phố Nha Trang:

- 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.

- 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 (tỷ lệ 1/2000) 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 bảo vệ môi trường,...; 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 nhằm 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 đô thị mới trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

- 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.

- 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.

- 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.

2. 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; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các đơn vị liên quan phối hợp cùng UBND thành phố Nha Trang quản lý khu quy hoạch theo chức năng của ngành và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./. 

Nơi nhận: 

- Như điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng XDND, TH, KT, KGVX;
- Lưu: VT. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH




Nguyễn Tấn Tuân

Phụ lục
BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH
Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu dân cư phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang
(Kèm theo Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Hiện trạng (ha)	Diện tích quy hoạch (ha)		Tỷ lệ diện tích quy hoạch (%)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tăng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
			Đợt đầu (*)	Dài hạn				
1	Nhóm nhà ở	254,47	200,45	200,45	39,99	60	24	41.045
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	-	82,25	82,25	16,41	60	24	28.955
3	Y tế	0,14	0,39	0,39	0,08	60	7	
4	Văn hóa	0,10	0,44	0,44	0,09	60	7	
5	Thể dục thể thao	0,93	1,22	1,22	0,24	60	3	
6	Giáo dục	5,18	16,12	16,12	3,22	60	4	
7	Cây xanh sử dụng công cộng	14,13	20,08	22,98	4,58	5	1	
8	Cây xanh chuyên dụng	2,68	2,90	0,00	0,00	-	-	
9	Cơ quan, trụ sở	4,32	4,91	4,91	0,98	60	16	
10	Khu dịch vụ (không bao gồm DVDL)	10,63	14,23	14,23	2,84	60	40	
11	Di tích, tôn giáo	0,81	0,81	0,81	0,16	60	7	
12	An ninh	0,03	0,03	0,03	0,01	60	7	
13	Đường giao thông	104,04	109,77	109,77	21,90			
14	Bãi đỗ xe	1,31	1,69	1,69	0,34	60	6	
15	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2,24	2,24	2,24	0,45	70	7	
16	Chưa sử dụng	56,51	-	-	-	-	-	
17	Sông, suối, kênh, rạch	43,73	43,73	43,73	8,72	-	-	
	Tổng diện tích đất	501,26	501,26	501,26	100,00			70.000

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.