

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu vực núi Chín Khúc, thành phố Nha Trang và huyện Diên Khánh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

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 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 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 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 1647/QĐ-UBND ngày 24/6/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Diên Khánh đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực núi Chín Khúc, thành phố Nha Trang và huyện Diên Khánh;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 279/TB-SXD ngày 11/3/2025 của Hội đồng thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực núi Chín Khúc, thành phố Nha Trang và huyện Diên Khánh;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2022/TTr-SXD ngày 01/4/2025 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực núi Chín Khúc, thành phố Nha Trang và huyện Diên Khánh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực núi Chín Khúc, thành phố Nha Trang và huyện Diên Khánh với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực núi Chín Khúc, thành phố Nha Trang và huyện Diên Khánh.

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

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 972,9 ha. Trong đó, khoảng 734,5 ha thuộc phạm vi thành phố Nha Trang và khoảng 238,4 ha thuộc phạm vi huyện Diên Khánh, có vị trí tứ cận được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp ranh quy hoạch khu vực phía Tây thành phố Nha Trang.
- Phía Nam: Giáp ranh quy hoạch Khu vực hai bên đường từ ngã ba Đồng Bò đi Trảng É.
- Phía Đông: Giáp ranh khu vực quy hoạch Khu dân cư phía Bắc Tỉnh lộ 3, thành phố Nha Trang.
- Phía Tây: Giáp ranh xã Diên Toàn, huyện Diên Khánh.

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

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá các định hướng 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; từng bước hoàn

thiện mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong khu vực.

- Phát triển khu vực núi Chín Khúc thành khu văn hóa tâm linh, với cảnh quan đồi núi đặc trưng; phát triển khu dịch vụ du lịch theo hướng tạo lập không gian xanh, bảo vệ và kết nối hệ sinh thái cảnh quan đồi núi Chín Khúc.

- Cụ thể hóa các nội dung chỉ đạo của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh tại các Thông báo kết luận số 92-KL/TU ngày 18/10/2022 và Thông báo kết luận số 64-KL/TU ngày 18/4/2022.

- 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.

- Quản lý đất đai và quản lý quy hoạch xây dựng.

3.2. Tính chất:

Là khu vực tập trung phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, văn hóa và tâm linh với cảnh quan đồi núi đặc trưng theo hướng bảo vệ môi trường và cảnh quan tự nhiên.

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

- Dự báo quy mô khách du lịch khoảng 6.483 người/ngày.

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 972,9 ha. Bao gồm: khoảng 734,5 ha thuộc thành phố Nha Trang và khoảng 238,4 ha thuộc huyện Diên Khánh.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

a) *Đất khu dịch vụ du lịch*: Là đất dịch vụ phục vụ cho du lịch; mật độ xây dựng gộp tối đa 10%, 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. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết.

b) *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 tối đa không quá 5%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

c) *Đất cây xanh sử dụng hạn chế*: Mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng; tuân thủ theo quy định quản lý, quy định pháp luật nhằm bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, đảm bảo môi trường sinh thái.

d) *Đất cây xanh chuyên dụng*: Là khu vực không cho phép xây dựng (trừ trường hợp xây dựng các công trình phòng chống thiên tai, sạt lở), nhằm bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, đảm bảo môi trường sinh thái.

e) *Đất quốc phòng*: Đối với các công trình sử dụng vào mục đích quốc phòng 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.

f) *Đất bãi đỗ xe*: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 01 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết.

g) *Đất hạ tầng kỹ thuật khác*: Bao gồm chức năng hạ tầng cấp đô thị và công trình xử lý nước thải tập trung, trạm bơm tăng áp và công trình hạ tầng kỹ thuật khác có mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

h) *Đất lâm nghiệp*: Tuân thủ theo quy định của ngành lâm nghiệp và các quy định có liên quan nhằm bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, đảm bảo môi trường sinh thái.

i) *Đất công trình tôn giáo, di tích*: Trường hợp đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về tôn giáo, di tích; chỉ tiêu ô đất sẽ được xác định cụ thể ở các bước tiếp theo trên cơ sở tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

k) *Đất văn hóa*: Là khu vực xây dựng công trình văn hóa tâm linh; mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 13 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.

l) *Đất đồi núi chưa sử dụng*: Là các khu vực 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 đảm bảo môi trường sinh thái.

(Chi tiết từng loại đất theo phụ lục đính kèm)

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

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

Đồ án quy hoạch được chia thành 03 tiểu khu trong đó: Tiểu khu A (Khu vực chủ yếu phát triển dịch vụ du lịch với mật độ xây dựng gộp tối đa 10%); Tiểu khu B (Khu vực định hướng công viên chuyên đề với mật độ xây dựng gộp tối đa 25%); Tiểu khu C (Khu vực lâm nghiệp và đồi núi). Trong đó:

- Khu vực dịch vụ du lịch tập trung phát triển các khu nghỉ dưỡng cao cấp, các resort sinh thái và khu du lịch ngoài trời, các dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn, và các trung tâm giải trí, với mật độ xây dựng thấp, tận dụng lợi thế địa hình đồi núi và cảnh quan tự nhiên. Đồng thời, kết hợp phát triển du lịch sinh thái, kết hợp du lịch trải nghiệm với hoạt động sản xuất nông nghiệp

canh tác địa phương, giúp khách du lịch có thể tham gia vào các hoạt động nông nghiệp như trồng cây, thu hoạch nông sản.

- Khu trung tâm văn hóa tâm linh và công viên chuyên đề núi Chín Khúc có độ cao hơn 500m so với mực nước biển, là dãy núi đẹp, hùng vĩ và là một phần biểu tượng cảnh quan của thành phố biển Nha Trang. Khu vực này đã được định hướng trong quy hoạch chung là công viên chuyên đề, cụ thể hóa bằng quy hoạch phân khu với tính chất tập trung quy hoạch trung tâm văn hóa tâm linh trên đỉnh núi.

- Khu vực lâm nghiệp và đồi núi: Là khu vực có hệ sinh thái đặc thù, phát triển lâm nghiệp, nhằm bảo vệ môi trường và cân bằng hệ sinh thái trong khu vực.

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

- Phát triển dựa trên định hướng phát triển không gian của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Diên Khánh và địa hình cảnh quan tự nhiên tại khu vực. Phát triển khu vực này thành một vùng có tiềm năng lớn về du lịch dịch vụ, trong khi vẫn bảo tồn được môi trường sinh thái và giá trị cảnh quan thiên nhiên.

- Các định hướng phát triển của quy hoạch phân khu khu vực núi Chín Khúc bao gồm:

- + Rà soát, phân tích, đánh giá đúng và đầy đủ các điều kiện tự nhiên (địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn,...), hiện trạng sử dụng đất, các yếu tố về văn hóa, kinh tế - xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, môi trường,... để có đánh giá tổng quan, từ đó đề xuất quy hoạch nhằm phát huy ưu điểm tự nhiên tại khu vực; đồng thời đề ra các giải pháp bổ sung, điều chỉnh hợp lý đảm bảo yêu cầu sử dụng đất hiệu quả và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian kiến trúc cảnh quan đặc thù tại khu vực.

- + Định hướng quy hoạch đối với các khu vực có nguy cơ xảy ra tình trạng sạt lở đất trong các năm qua, xác định các giải pháp để phòng, tránh tình trạng sạt lở đất trong khu vực quy hoạch.

- + Phát triển hạ tầng giao thông: Một trong những định hướng quan trọng là cải thiện và mở rộng hệ thống giao thông kết nối khu vực núi Chín Khúc với trung tâm thành phố Nha Trang và các khu vực lân cận.

- + Phát triển du lịch và nghỉ dưỡng: Khu vực được định hướng trở thành một điểm đến du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp phục vụ du khách.

+ Phát triển giá trị văn hóa – tâm linh: Chú trọng đến việc phát triển trung tâm văn hóa tâm linh, là nơi tổ chức các sự kiện văn hóa, tín ngưỡng tôn giáo hoặc lễ hội, góp phần nâng cao đời sống tinh thần cho cộng đồng dân cư và du khách.

+ Bảo vệ môi trường và cảnh quan: Khu vực có giá trị cảnh quan tự nhiên và sinh thái cao, tập trung vào việc bảo vệ các khu vực rừng, nguồn nước và hệ sinh thái nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường.

+ Phát triển cảnh quan đối với khu vực núi Chín Khúc hạn chế san gạt, tôn trọng địa hình, cảnh quan đồi núi, khai thác điểm nhìn đẹp phục vụ du khách. Không chế xây dựng toàn bộ khu vực đồi núi theo các khe tụ thủy để thoát nước và đảm bảo an toàn và giữ gìn cảnh quan đồi núi.

+ Đối với các khu vực khuyến khích phát triển dịch vụ du lịch phải đảm bảo hạn chế phá vỡ cảnh quan, hài hoà với cảnh quan xung quanh.

7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

7.1.1. San nền:

- Tại những khu đất thuận lợi xây dựng, đáp ứng các yêu cầu về độ dốc, địa hình, địa chất, hướng thoát nước có thể san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình. Đồng thời, thực hiện cải tạo cục bộ một số khu vực đất ít thuận lợi xây dựng. Các vị trí đào sâu hoặc đắp cao, các khu vực tiếp giáp với mặt nước cần có giải pháp ổn định mái dốc, đảm bảo an toàn.

- Với đặc điểm địa hình có dốc lớn chênh lệch cao độ tự nhiên lớn cần gia cố mái dốc đảm bảo an toàn; đáp ứng yêu cầu bảo vệ hành lang đường bộ và công trình.

- Các khu vực xây dựng công trình có mái taluy thoải sử dụng kè mềm kết hợp phủ thảm thực vật đảm bảo cảnh quan. Đối với các khu vực chênh cao lớn do đào sâu đắp cao cần phải có giải pháp kè cứng giúp ổn định nền xây dựng. Riêng khu vực có nguy cơ xảy ra tình trạng sạt lở đất đá thì khuyến cáo không phát triển xây dựng. 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.

- Định hướng xây dựng theo địa hình là chủ yếu nhằm giữ cảnh quan và không tạo ra các taluy cao gây mất an toàn sạt lở.

- Cao độ địa hình bám theo cao độ tự nhiên theo hiện trạng, san lấp bảo vệ cảnh quan tự nhiên và phương án kiến trúc công trình.

7.1.2. Thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước mưa được đề xuất trên cơ sở bám sát theo địa hình tự nhiên đảm bảo các tuyến nước mưa thoát theo nguyên tắc tự chảy.

- Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với nước thải. Các tuyến mương thoát nước mưa thiết kế phân tán lượng nước đổ về từ các lưu vực. Tránh tình trạng lượng nước tập trung lớn tại một vị trí gây xói sạt mái dốc mất ổn định nền vào mùa mưa.

- Lưu vực: Chia làm 03 lưu vực thoát nước chính cụ thể:

+ Lưu vực thoát nước tiểu khu A: Tuân thủ theo địa hình tự nhiên và thu gom bố trí hệ thống thoát nước dọc các tuyến đường giao thông dẫn thoát về sông Tắc.

+ Lưu vực thoát nước tiểu khu B: Thoát nước theo địa hình tự nhiên và thoát về các khe suối gần nhất thoát về phía hạ lưu sông Quán Trường và sông Tắc.

+ Lưu vực thoát nước tiểu khu C: Khu vực lâm nghiệp, đồi núi sử dụng phương án thoát nước chảy tự nhiên về các rãnh, khe suối thoát về nguồn tiếp nhận hạ lưu sông Quán Trường và sông Tắc.

- Thiết kế mới hoàn toàn hệ thống thoát nước mặt trong phạm vi đồ án. Bao gồm các mương ngầm BTCT và tuyến cống BTCT đường kính B400 mm÷B2000 mm dọc theo các tuyến giao thông, dưới lòng đường sát mép bó vỉa. Tại những vị trí có xây dựng công trình hoặc có phương tiện giao thông qua lại cần sử dụng mương đáy đan. Tại chân mái taluy sử dụng mương dọc với tiết diện hình thang.

- Trong các bước tiếp theo và lập quy hoạch chi tiết tại khu vực sẽ tiếp tục rà soát, đánh giá hiện trạng địa hình, lưu lượng thoát nước để đề xuất giải pháp thoát nước cụ thể tại khu vực; trong đó có việc cải tạo, gia cố các vị trí khe tự thủy hiện hữu, đảm bảo thoát nước an toàn trong mùa mưa bão.

7.2. Quy hoạch giao thông:

Cập nhật và khớp nối giao thông đồng bộ với các quy hoạch phân khu trong khu vực lân cận; thực hiện rà soát các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư đã được phê duyệt trước đây để có phương án quy hoạch phù hợp trên cơ sở quy hoạch chung được phê duyệt và địa hình đặc trưng của khu vực đồi núi. Trong đó, hệ thống giao thông được đề xuất theo nguyên tắc bám sát hiện trạng, hạn chế tối đa việc cải tạo, thay đổi địa hình, hệ sinh thái tại khu vực.

a) Đường cấp khu vực:

- Các tuyến đường có mặt cắt kí hiệu A-A: Lộ giới 16,0m (Lòng đường: 4,5m x 2 = 9m, Hè đường: 3,5m x 2 = 7m).

- Các tuyến đường có mặt cắt kí hiệu B-B: Lộ giới 20,0m (Lòng đường: 6,0m x 2 = 12m, Hè đường: 4,0m x 2 = 8m).

b) Đường nội bộ:

- Các tuyến đường có mặt cắt kí hiệu C-C: Lộ giới 12m (Lòng đường: $3,5\text{m} \times 2 = 7\text{m}$, Lề đường: $2,5\text{m} \times 2 = 5\text{m}$).

- Các tuyến đường có mặt cắt kí hiệu D-D: Lộ giới 22,5m (Lòng đường: $7,25\text{m} \times 2 = 14,5\text{m}$, Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8\text{m}$).

- Các tuyến đường có mặt cắt kí hiệu E-E: Lộ giới 14,0m (Lòng đường: $3,5\text{m} \times 2 = 7\text{m}$, Hè đường: $4,0\text{m} + 3,0\text{m} = 7\text{m}$).

c) 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. Phương án thiết kế cụ thể của các nút giao thông sẽ được nghiên cứu 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.

e) Bãi đỗ xe:

Đề án quy hoạch bố trí 04 bãi đỗ xe công cộng với tổng diện tích khoảng 1,44 ha.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Nguồn cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt dự kiến: $3.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn cấp nước của dự án được lấy từ hệ thống cấp nước thành phố Nha Trang thông qua các nhà máy cấp nước hiện trạng như: Nhà máy nước Võ Cạnh: (công suất khai thác $132.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$), Nhà máy nước Xuân Phong (công suất khai thác $20.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$), Nhà máy nước Suối Dầu (công suất khai thác $28.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$), Nhà máy nước Sơn Thành (công suất dự kiến $25.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$).

b) Mạng lưới cấp nước:

- Bố trí 01 trạm bơm tăng áp cấp nước theo định hướng quy hoạch chung tại ô đất HTKT-01, công suất trạm bơm dự kiến khoảng $3.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, bơm tăng áp phục vụ cấp nước cho khu vực.

- Hệ thống cấp nước được phân thành hai mạng chính là: mạng lưới đường ống cấp 1 (mạng lưới ống phân phối) và mạng lưới cấp 2 (mạng lưới ống dịch vụ). Thiết kế mạng lưới cấp nước mạng hỗn hợp, các tuyến ống chính tạo thành mạng vòng, các tuyến ống nhánh tạo thành mạng cụt.

- Xây dựng các tuyến ống phân phối D150 – D300mm tạo thành mạch vòng cấp nước, đảm bảo lưu lượng trên toàn mạng lưới.

c) Hệ thống cấp nước cứu hỏa:

Lắp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa đầu nối với đường ống cấp nước phân phối chính và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc

các trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành.

7.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu vực khoảng 27.700 KVA.
- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống điện trung thế 22KV thành phố Nha Trang gồm các nguồn cấp như sau:

+ Trạm biến áp 110KV Tây Nha Trang có công suất 1x40MVA (năm 2025) và 60+40MVA (năm 2040).

+ Trạm biến áp 110KV- Trung tâm Nha Trang có công suất 2x63MVA (năm 2040).

a) Mạng lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: lắp đặt mới tuyến trung thế 22kV, sử dụng cáp ngầm, mạch vòng, đi trong các tuynel hoặc hào kỹ thuật dọc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: được bố trí tại các ô đất cây xanh, đất dịch vụ du lịch hoặc trong công trình, quy mô chiếm đất không được quá 25m², vị trí cụ thể được xác định ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết.

b) Mạng lưới chiếu sáng:

Mạng lưới 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. Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động. Tất cả các đường có mặt cắt ngang lòng đường từ 7m trở lên đều được chiếu sáng.

7.5. Thông tin liên lạc:

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc trên mạng lưới thông tin liên lạc với quy mô của khu vực quy hoạch: 4.500 thuê bao.

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

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

- Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật tuy nen, hào kỹ thuật để ngầm hóa, sử dụng chung hệ thống viễn thông, điện, điện chiếu sáng..., đảm bảo tính đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất, tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng, bảo đảm cảnh quan và môi trường.

- Định hướng phát triển hạ tầng trạm thu phát sóng thông tin di động theo hướng chia sẻ, sử dụng chung cơ sở hạ tầng giữa các doanh nghiệp; tăng cường số lượng trạm thân thiện với môi trường.

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

7.6.1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải: 2.300 m³/ngđ.
- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải được đầu tư xây dựng tại ô đất HTKT-02 với công suất dự kiến 2.300 m³/ngđ.
- Mạng lưới:
 - + Hệ thống thoát nước thải trong khu vực là hệ thống riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, sử dụng cống đường kính tối thiểu DN300mm.
 - + Đối với khu vực xây dựng mới: Tùy theo nhu cầu phát triển hạ tầng kỹ thuật của khu vực, khuyến khích sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.
- Trạm bơm chuyển tiếp cần xây dựng đúng quy chuẩn và đảm bảo về khoảng an toàn, các điều kiện vận hành theo quy định.
- Nước thải sinh hoạt của dự án cần được thu gom, xử lý phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và quy định của UBND tỉnh Khánh Hòa tại Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 07/04/2014 về việc ban hành tiêu chuẩn chất lượng nước thải xả vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của thành phố Nha Trang và đạt chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi đầu nối ra môi trường, QCVN 08:2023/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

7.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 36,68 tấn/ngđ.
- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn phát thải và 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.

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

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

- Bảo vệ cảnh quan khu vực đồi núi.
- Giám sát chặt chẽ tác động môi trường trong quá trình đầu tư xây dựng của khu vực; đồng thời, lưu ý quản lý chặt chẽ các khu vực có nguy cơ sạt lở.

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

- Bảo vệ hành lang sinh thái, chống sạt lở; xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu. Duy trì cảnh quan tự nhiên, giám sát ô nhiễm môi trường.
- Thực hiện các biện pháp bảo vệ rừng, phòng chống cháy rừng;
- Đảm bảo các điều kiện về tính ổn định địa hình và địa chất đồi núi, phụ hồi hệ sinh thái cảnh quan núi, đảm bảo an toàn công trình xây dựng, không gây

sạt lở và phù hợp với không gian cảnh quan thiên nhiên.

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

9.1. Phân kỳ đầu tư:

- Đến năm 2030: Hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật chính; triển khai đầu tư cảnh quan dọc các tuyến đường và các khu dịch vụ du lịch, khu văn hóa. Đầu tư xây dựng khu công viên văn hóa tâm linh và tuyến đường kết nối đến trung tâm thành phố Nha Trang.

- Đến năm 2040: Hoàn thiện phát triển khu dịch vụ du lịch theo quy hoạch.

9.2. 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 khu văn hóa tâm linh: kêu gọi đầu tư bằng hình thức xã hội hóa.

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

10. 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; và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Diên Khánh đến năm 2040 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 24/6/2024.

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

1. UBND thành phố Nha Trang và UBND huyện Diên Khánh:

- 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 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 Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Kiến trúc, Luật Lâm nghiệp, 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 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.

- 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.

- 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 này.

- 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 thiết yếu 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 trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

2. Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Nha Trang, UBND huyện Diên Khánh và các đơn vị liên quan trong việc 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.

3. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh, UBND thành phố Nha Trang, UBND huyện Diên Khánh, Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh và các đơn vị liên quan phối hợp cùng Sở Xây dựng 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, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hóa - Thể thao và Du

lịch, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang, Chủ tịch UBND huyện Diên Khánh 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 THÔNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH

Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)

Khu vực núi Chín Khúc, thành phố Nha Trang và huyện Diên Khánh

(Kèm theo Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

TT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Quy hoạch				MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
				Đợt đầu 2030 (*)		Dãi hạn 2040			
				Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
1	Đất khu dịch vụ du lịch	A . DL	-	148,59	15,27	153,52	15,78	10	5
2	Đất văn hóa	B . VH	-	5,96	0,61	5,96	0,61	40	13
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	A . HTKT	-	1,03	0,11	1,03	0,11	60	3
4	Đất đường giao thông		12,53	14,01	1,44	14,01	1,44	-	-
5	Đất bãi đỗ xe	A . P, B . P	-	1,44	0,15	1,44	0,15	40	1
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	A . CX	-	2,92	0,30	2,92	0,30	5	1
7	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	B . CXHC	-	132,15	13,58	132,15	13,58	5	1
8	Đất cây xanh chuyên dụng	A . CXCD, B . CXCD	-	3,81	0,39	3,81	0,39	-	-
9	Đất lâm nghiệp (Rừng sản xuất) **	C . LN	667,36	594,54	61,11	589,61	60,60	-	-
10	Đất đồi núi chưa sử dụng	A . DN, B . DN	284,07	64,90	6,67	64,90	6,67	-	-
11	Đất quốc phòng	A . QP	3,55	3,55	0,36	3,55	0,36	60	7
12	Đất sản xuất nông nghiệp		5,39	-	-	-	-	-	-
	Tổng cộng		972,90	972,90	100,0	972,90	100,0		



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.
- (**) Đối với diện tích khu vực định hướng chức năng tôn giáo, di tích trong phần đất lâm nghiệp hiện trạng sẽ được xác định cụ thể ở bước tiếp theo.