

Số: 261 /QĐ-UBND

Nam Nha Trang, ngày 22 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu vực dọc hai bên đường từ ngã ba Đồng Bò đi Trảng É - Quốc lộ 1A**

Mã số thông tin quy hoạch: 562521124295

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NAM NHA TRANG

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

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

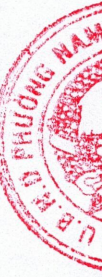
Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 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 1096/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 của UBND tỉnh về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực dọc hai bên đường từ ngã ba Đồng Bò đi Trảng É - Quốc lộ 1A, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ



1/2000) Khu vực dọc hai bên đường từ ngã ba Đồng Bò đi Trảng É - Quốc lộ 1A, thành phố Nha Trang; Căn cứ Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 về việc điều chỉnh Quyết định 1677/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh;

Xét Tờ trình số 81/TTr-BQLDA&PTQDD ngày 21/01/2026 của Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất phường Nam Nha Trang về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực dọc hai bên đường từ ngã ba Đồng Bò đi Trảng É - Quốc lộ 1A;

Xét Báo cáo thẩm định số 958/BCTĐ-KTHTĐT và Tờ trình số 967/TTr-KTHTĐT ngày 22/01/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực dọc hai bên đường từ ngã ba Đồng Bò đi Trảng É - Quốc lộ 1A,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực dọc hai bên đường từ ngã ba Đồng Bò đi Trảng É - Quốc lộ 1A, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực dọc hai bên đường từ ngã ba Đồng Bò đi Trảng É - Quốc lộ 1A.

2. Phạm vi, quy mô và thời điểm lập điều chỉnh quy hoạch

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có tổng diện tích ranh giới nghiên cứu khoảng 752,0ha. Vị trí được giới hạn như sau:

+ Phía Đông: Giáp ranh giới đồ án Điều chỉnh phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Bắc Tỉnh lộ 3, xã Phước Đồng - Vĩnh Thái;

+ Phía Tây: Giáp ranh giới xã Suối Dầu;

+ Phía Nam: Giáp ranh giới đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Phước Đồng;

+ Phía Bắc: Giáp ranh giới đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực núi Chín Khúc.

- Thời hạn lập quy hoạch: Theo định hướng quy hoạch chung.

3. Quan điểm, mục tiêu lập điều chỉnh quy hoạch

- Cập nhật, cụ thể hóa các chỉ tiêu, chức năng sử dụng đất, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và không gian cảnh quan trên phạm vi ranh giới điều chỉnh theo định hướng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024.

- Phát triển hài hòa giữa công nghiệp - logistics hiện đại, dịch vụ và không gian đô thị sinh thái; Ưu tiên phát triển công nghiệp sạch, các dịch vụ hậu cần (logistics) hiện đại. Kết hợp phát triển dịch vụ đô thị và không gian sinh thái, đảm

bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật và giao thông, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương đến năm 2040.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, cảnh quan ven sông để mở rộng không gian công cộng và tăng chất lượng môi trường đô thị; đồng thời bảo vệ, phát triển rừng gắn với du lịch sinh thái bền vững.

4. Tính chất: Là khu công nghiệp và dịch vụ logistics kết hợp phát triển đô thị và không gian sinh thái.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính

- Dự báo quy mô dân số: Khoảng 9.150 người (đến năm 2040).

- Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)		Tỷ lệ (%)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
			Đợt đầu*	Dài hạn			
1	Nhóm nhà ở	NO, NOM	41,4	41,4	5,51	60	30
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	17,53	17,53	2,33	60	24
3	Giáo dục	GD	13,42	13,42	1,78	60	5
4	Văn hóa	VH	0,76	0,76	0,10	40	5
5	Thể dục thể thao	TT	0,89	0,89	0,12	40	5
6	Y tế	YT	0,85	0,85	0,11	40	5
7	Cây xanh sử dụng công cộng	CX	85,6	85,6	11,38	5	1
8	Cây xanh chuyên dụng	CD	6,22	6,22	0,83	-	-
9	Khu dịch vụ	DV	2,98	2,98	0,40	60	7
10	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	-	102,99	13,70	60	-
11	Bãi đỗ xe	P	3,47	3,47	0,46	60	6
12	Đất giao thông		52,28	78,03	10,38	-	-
13	An ninh	AN	2,06	2,06	0,27	60	5
14	Quốc phòng	QP	18,91	18,91	2,51	-	-
15	Tôn giáo, di tích	TG	4,07	4,07	0,54	40	7
16	Nghĩa trang	NT	13,28	13,28	1,77	-	-
17	Nông nghiệp		128,74	-	-		
18	Rừng sản xuất	SX	343,11	343,11	45,63	-	-
19	Sông, suối	SO	16,43	16,43	2,18	-	-
	Tổng		752,00	752,00	100,0		

6. Các nội dung chính của đồ án điều chỉnh quy hoạch

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị

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.

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch dự kiến chia thành 03 khu vực gồm: khu vực đồi núi phía tây, khu vực phát triển đô thị dọc Tỉnh lộ 3 và khu vực phát triển công nghiệp - logistics.

Khu vực trung tâm tập trung các công trình văn hóa, y tế, giáo dục, thể dục thể thao, công viên trung tâm phục vụ cho dân cư toàn khu vực. Khuyến khích phát triển thương mại dịch vụ hỗn hợp, nhà ở, trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ tài chính, công trình điểm nhấn ... trên trục Tỉnh lộ 3.

Đối với khu vực công nghiệp, kho bãi đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với khu vực lân cận, hình thái kiến trúc hiện đại, đồng bộ, hình thức công nghiệp sạch, xanh, thân thiện với môi trường.

Bảo tồn và phát huy các giá trị cảnh quan đồi núi và sông suối tự nhiên. Mở rộng hành lang bảo vệ hai bên sông, suối kết hợp đường dạo để quản lý và tạo không gian xanh phục vụ dân cư.

Các công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao theo tiêu chuẩn và quy chuẩn.

Không gian công trình ngầm được tổ chức chủ yếu tập trung tại các trục giao thông chính, khu dịch vụ, thương mại, hỗn hợp và các nút giao quan trọng, phù hợp với định hướng Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 về phát triển hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ, hiện đại, tăng cường giao thông tĩnh và khai thác hiệu quả không gian ngầm đô thị. Tầng hầm công trình và khoảng lùi công trình đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

6.2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất nhóm nhà ở (bao gồm nhà ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới): Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 30 tầng. Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, tái định cư trong các khu vực nhóm nhà ở.

- 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.

- Đất giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao: Sử dụng các công trình phục vụ cấp đơn vị ở về giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; công trình sử dụng cho mục đích khám chữa bệnh; công trình về văn hóa, thể dục thể thao ... Mật độ xây dựng đất giáo dục tối đa 60%, tầng cao tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng đất: y tế, văn hóa, thể dục thể thao tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- Đất khu dịch vụ: Là đất xây dựng các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, các công trình điều hành, quản lý, dịch vụ hậu cần và các tiện ích đô thị, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 7 tầng.

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: Là đất xây dựng khu công nghiệp, nhà xưởng, cơ sở sản xuất kinh doanh, kho bãi, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định riêng của ngành liên quan sẽ được cụ thể ở đồ án Quy hoạch chi tiết.

- Đất tôn giáo - di tích: gồm các công trình chùa, tịnh xá, di tích, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 7 tầng.

- Đất quốc phòng: Là các công trình, nhà làm việc, trụ sở cơ quan quốc phòng được quản lý và sử dụng theo quy định của Bộ Quốc phòng.

- Đất an ninh: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- Đất bãi đỗ xe: Là các bãi đỗ xe phục vụ công cộng cấp đô thị và đơn vị ở.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Là các công viên cây xanh cấp đô thị và cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

- Đất cây xanh chuyên dụng: Là các hành lang sinh thái cách ly khu vực nghĩa trang, công nghiệp đồng thời góp phần giữ gìn cảnh quan khu vực.

- Đất giao thông: bao gồm đường giao thông các cấp và các đầu mối giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Đất nghĩa trang: tuân thủ theo quy định quản lý, quy định pháp luật nhằm đảm bảo khoảng cách ly khu dân cư và bảo vệ môi trường.

- Đất rừng sản xuất, sông, suối: Là khu vực đồi núi sản xuất lâm nghiệp, dòng chảy tự nhiên, nhân tạo tuân thủ theo quy định quản lý, quy định pháp luật nhằm bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, phòng chống sạt lở và đảm bảo môi trường sinh thái.

6.3. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại (đường Tỉnh lộ 3): Quy hoạch với lộ giới 42m.

- Đường chính khu vực: Quy hoạch xây mới các tuyến K6, M1, M3, M4, M5 với lộ giới 23,0m.

- Đường khu vực và đường phân khu vực: Quy hoạch nâng cấp, cải tạo và xây mới các tuyến này với lộ giới 13,0m - 18,0m.

6.4. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: San nền cụ thể theo từng khu vực phù hợp với cao độ hiện trạng và đấu nối giao thông với các tuyến đường xung quanh.

- Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ lưới điện quốc gia, thông qua trạm biến áp 110kV Bình Tân. Công suất hiện trạng của

trạm biến áp 110kV Bình Tân 2x40MVA, nâng cấp công suất trạm đến năm 2030: 40+63MVA, quy hoạch đến năm 2040: 2x63MVA.

- Cấp nước: Khu vực quy hoạch được cấp nước sạch từ nhà máy nước Suối Dầu, công suất hiện trạng 20.000 m³/ngđ, giai đoạn 2040 nâng công suất NMN lên 50.000 m³/ngđ (theo quy hoạch chung). Xây dựng trạm bơm tăng áp đảm bảo cung cấp đủ áp lực nước cho sinh hoạt, và phòng cháy chữa cháy.

- Thoát nước mưa: Phân chia 03 lưu vực thoát nước cơ bản tuân theo các hướng thoát nước hiện trạng, gồm 03 lưu vực chính. Hướng thoát nước về sông Đồng Bò rồi thoát ra Sông Tắc.

- Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của khu vực được thu gom và đưa về các trạm xử lý nước thải phía Nam (nằm ngoài ranh quy hoạch), công suất hiện trạng 40.000 m³/ngđ. Giai đoạn 2025-2030 nâng cấp công suất nhà máy lên 60.000m³/ngđ. Nước thải công nghiệp: xây dựng trạm xử lý nước thải công nghiệp riêng, phù hợp với dây chuyền, công nghệ sản xuất và loại hình công nghiệp, được xử lý đạt QCVN trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Chất thải rắn: CTR của khu vực được thu gom, xử lý tại khu xử lý CTR Lương Hòa. CTR công nghiệp độc hại, CTR y tế sẽ được thu gom xử lý riêng. Trong tương lai, sẽ đầu tư thêm công nghệ xử lý rác thải cho khu xử lý nhằm tăng công suất và thu hồi năng lượng.

- Nghĩa trang: Giai đoạn ngắn hạn tiếp tục sử dụng nghĩa trang Phước Đồng đến khi lấp đầy và đóng cửa. Giai đoạn dài hạn: Xây dựng nghĩa trang liên xã, phường dự kiến thuộc thôn Khánh Thành Bắc, xã Suối Dầu.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Mạng cáp hạ tầng viễn thông của khu vực quy hoạch tổ chức đi ngầm gồm các hệ thống cống, bể cáp và hầm cáp chạy trên vỉa hè. Các tủ, hộp cáp được bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

(Chi tiết theo Hồ sơ thuyết minh và Bản vẽ đính kèm)

Điều 2. Tổ chức thực hiện quy hoạch

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, yêu cầu các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai các nội dung sau:

1. Nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu được phê duyệt sẽ cập nhật, cụ thể hóa định hướng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024. Thay thế hoàn toàn nội dung quy hoạch thuộc phạm vi ranh giới đối với các đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trước đây.

2. Giao Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất phường Nam Nha Trang (chủ đầu tư)

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực để lập quy hoạch.

- Chủ trì, phối hợp Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh quy hoạch được duyệt; bàn giao và lưu trữ hồ sơ quy hoạch theo quy định. Cung cấp thông tin, tài liệu quy hoạch khi được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.

- Quản lý xây dựng, 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 đai; 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 phê duyệt; không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

- Khi triển khai thực hiện Quy hoạch (tỷ lệ 1/2000) phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan về: lĩnh vực đất đai; lĩnh vực an ninh, quốc phòng, an ninh trật tự tại khu vực, tuân thủ các quy định về: Luật Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, Luật Nhà ở; tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội, sự đồng thuận của cộng đồng dân cư và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Chịu trách nhiệm xử lý, giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện, tính khả thi, lợi ích cộng đồng và doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

3. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và các đơn vị liên quan phối hợp Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất phường tổ chức công bố công khai quy hoạch, cập nhật nội dung vào các quy hoạch có liên quan và thực hiện quản lý khu vực quy hoạch theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Văn hóa - Xã hội; Giám đốc: Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất; Trung tâm Văn hóa - Thể thao và Dịch vụ công ích phường Nam Nha Trang và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh Khánh Hòa (để báo cáo);
- Đảng ủy phường (để báo cáo);
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- CT và các PCT UBND phường;
- TT PVHCC phường;
- Chi cục Thuế cơ sở 2 tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu: VT, Hà VP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Minh