

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**THEO ĐỒ ÁN: ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG
THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA
ĐẾN NĂM 2040**

*(Kèm theo Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31 tháng 03 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ
v/v phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang,
tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040)*

Khánh Hòa, 2024

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG
THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA ĐẾN NĂM 2040

Cấp phê duyệt : THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Cơ quan thẩm định: BỘ XÂY DỰNG

Cơ quan trình phê duyệt
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
SỞ XÂY DỰNG KHÁNH HÒA

Cơ quan tư vấn lập quy hoạch
VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ
NÔNG THÔN QUỐC GIA
Phó viện trưởng

Phạm Thị Nhâm

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA ĐẾN NĂM 2040

Phó Viện trưởng:	KTS. Phạm Thị Nhâm
Chủ nhiệm:	ThS.KS Phạm Thị Huệ Linh
Tham gia nghiên cứu thiết kế:	
- Kiến trúc:	KTS. Lê Thị Thu Thương
ThS.KTS. Nguyễn Thị Thu Hằng	ThS.KTS. Hà Khánh Linh
ThS.KTS. Lê Ngọc Kim Ngân	KTS. Bùi Trà My
KTS. Vũ Thị Trang	ThS.KTS. Phạm Hương Thảo
KTS. Nguyễn Thị Ngọc Lý	KTS. Nguyễn Thùy Linh
KTS. Phan Văn Hoàng	KTS. Đào Anh Phương
- Kinh tế đô thị:	KS. Chu Thị Phương Lan
	Ths.KS Nguyễn Thị Tú Anh
- Giao thông:	Ths. KS. Nguyễn Anh Tuấn
	KS. Hoàng Mạnh Bằng
- Chuẩn bị kỹ thuật:	Ths.KS. Trần Thu hằng
	KS. Võ Huy Hoàng
- Cấp điện – Thông tin liên lạc:	Ths.KS.Võ Thanh Tùng
	KS. Nguyễn Hồng Minh
- Cấp, Thoát nước thải - VSMT:	Ths.KS. Liêu Quang Hải
	KS. Trương Thị Hải Hậu
	KS. Đào Ngọc Huyền Trang
- Đánh giá môi trường chiến lược:	ThS.KS. Nguyễn Huy Dũng
Quản lý kỹ thuật:	
- Kiến trúc, kinh tế:	ThS.KTS. Nguyễn Thị Hồng Vân
- Giao thông, Chuẩn bị kỹ thuật:	ThS.KS. Lê Thanh Bình
- Cấp, thoát nước, VSMT, DMC:	TS.KS. Vũ Tuấn Vinh
- Cấp điện, Bru chính - viễn thông :	ThS.KS. Đoàn Trọng Tuấn

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ NHA TRANG,
TỈNH KHÁNH HÒA ĐẾN NĂM 2040

Bao gồm:

A. Văn bản pháp lý

B. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040

A. VĂN BẢN PHÁP LÝ

Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31 tháng 03 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ
v/v phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang,
tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040

B. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang,
tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040**

Một số chữ viết tắt trong Quy định quản lý theo đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040.

Bảng hệ thống viết tắt sử dụng trong hồ sơ quy hoạch

VIẾT ĐẦY ĐỦ	VIẾT TẮT
Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam	Tiêu chuẩn
Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng	QCVN 01/2021
Quy hoạch	QH
Đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng năm 2012	QHC2012/QH2012
Công trình công cộng	CTCC
Thương mại, dịch vụ	TMDV
Khu du lịch	KDL
Thể dục thể thao	TDTT
Hạ tầng kỹ thuật	HTKT
Hạ tầng xã hội	HTXH
Nhà máy nước	NMN
Trạm cấp nước	TCN
Chất thải rắn	CTR
Trạm biến áp	TBA
Khu đô thị	KĐT
Khu công nghiệp	KCN
Cụm công nghiệp	CCN
Khu công nghiệp đô thị, dịch vụ	KCN - ĐT - DV
Quy hoạch xây dựng	QHXD
Quy hoạch chung	QHC
Quy hoạch phân khu	QHPK
Quy hoạch chi tiết	QHCT

MỤC LỤC

1. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG.....	1
1.1. Đối tượng, phạm vi áp dụng.....	1
1.1.1. Đối tượng	1
1.1.2. Phạm vi áp dụng.....	1
1.2. Quy định về ranh giới, tính chất.....	1
1.2.1. Quy định về ranh giới.....	1
1.2.2. Quy định về tính chất	2
1.3. Quy định về quy mô & chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật	2
1.3.1. Quy định về quy mô dân số:	2
1.3.2. Quy mô diện tích đất xây dựng:	2
1.3.3. Quy định về chỉ tiêu – kinh tế kỹ thuật chủ yếu:	2
1.4. Quy định về kiểm soát phát triển không gian (xem bản vẽ QH04)	4
1.4.1. Quy định về phân vùng kiểm soát phát triển (xem bản vẽ QH04A):.....	4
1.4.2. Quy định các khu vực hạn chế phát triển; khu vực không được phép xây dựng (xem bản vẽ QH04A)	7
1.4.3. Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn	7
1.4.4. Quy định đối với các không gian phát triển trên khu vực đồi núi.....	8
1.4.5. Quy định về không gian ngầm đô thị (xem bản vẽ QH04B).....	9
1.4.6. Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng	10
1.5. Quy định về hệ thống hạ tầng xã hội:	11
1.5.1. Đối với nhà ở:	11
1.5.2. Đối với hệ thống hạ tầng xã hội (xem bản vẽ QH04A):.....	12
1.5.3. Đối với hệ thống công viên, cây xanh, quảng trường (xem bản vẽ QH04A):.	14
1.5.4. Đối với hệ thống hạ tầng kinh tế (xem bản vẽ QH04A):.....	15
1.5.5. Đối với đảm bảo an ninh, quốc phòng:.....	15
1.6. Quy định về sử dụng đất (xem bản vẽ QH05)	15
1.6.1. Nguyên tắc.....	15
1.6.2. Các yêu cầu sử dụng	16
1.6.3. Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất toàn khu	18
1.6.4. Định hướng quy hoạch sử dụng đất khu vực TP. Nha Trang đến năm 2040..	21
1.6.5. Cơ cấu sử dụng đất các khu chức năng chính	21
1.7. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	23
1.7.1. Về giao thông (xem bản vẽ QH07)	23
1.7.2. Về san nền và thoát nước mưa (xem bản vẽ QH08).....	28
1.7.3. Về cấp nước (xem bản vẽ QH09):	30
1.7.4. Về cấp điện (xem bản vẽ QH10):	31
1.7.5. Hệ thống thoát nước thải – Quản lý CTR và nghĩa trang (xem bản vẽ QH11):	32
1.7.6. Quy định về hệ thống thông tin liên lạc (xem bản vẽ QH12):.....	34
1.7.7. Các biện pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường (xem bản vẽ QH13):	35

2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ	36
2.1. Quy định cụ thể từng phân khu.....	36
2.1.1. Khu 1 - Khu vực trung tâm ven biển và phía Nam sông Cái:	36
2.1.2. Khu 2 - Khu vực sân bay cũ và vùng phụ cận	38
2.1.3. Khu 3 - Khu vực Phước Long, Vĩnh Trường, Vĩnh Nguyên	41
2.1.4. Khu 4 - Khu vực phía Tây đường Lê Hồng Phong.....	45
2.1.5. Khu 5 - Khu đô thị ven biển, phía Đông đường sắt - từ Bắc sông Cái đến Mũi Kê Gà	48
2.1.6. Khu 6 - Khu vực từ phía Nam Núi Cô Tiên (nhỏ) đến phía Bắc Núi Hòn Ngang (Núi Cô Tiên lớn)	51
2.1.7. Khu 7 - Khu vực đô thị phía Bắc sông Cái và khu vực Hòn Nghê	53
2.1.8. Khu 8 - Khu vực đô thị phía Tây Nha Trang.....	56
2.1.9. Khu 9 - Khu vực phía Nam đường Phong Châu và khu vực núi phía Tây sông Tắc	60
2.1.10. Khu 10 - Khu vực Phước Đồng - Hòn Rớ - phía Bắc núi Cù Hin.....	63
2.1.11. Khu 11 - Khu vực Đồng Bò - Trảng É	67
2.1.12. Khu 12 - Khu vực phía Tây Bắc Quốc lộ 1 - thuộc xã Vĩnh Phương.....	69
2.1.13. Khu 13 - Khu vực xã Vĩnh Lương - phía Bắc núi Hòn Ngang	71
2.1.14. Khu 14 - Khu vực vịnh Nha Trang	74
2.2. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc cảnh quan.....	76
2.2.1. Quy định về phân vùng kiến trúc cảnh quan	76
2.2.2. Quy định về không gian khu vực cửa ngõ đô thị.....	77
2.2.3. Quy định về không gian các trục, tuyến	77
2.2.4. Quy định về không gian quảng trường.....	78
2.2.5. Quy định về hệ thống các điểm nhấn trong đô thị	78
2.3. Quy định thiết kế đô thị:	79
2.3.1. Đối với các tuyến phố:	79
2.3.2. Đối với cảnh quan xung quanh các công trình kiến trúc:.....	80
2.3.3. Đối với không gian quanh các quảng trường, đường phố:.....	80
2.3.4. Đối với khu vực xây dựng mới	81
2.3.5. Đối với khu vực cải tạo/ tái xây dựng:	81
2.3.6. Đối với di sản kiến trúc đô thị, vùng cảnh quan đặc biệt:.....	81
2.4. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khu vực cấm xây dựng, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường.	82
2.4.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	82
2.4.2. Quy định về khu vực cấm xây dựng.....	82
2.4.3. Quy định về hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật	82
2.5. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình HTKT chính và công trình ngầm:.....	82
2.5.1. Cấp nước:.....	82
2.5.2. Cấp điện:	82

2.5.3. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:.....	83
2.6. Quy định về việc lập các đồ án QHPK trên địa bàn thành phố Nha Trang: 84	
2.6.1. Nguyên tắc chung:.....	84
2.6.2. Quy định cụ thể:.....	84
3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	85
3.1. Quy định về tính pháp lý.....	85
3.2. Tổ chức thực hiện.....	85
3.3. Phân công trách nhiệm.....	85
3.4. Quy định về lưu giữ, cung cấp thông tin, hồ sơ quy hoạch.....	85
3.5. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành.....	86
4. PHỤ LỤC.....	87
4.1. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo các khu vực kiểm soát phát triển.....	87

1. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

1.1. Đối tượng, phạm vi áp dụng

1.1.1. Đối tượng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Nha Trang, đảm bảo theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh Khánh Hoà xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch, lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tuân thủ định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2040.

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Nha Trang đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng tại thành phố Nha Trang còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước có liên quan.

1.1.2. Phạm vi áp dụng

Toàn bộ phần diện tích tự nhiên của thành phố Nha Trang và một phần các xã Diên An, Diên Toàn, Suối Hiệp và Diên Phú và TTr. Diên Khánh thuộc huyện Diên Khánh.

1.2. Quy định về ranh giới, tính chất

1.2.1. Quy định về ranh giới

Ranh giới lập quy hoạch theo Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 25/09/2020 của Thủ tướng Chính phủ; được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: Giáp Thị xã Ninh Hòa;
- + Phía Đông: Giáp biển Đông;
- + Phía Tây: Giáp huyện Diên Khánh, Quốc lộ 1 cũ và tuyến tránh (Quốc lộ 1 mới), đường sắt Bắc - Nam;
- + Phía Nam: Giáp huyện Cam Lâm.

Quy mô lập quy hoạch có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 26.736 ha, tăng khoảng 189 ha so với diện tích phạm vi nghiên cứu tại Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 25/09/2020 của Thủ tướng Chính phủ là 26.547 ha. Trong đó:

- Thành phố Nha Trang có diện tích khoảng 25.422 ha, tăng 162 ha so với phạm vi nghiên cứu là 25.260 ha do cập nhật theo diện tích của thành phố Nha Trang trong Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Phạm vi huyện Diên Khánh có diện tích khoảng 1.314 ha,c.

1.2.2. Quy định về tính chất

- Là trung tâm kinh tế, khoa học kỹ thuật, giáo dục đào tạo và y tế của vùng Duyên hải Nam Trung bộ và Tây Nguyên.

- Là trung tâm hành chính chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật của tỉnh Khánh Hòa.

- Là trung tâm du lịch, thương mại – tài chính, dịch vụ hàng hải của vùng Nam Trung Bộ và cả nước;

- Là đô thị du lịch biển đảo quốc gia và quốc tế;

- Có vai trò và vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng và bảo vệ môi trường biển.

1.3. Quy định về quy mô & chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

1.3.1. Quy định về quy mô dân số:

- Dự báo đến năm 2030: tổng quy mô dân số thành phố Nha Trang khoảng 630.000 - 640.000 người;

- Dự báo đến năm 2040: tổng quy mô dân số thành phố Nha Trang khoảng 750.000 - 780.000 người.

1.3.2. Quy mô diện tích đất xây dựng:

- Đến năm 2030: Đất xây dựng toàn thành phố khoảng 9.981 ha – chỉ tiêu 156 m²/người, trong đó: khu đất dân dụng là khoảng 5.873 ha – chỉ tiêu 92 m²/người; khu đất ngoài dân dụng là khoảng 4.107 ha.

- Đến năm 2040: Đất xây dựng toàn thành phố khoảng 11.792 ha – chỉ tiêu 151 m²/người; trong đó: khu đất dân dụng là khoảng 6.713 ha – chỉ tiêu 86 m²/người; khu đất ngoài dân dụng là khoảng 5.079 ha.

- Là cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trên địa bàn thành phố Nha Trang theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung. Đất xây dựng sẽ được được tiến hành cắm mốc theo quy hoạch để quản lý.

- Là cơ sở lập mới, rà soát điều chỉnh QHPK, QHCT trong phạm vi thành phố Nha Trang theo quy định.

1.3.3. Quy định về chỉ tiêu – kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

- Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật áp dụng các tiêu chuẩn đô thị loại I cho khu vực phát triển đô thị và quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành đối với

các khu chức năng khác, có xét đến các yếu tố đặc thù theo hướng ứng dụng khoa học công nghệ, sử dụng tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên, khai thác hiệu quả quỹ đất và hạ tầng, phù hợp với đặc thù tỉnh Khánh Hoà và thích ứng với biến đổi khí hậu. Cụ thể như sau:

Bảng: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của đồ án

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Đồ án Điều chỉnh dự báo/quy hoạch	Quy chuẩn XDVN 2021 đối với đô thị loại I
			Năm 2040	
I	Dân số	1.000 người	750 - 780	
II	Đất xây dựng đô thị	m²/người	152	
2.1	Đất dân dụng	m ² /người	86	45 – 100 (đô thị có tính chất đặc thù: đô thị du lịch)
2.2	Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị (bao gồm diện tích đất xây dựng các công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục, thể thao, thương mại)	m ² /người	4-5 ⁽¹⁾	4 – 5
2.3	Đất cây xanh công cộng đô thị, quảng trường công cộng	m ² /người	15	6
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị			
3.1	Mật độ đường phố chính và khu vực	km/km ²	4,7	4,0 – 6,5
3.2	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường khu vực)	% đất XD đô thị	13	13
3.3	Cấp nước sinh hoạt	l/ng.ngđ	200	≥80
-	Cấp nước công nghiệp	m ³ /ha.ngđ	35 m ³ /ha cho 80% diện tích	≥ 20 m ³ /ha cho ≥ 60% diện tích

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Đồ án Điều chỉnh dự báo/quy hoạch	Quy chuẩn XĐVN 2021 đối với đô thị loại I
			Năm 2040	
-	Cấp nước dịch vụ, công cộng	% nước sinh hoạt	20	≥10
-	Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	10	≥8
3.4	Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt	% chỉ tiêu cấp nước	100	≥80
	Tỷ lệ thu gom nước thải CN	% chỉ tiêu cấp nước	100	
	Thu gom CTR sinh hoạt	Kg/người.ngày	1	≤1,3
	Thu gom CTR công nghiệp	Tấn/ha	3	≥ 0,3 tấn/ha
3.5	Cấp điện sinh hoạt	W/ng	500-700	450-700
	Cấp điện công nghiệp	KW/ha	200	140-250

Ghi chú:

(1): Đất dịch vụ - công cộng khoảng 383 ha - đạt chỉ tiêu 5 m²/người. Trong đó, diện tích đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị đã xác định trên bản đồ QHSDD tỷ lệ 1/10.000 khoảng 104ha; diện tích còn lại khoảng 279 ha sẽ được nghiên cứu xác định, bổ sung từ các quỹ đất hỗn hợp trong bước triển khai QHPK, QHCT hoặc bằng các giải pháp công trình. Quỹ đất công trình hành chính, trụ sở cơ quan sau khi di dời đi sẽ được ưu tiên bố trí các chức năng công cộng, một phần quỹ đất có thể được chuyển đổi chức năng, tạo nguồn vốn xây dựng hạ tầng đô thị.

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của từng khu vực cụ thể sẽ được nghiên cứu trong quá trình lập QHPK QHCT nhưng phải đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu đã được xác định trong bảng trên và trong phụ lục của quy định này.

- Trong trường hợp khu vực quy hoạch có tính đặc thù, có thể lựa chọn các chỉ tiêu khác với quy định nêu trên, nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và thực hiện việc điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

1.4. Quy định về kiểm soát phát triển không gian (xem bản vẽ QH04)

1.4.1. Quy định về phân vùng kiểm soát phát triển (xem bản vẽ QH04A):

Phát huy tổng thể các tiềm năng và lợi thế của thành phố để tạo động lực phát triển đô thị và nâng cao chất lượng phát triển. Cấu trúc đô thị phải đảm bảo mục tiêu phục

hồi và bảo vệ các giá trị sinh thái môi trường và cảnh quan, tạo điều kiện để lồng ghép các hoạt động kinh tế đô thị, sản sinh ra các hoạt động kinh tế đô thị và đảm bảo sức sống, sự năng động và hiệu quả phát triển của đô thị:

- Nâng cao chất lượng và giá trị các không gian đô thị hiện có; Phát triển mở rộng không gian xây dựng đô thị về phía Bắc, Tây Bắc, phía Tây, phía Nam và phía Đông (ra biển – khu vực Vĩnh Lương, Phước Đồng và trên các đảo), nhưng phải đảm bảo bảo tồn tôn tạo và phát huy được các giá trị cảnh quan đặc trưng.

- Xây dựng và tổ chức hệ thống không gian mở (bao gồm hệ thống mặt nước biển, sông Cái, sông Quán Trường, sông Tắc, hồ Vĩnh Hoà, hồ Lỗ Lương, hồ Đắc Lộc,.. gắn với hệ thống công viên, quảng trường công cộng ven biển, ven sông, trên vùng núi (các điểm ngắm cảnh, đường dã ngoại, lâm viên...), trong vùng đồng rừng, trong các khu đô thị...) làm trung tâm, làm khung định dạng, tạo bản sắc và nâng cao giá trị cho không gian xây dựng, thúc đẩy, đồng thời kiểm soát các không gian phát triển đô thị và du lịch. Tổ chức các khu trung tâm đô thị gắn với các không gian mở công cộng trong lòng thành phố. Các không gian mở công cộng chính đồng thời được tổ chức là các không gian điểm nhấn cảnh quan quan trọng để phục vụ người dân Thành phố và thu hút du khách. Mở rộng công viên, bổ sung dịch vụ gắn với công viên; Cải tạo bãi tắm, giảm độ sâu - tăng độ an toàn. Xây dựng kè ven sông tại các vị trí có nguy cơ sạt lở với thiết kế kè sinh thái kết hợp với không gian vui chơi giải trí, đan xen và kết nối trực tiếp với các dãy phố đô thị (không bị đường giao thông cơ giới chia cắt, trong trường hợp không có giải pháp khác, phải bố trí đường cơ giới chia cắt không gian đô thị và không gian ven sông thì nên mở rộng vỉa hè phía có công trình xây dựng thành các quảng trường có thể tổ chức dịch vụ tiếp cận với các dãy phố đô thị), để cung cấp dịch vụ cho hoạt động công cộng ven sông.

- Tổ chức đô thị đa trung tâm, trọng tâm chính là dải đô thị ven biển và các trung tâm gắn với các khu vực cảnh quan dọc sông Cái, dọc các trục chính đô thị và quanh khu vực cảnh quan mặt nước được quy hoạch phía Nam đường Phong Châu, trên đảo Hòn Tre và dọc các trục chính đô thị, tại các vị trí có khả năng hội tụ các hoạt động giao lưu công cộng và thuận lợi kết nối hạ tầng. Trọng tâm của các khu trung tâm đô thị là các công trình/cụm công trình điểm nhấn cao tầng, để bổ sung và nhấn mạnh ấn tượng đô thị, làm gia tăng giá trị cảnh quan và du lịch của đô thị, gia tăng hiệu quả sử dụng đất đô thị.

- Quy hoạch sử dụng đất hỗn hợp, nâng cao tính linh hoạt, năng động, khả năng cạnh tranh, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện để phát triển kinh tế đô thị, đặc biệt là dịch vụ, du lịch, giáo dục đại học và giáo dục nghề nghiệp, kinh tế tri thức. Khuyến khích tích hợp các lô đất thành các lô đất có kích thước đa dạng, đa dạng hoá quy mô và hình thức xây dựng công trình, để làm tăng hiệu quả sử dụng của các khu đô thị mới đã hoàn thiện hạ tầng, nhưng có tỷ lệ đưa vào sử dụng thấp.

- Chú trọng cải tạo, chỉnh trang đô thị để nâng cao chất lượng và giá trị các không gian đô thị hiện có. Chú trọng tái định cư tại chỗ cho người sử dụng đất để sau khi đô thị hình thành người sử dụng đất sẽ được hưởng lợi từ chính sự phát triển đô thị này.

- Đối với khu vực đồi núi: chủ yếu phát triển không gian dịch vụ du lịch đảm bảo các điều kiện: tính ổn định địa hình và địa chất núi; phục hồi hệ sinh thái cảnh quan núi; an toàn công trình xây dựng không gây sạt lở và phù hợp với không gian cảnh quan thiên nhiên; công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, du lịch,... ứng dụng kỹ thuật và công nghệ xây dựng tiên tiến cảnh báo nguy cơ sạt lở, sụt lún khi có thiên tai.

- Phát triển mở rộng không gian xây dựng đô thị tại các khu vực có tiềm năng nhưng vẫn đảm bảo bảo tồn, tôn tạo và phát huy được các giá trị cảnh quan đặc trưng. Đối với các khu vực phát triển đô thị và các khu chức năng có yêu cầu giải tỏa dân cư, ưu tiên tái định cư tại chỗ hoặc quy hoạch những khu tái định cư tại những vị trí phù hợp, đảm bảo chất lượng môi trường sống, đảm bảo khả năng tiếp cận với các dịch vụ đô thị, có cơ hội phát triển kinh tế - việc làm, nâng cao chất lượng cuộc sống cho các hộ dân bị giải tỏa; Yêu cầu bố trí nhà ở xã hội trong phạm vi các dự án phát triển đô thị phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành; Đảm bảo đa dạng đối tượng sử dụng một cách tối đa trong mỗi khu vực đô thị.

- Phát triển các khu công viên chuyên đề gắn với các giá trị sinh thái tại các khu vực: phía Nam đường Phong Châu, trên núi Hòn Rớt, trên núi Cô Tiên và trên vùng núi phía Tây QL1 thuộc xã Vĩnh Lương, Vĩnh Phương. Các công viên chuyên đề cần được tổ chức một phần là dạng không gian mở công cộng, nơi mọi người dân và du khách đều có thể tiếp cận và chỉ phải trả phí khi sử dụng các hoạt động giải trí có thu phí trong các công viên này.

- Tại khu vực núi Chín Khúc và núi Cù Hin: khuyến khích bổ sung các hoạt động bảo vệ, phát triển rừng kết hợp du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí, đảm bảo không ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, cảnh quan, hệ sinh thái tự nhiên – thực hiện theo pháp luật về lâm nghiệp.

- Phân vùng dựa trên các giá trị đặc trưng của từng khu vực để hướng dẫn, kiểm soát và phát huy tiềm năng phát triển một cách năng động, hiệu quả và có bản sắc về kinh tế - xã hội – cảnh quan.

- Các trọng tâm phát triển đô thị bao gồm: dải đô thị ven biển; Dải đô thị dọc sông Cái; Khu đô thị dịch vụ - thương mại – tài chính tại khu vực sân bay Nha Trang cũ; Khu đô thị sinh thái phía Nam đường Phong Châu; Khu đô thị - sản xuất công nghệ cao - giáo dục chuyên nghiệp - vườn ươm doanh nghiệp tại khu vực xã Diên Toàn, Suối Hiệp; Khu đô thị dịch vụ nước khoáng nóng và công viên – hồ điều hòa Vĩnh Phương; Cải tạo, nâng cấp khu vực Tây Nha Trang; Các khu đô thị và dịch vụ du lịch sinh thái trên vùng núi có tầm nhìn đẹp quanh Thành phố.

- Bổ sung và hoàn thiện mạng lưới đường bộ, mạng lưới giao thông đa phương tiện, đáp ứng nhu cầu phát triển của toàn Thành phố và đặc thù từng khu vực. Phát triển giao thông công cộng hiện đại và thân thiện, thuận lợi. Mạng lưới đường đi xe đạp an toàn, thuận lợi, gắn với cảnh quan đa dạng và các tuyến phố sinh động. Hình thành các tuyến giao thông kết nối từ trục đường đối ngoại đến trung tâm đô thị du lịch ven biển và các trung tâm đô thị khác; các tuyến trục kết nối giữa các di sản và với các khu du lịch trọng điểm.

- Phát triển cảng du lịch quốc tế; Tổ chức mạng lưới bến du thuyền, bến thủy nội địa, cảng du lịch cộng đồng gắn với các khu chức năng ven biển, ven sông, trên đảo...
– phát huy mạnh mẽ tính chất đô thị du lịch biển – đảo.

- Hạ ngầm đường điện cao thế trong đô thị để tổ chức mạng lưới đi xe đạp, lồng ghép với không gian cây xanh cảnh quan và các khu dịch vụ đô thị.

- Duy trì và bổ sung quỹ đất sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng tại: Đắc Lộc, Trảng É. Khu đô thị - sản xuất công nghệ cao - giáo dục chuyên nghiệp - vườn ươm doanh nghiệp được quy hoạch tại xã Diên Toàn và xã Suối Hiệp. Quy hoạch khu vực hạ tầng kỹ thuật và kho tàng, bến bãi, tại phía Tây QL1 – thuộc xã Vĩnh Lương

- Định hướng không gian nội – ngoại thị: khu vực các xã Vĩnh Ngọc, Vĩnh Hiệp, Vĩnh Thạnh, Vĩnh Trung, Vĩnh Thái được định hướng là khu vực nội thị phát triển mới của thành phố Nha Trang đến năm 2040; Khu vực xã Vĩnh Lương, Phước Đồng, Vĩnh Phương đến năm 2040 vẫn là khu vực ngoại thị của thành phố Nha Trang, tuy nhiên được xác định là các khu vực nông thôn đã và đang được đô thị hóa, cần được lập Quy hoạch phân khu đô thị để quản lý và triển khai đầu tư xây dựng.

1.4.2. Quy định các khu vực hạn chế phát triển; khu vực không được phép xây dựng (xem bản vẽ QH04A)

- Hạn chế xây dựng tại các khu vực cách ly với các khu công nghiệp, nhà máy xí nghiệp; các khu vực cửa sông, cửa biển, hành lang các công trình trọng điểm quốc gia.

- Không được phép xây dựng tại khu vực hành lang bảo vệ lưới điện cao áp, khu vực bảo vệ: đê biển, đê sông, công trình thủy lợi, khu vực bảo vệ vệ sinh của các công trình cấp nước...

1.4.3. Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn

- Đối với di tích: Bảo tồn không gian kiến trúc trong và ngoài hàng rào công trình. Cho phép được tu tạo, sửa chữa khi công trình có dấu hiệu xuống cấp. Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình trong khu vực này cần tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa.

- Đối với khu vực xung quanh di tích: Khuyến khích các công trình xung quanh xây dựng hài hòa với công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian đi bộ kết nối với không gian xanh trong khu

vực và tạo nhiều điểm nhìn đến di tích. Hạn chế xây dựng mới các công trình có chiều cao quá 5 tầng và màu sắc lấn át công trình di tích.

1.4.4. Quy định đối với các không gian phát triển trên khu vực đồi núi

* Việc định hướng quy hoạch được xem xét, thực hiện theo nguyên tắc chung là đảm bảo an toàn công trình, hài hòa với không gian, cảnh quan thiên nhiên và hạn chế việc đầu tư xây dựng tại các khu vực đồi núi; theo đó:

- Đối với các khu vực định hướng phát triển mới: không quy hoạch đất ở mà chỉ quy hoạch đất thương mại, dịch vụ, theo hướng thân thiện môi trường, hài hòa với thiên nhiên, bảo đảm mật độ xây dựng tối đa không quá 10% (theo phạm vi thực hiện dự án) và tổ chức kiểm soát chặt chẽ vấn đề này trong các bước triển khai tiếp theo.

- Đối với các khu vực đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tại Quyết định 2146/QĐ-TTg ngày 20/12/2021: tiếp tục được cập nhật tại đồ án.

- Đối với các khu vực quy hoạch có các dự án đã triển khai các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, giải phóng mặt bằng,....:

+ Các khu vực quy hoạch có các dự án đã có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất, đã được cấp giấy phép xây dựng hoặc được miễn giấy phép xây dựng theo quy định thì giữ quy hoạch theo mục tiêu dự án; tiếp tục tổ chức kiểm soát chặt chẽ các vấn đề về an toàn công trình, kết nối hạ tầng kỹ thuật.

+ Các khu vực quy hoạch có các nhóm dự án đã thực hiện một số thủ tục khác (*Các dự án đã có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất nhưng chưa được cấp giấy phép xây dựng; các dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư/Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nhưng chưa có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất, chưa được cấp giấy phép xây dựng*): việc định hướng quy hoạch được xem xét một cách kỹ lưỡng, thận trọng đối với các khu vực có đất ở; thực hiện trên nguyên tắc phải đáp ứng đồng thời các điều kiện về an toàn công trình, bảo đảm hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có mật độ xây dựng thấp, hài hòa với không gian và cảnh quan thiên nhiên trong khu vực. Có giải pháp vận động, khuyến khích nhà đầu tư đồng hành và cam kết tự nguyện thực hiện việc điều chỉnh thiết kế quy hoạch để đảm bảo các yêu cầu nêu trên trong các bước thủ tục tiếp theo.

- Phạm vi liên quan đất lâm nghiệp sẽ được triển khai, thực hiện theo các quy định pháp luật về lâm nghiệp.

- Tiến hành khảo sát toàn diện, kỹ lưỡng, chính xác nguy cơ sạt lở núi ở những khu vực đã có công trình xây dựng hiện hữu, khu vực có tiềm năng phát triển mới trên địa bàn thành phố. Ban hành quy định an toàn và phòng chống thiên tai đối với các khu vực phát triển các hoạt động trên núi. Lập chương trình, kế hoạch di dời công trình hiện

hữu nằm trong khu vực có nguy cơ thiên tai cao; cải tạo và gia cố các khu vực địa hình núi cho phép xây dựng công trình.

1.4.5. Quy định về không gian ngầm đô thị (xem bản vẽ QH04B)

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng. Các không gian xây dựng ngầm phải tuân thủ các quy chuẩn hiện hành có liên quan.

- Tại các khu vực trung tâm đô thị, nên tổ chức không gian xây dựng ngầm hoặc tổ chức đường cảnh quan đi bộ trên cao kết nối các công trình tạo thành các quần thể công trình điểm nhấn hiện đại, thuận tiện giao lưu. Đặc biệt là các khu vực dự kiến phát triển kinh tế đêm thì nên tổ chức không gian xây dựng ngầm.

- Tại hầu hết các khu vực đô thị, có thể xây dựng ngầm, với điều kiện đảm bảo các quy định về an toàn và về hệ số sử dụng đất. Chỉ giới xây dựng ngầm về cơ bản được xác định theo ranh giới của các khu đất, lô đất, trừ các khu vực đặc biệt, có những quy định riêng không cho phép xây dựng ngầm hoặc chỉ giới xây dựng ngầm không trùng với ranh giới khu đất thì sẽ được xác định trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết. Chi tiết ranh giới quy hoạch không gian xây dựng ngầm cũng được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Cần nghiên cứu áp dụng các giải pháp trồng cây phù hợp để vẫn đảm bảo có bóng mát trên mặt đất, tại các khu vực xây dựng ngầm

- Các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng khu vực trung tâm cần đầu tư xây dựng các công trình cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo phải có kế hoạch đầu tư xây dựng cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi theo quy định.

- Đối với tuyến đường ngầm kết nối đường Võ Nguyên Giáp với đường trục chính của khu đô thị tại Sân Bay Nha Trang cũ, yêu cầu sử dụng công nghệ đào hầm đảm bảo an toàn cao, thân thiện với môi trường. Phương án kết nối sẽ được xem xét, nghiên cứu cụ thể theo tình hình thực tế tại thời điểm thực hiện dự án đầu tư.

- Các yêu cầu đối với quy hoạch xây dựng các công trình công cộng ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất:

- + Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình ngầm phải đáp ứng công năng sử dụng và bền vững và bảo đảm yêu cầu về mỹ quan, phù hợp với các đặc điểm văn hóa, lịch sử tại khu vực xây dựng công trình.

- + Thiết kế các hệ thống chiếu sáng, điều hòa, thông gió, cấp nước, thoát nước, cấp điện, phòng cháy, chữa cháy, thoát hiểm và hệ thống kiểm soát khai thác vận hành trong công trình phải phù hợp với loại và cấp công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- + Bảo đảm việc sử dụng thuận lợi cho người khuyết tật, bảo đảm an toàn và thoát hiểm nhanh chóng khi có sự cố.
- + Khoảng cách đi bộ từ mọi khu vực trong không gian công cộng ngầm cho đến điểm thoát hiểm phải trong phạm vi 50m và đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

1.4.6. Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng

a) Quy định về hệ số sử dụng đất:

- Hệ số sử dụng đất tối đa cho phép đối với các khu đất xây dựng các khu chức năng đô thị phát triển mới hoặc tái phát triển tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và Quy hoạch Xây dựng. Các công trình đã xây dựng được phép tồn tại theo các chỉ tiêu hiện trạng.

b) Quy định về chiều cao công trình:

- Khu vực an ninh quốc phòng: kiểm soát tầng cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và khu vực phòng thủ;

- Kiến trúc công trình cao tầng phải hài hòa với bối cảnh của khu vực, phù hợp với cảnh quan khu vực và không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng tại các vị trí lân cận.

- Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên và khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực.

- Trong khuôn khổ hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích nâng tầng cao xây dựng và giảm mật độ xây dựng, ngoại trừ tại các khu vực xung quanh Chợ Đầm và các khu vực có thể tác động tiêu cực đến các công trình văn hoá, di tích tiêu biểu của Thành phố thì cần được khống chế chiều cao xây dựng cụ thể cho phù hợp (được xác định trong các quy hoạch cấp dưới).

- Căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc đô thị, điều kiện hiện trạng và định hướng phát triển của từng khu vực, cũng như các quy định chuyên ngành đối với các công trình công cộng, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được thực hiện ở các bước tiếp theo.

- Tại các khu chức năng xây dựng tại khu vực đồi núi, chiều cao công trình được xác định trong đồ án quy hoạch cấp dưới, đảm bảo sự hài hòa hoặc mục tiêu về cảnh quan và được cấp có thẩm quyền quyết định cho mỗi khu vực trong quá trình lập quy hoạch tiếp theo.

- Công trình điểm nhấn: đối với công trình kiến trúc cao tầng là điểm nhấn sẽ được áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng, như trường hợp đặc biệt.

c) Quy định về mật độ xây dựng:

- Trong phạm vi hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, tại các khu vực phù hợp (ngoại trừ các khu vực cần khống chế chiều cao xây dựng cụ thể nêu trên), khuyến khích hợp khối, nâng tầng cao xây dựng để giảm mật độ xây dựng. Mật độ xây dựng các khu chức năng cần được lựa chọn phù hợp với tính chất, chức năng của từng khu vực, đảm bảo khả năng thông gió tự nhiên và không gian vui chơi, giải trí, giao lưu công cộng trong mỗi khu chức năng.

- Các khu vực đô thị mới cần đảm bảo mật độ xây dựng tuân thủ các quy chuẩn xây dựng và các văn bản pháp luật liên quan.

d) Quy định về khoảng lùi công trình, khoảng cách giữa các công trình và mái che đi bộ:

Các quy định về khoảng lùi công trình, khoảng cách giữa các công trình và mái che đi bộ được xác định trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Mái che đi bộ: để khuyến khích và tạo thuận lợi cho hoạt động đi bộ, khuyến khích xây dựng mái che cho vỉa hè hoặc tạo đường đi bộ có mái che trong phạm vi khoảng lùi, nhưng phải đảm bảo thuận lợi cho người đi bộ, không lấn chiếm thành không gian riêng. Việc sử dụng không gian vỉa hè và vỉa hè mở rộng (phần không gian công cộng gắn với vỉa hè) phải tuân thủ các quy định có liên quan.

1.5. Quy định về hệ thống hạ tầng xã hội:

1.5.1. Đối với nhà ở:

- Các khu cải tạo, nâng cấp:

+ Tôn tạo, nâng cấp cảnh quan các khu dân cư cũ.

+ Quy hoạch cải tạo lại các khu dân cư dọc theo các tuyến đường chính đô thị, trên nguyên tắc khuyến khích tái phát triển, chỉnh trang kiến trúc công trình, dãy phố nhằm nâng cao bộ mặt mỹ quan đô thị, phù hợp với kiến trúc các khu vực xây dựng mới.

- Các khu phát triển mới:

+ Các khu đô thị mới được phát triển theo hướng đô thị xanh, gắn với các chức năng thương mại, dịch vụ, du lịch, nghiên cứu - sản xuất công nghệ cao, đào tạo, vui chơi giải trí hiện đại, tiện nghi, cao cấp.

+ Tại khu vực trung tâm các khu đô thị, khuyến khích mô hình nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhằm khai thác tối đa lợi thế không gian cảnh quan, kết nối giao thông, tạo nên các trục thương mại - dịch vụ - du lịch hấp dẫn cho khu vực trung tâm đô thị.

+ Tại khu vực dân cư hiện hữu phía Tây: khuyến khích duy trì mô hình nhà ở dạng nhà vườn, nhà ở xây dựng với mật độ thấp, tỷ lệ cây xanh cao, tạo sự gắn kết hài hòa với cảnh quan tự nhiên (xác định cụ thể trong các bước quy hoạch cấp dưới, đảm bảo phù hợp với điều kiện hiện trạng).

1.5.2. Đối với hệ thống hạ tầng xã hội (xem bản vẽ QH04A):

Các công trình hành chính, công cộng cần được xây dựng cao tầng để tiết kiệm quỹ đất hợp lý, hình thức xây dựng công trình đảm bảo trang trọng nhưng vẫn tạo được sự thân thiện với người dân khi cần tiếp xúc, làm việc. Về bố cục công trình cần hạn chế chiều nắng trực tiếp vào các diện tích sử dụng trong công trình, tối đa hoá khả năng bố cục công trình có cạnh dài công trình quay hướng Bắc và hướng Nam; Các công trình hành chính cần có khoảng lùi, vịnh dừng xe để đảm bảo an toàn trong sử dụng.

a) Đối với hệ thống cơ quan, công sở:

Khu trung tâm hành chính, trụ sở cơ quan cấp tỉnh và của Thành phố Nha Trang: Một số công trình duy trì tại vị trí hiện nay, một số công trình có thể di chuyển hoặc quy hoạch mới ra các khu đô thị mới như khu đô thị nằm phía Nam đường Phong Châu (khoảng 25 ha), khu đô thị mới tại Vĩnh Phương (khoảng 10 ha). Khuyến khích nâng tầng cao và giảm mật độ xây dựng để giảm nhu cầu diện tích đất. Quỹ đất công trình hành chính, trụ sở cơ quan sau khi di dời đi cần được ưu tiên bố trí các chức năng công cộng.

b) Hệ thống Giáo dục đại học và giáo dục nghề nghiệp và tổ chức khoa học – công nghệ:

- Cải tạo chỉnh trang khu giáo dục chuyên nghiệp, dạy nghề hiện hữu; phát triển mới khu vực đã có dự án;

- Quy hoạch bổ sung khu giáo dục chuyên nghiệp và nghiên cứu với quy mô khoảng 10% diện tích Khu đô thị - thuộc khu vực xã Diên Toàn, Suối Hiệp; quy mô, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong các QHPK và QHCT.

- Xây dựng các trường đại học, các trường đào tạo nghề, theo tiêu chuẩn quốc tế để đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao cho tỉnh Khánh Hoà cũng như khu vực Duyên hải Nam Trung bộ và Tây Nguyên.

c) Giáo dục phổ thông

- Bổ sung thêm khoảng 17 ha đất trường THPT tại các xã Vĩnh Thạnh, Phước Đồng, Vĩnh Phương, Diên An và trong các khu đô thị.

- Hoàn thiện, bổ sung mạng lưới giáo dục phổ thông theo các cấp học, chú trọng tới phân bố đầy đủ, hợp lý các cơ sở mầm non, tiểu học, THCS tại các khu dân cư.

d) Đối với hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe:

Xây dựng bệnh viện đa khoa hiện đại, tiêu chuẩn quốc tế, phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cho người dân của tỉnh Khánh Hòa cũng như khu vực Duyên hải Nam Trung bộ và Tây Nguyên.

Nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang các bệnh viện, phòng khám đa khoa hiện có và được quy hoạch giữ lại. Ngoài ra, bổ sung trung tâm y tế, dịch vụ y tế, chăm sóc sức khỏe, điều dưỡng tại các xã Vĩnh Ngọc (khoảng 6 ha), Vĩnh Lương (khoảng 17 – 18 ha), khu vực phía Nam đường Phong Châu (khoảng 11 – 12 ha).

Xây dựng các cơ sở khám chữa bệnh tại các đô thị: đầu tư đội ngũ nhân viên y tế, trang thiết bị y tế, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhằm nâng cao chất lượng khám chữa bệnh, đảm bảo các tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường.

Khuyến khích kêu gọi đầu tư xây dựng các bệnh viện, trung tâm dịch vụ y tế, chăm sóc phục hồi sức khỏe theo hình thức xã hội hóa. Trong các khu đô thị hỗn hợp. Hoạt động dịch vụ y tế tại TP. Nha Trang được định hướng hướng đến tính chất của các trung tâm dịch vụ chăm sóc sức khỏe chất lượng cao tầm quốc gia và quốc tế.

e) Đối với hệ thống công trình văn hóa - TDTT

- Tổ chức hệ thống công trình văn hóa mới bao gồm: Tổ hợp trung tâm văn hóa – sự kiện – dịch vụ đa năng và bảo tàng tích hợp vào quảng trường Đại Dương, quy mô khoảng 10 ha; Trung tâm văn hóa sự kiện tại khu đô thị phía Nam đường Phong Châu quy mô khoảng 2 ha và trong các khu đô thị khác; Chuyển đổi chức năng ga Nha Trang (sau năm 2030), xây dựng bảo tàng tại Ga Nha Trang gắn với công viên công cộng và các tuyến phố dịch vụ.

- Xây dựng mới khu trung tâm TDTT tại Phước Đồng có quy mô khoảng 60 ha, trong đó đất trung tâm TDTT có quy mô khoảng 40 - 45 ha, còn lại là các chức năng đô thị khác.

- Khu trung tâm TDTT hiện nay trên đường Yersin được tổ chức thành một tổ hợp Công viên - Thảm cỏ thể thao – Bãi đỗ xe kết hợp dịch vụ ngầm.

- Về thiết kế đô thị:

+ Các công trình văn hoá cần được thiết kế có giá trị thẩm mỹ cao, trở thành những công trình điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan, nhưng vẫn cần đảm bảo sự thân thiện, thuận lợi sử dụng, với khoảng lùi lớn, nhiều không gian trống kết hợp cảnh quan, có hướng mở về phía cảnh quan cũng như hướng đón các luồng người sử dụng từ phía các đường giao thông tiếp cận và khuyến khích sử dụng đa mục đích để tăng sức sống và hiệu quả sử dụng công trình.

+ Các công trình văn hoá TDTT, tuy được bố trí thành cụm nhưng cần được đan xen hợp lý với các chức năng dân dụng có người ở, để không hình thành những khu vực không có người sử dụng, trong một số khung giờ, khiến trở nên mất an toàn. Mặt khác việc phân tán một cách tương đối các công trình TDTT cũng giúp không tạo ra áp lực giao thông quá lớn, khi có nhiều sự kiện TDTT cùng diễn ra; Các công trình TDTT cần có khoảng lùi, vịnh dừng xe, bãi đỗ xe đủ đáp ứng với quy mô người sử dụng để đảm bảo an toàn trong sử dụng. Định hướng sử dụng các trung tâm TDTT chuyên sâu kết hợp với chức năng huấn luyện TDTT cho cộng đồng để nâng cao hiệu quả sử dụng và chất lượng của công trình, cũng như nâng cao điều kiện sống của người dân và du khách.

f) Hệ thống các trung tâm phòng cháy chữa cháy (PCCC):

- Ngoài 01 trung tâm PCCC hiện hữu, trong khu vực trung tâm thành phố, dự kiến bổ sung 03 điểm tại: phía Bắc thành phố (phường Vĩnh Hải - khoảng 7.000 m²); phía Nam thành phố (khu vực Phước Đồng - khoảng 5.000 m²) và phía Tây thành phố (khu vực Vĩnh Thạnh - khoảng 5.000 m²). Tiếp tục rà soát, bổ sung trong quá trình lập các đồ án quy hoạch phân khu.

1.5.3. Đối với hệ thống công viên, cây xanh, quảng trường (xem bản vẽ QH04A):

Quy hoạch hệ thống cây xanh theo tầng bậc, gắn kết với các khu trung tâm khu đô thị ven biển, các đơn vị ở, không gian xanh dọc sông, hồ, trên khu vực đồi núi có tầm nhìn đẹp.

Hệ thống công viên, cây xanh, quảng trường của thành phố bao gồm:

+ Hệ thống công viên cây xanh, quảng trường công cộng: tổng diện tích 1.207 ha; trong đó, các công viên cây xanh, quảng trường có tổng diện tích là 333 ha tại Khu vực ven biển dọc đường Trần Phú – Phạm Văn Đồng (khoảng 79,4 ha), Cồn Nhất Trí (khoảng 3,9 ha), Khu đô thị Sân bay (khoảng 11,8 ha), Khu đô thị phía Nam đường Phong Châu (khoảng 49,5 ha), Khu đô thị mới ở Vĩnh Phương (khoảng 14 ha) và khu vực các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thạnh, Phước Đồng. Ngoài ra, khai thác các quỹ đất ven sông Cái, sông Quán Trường, sông Đồng Bò, sông Kim Bồng, sông Tắc và các hồ, các kênh rạch với tổng diện tích 874 ha để tổ chức thành các không gian mở, không gian cây xanh – mặt nước, đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, thư giãn của người dân đô thị và khách du lịch.

+ Các khu công viên chuyên đề, sân golf được quy hoạch với quy mô khoảng 776 ha, tại các núi Hòn Rớ, núi Chín Khúc, núi Cô Tiên, khu vực các xã Vĩnh Thái, Vĩnh Phương và trên vùng núi phía Tây QL1 thuộc xã Vĩnh Lương.

Tổ chức các khu công viên, cây xanh công cộng để mọi người dân có thể tiếp cận và tạo ra nhiều không gian không gian mở công cộng - không gian cây xanh mặt nước trong các khu đô thị, mà trong đó có ít nhất một phía được tiếp cận trực tiếp với các

tuyến phố cung cấp dịch vụ cho người sử dụng công viên mà không bị giao thông cơ giới chia cắt để đảm bảo an toàn, thuận lợi và hấp dẫn đối với người sử dụng.

1.5.4. Đối với hệ thống hạ tầng kinh tế (xem bản vẽ QH04A):

Các cơ sở dịch vụ, du lịch có diện tích khoảng 2.089 ha. Ngoài ra, còn có các cơ sở thương mại, dịch vụ, du lịch nằm đan xen trong các khu hỗn hợp và các khu đơn vị ở.

Phát triển sân bay Nha Trang cũ trở thành khu đô thị - trung tâm tài chính, dịch vụ, thương mại, dịch vụ cấp vùng.

Phát triển mạng lưới trung tâm thương mại, hội chợ triển lãm, trung tâm sự kiện gắn với quảng trường Đại Dương (khoảng 10 ha) và các trung tâm đô thị.

Phát triển mạng lưới chợ, gồm: 01 chợ cấp vùng, đầu mối hải sản Nam Trung bộ (khoảng 4,3 ha); 05 chợ cấp đô thị tại Vĩnh Hải, Vạn Thạnh, Tân Lập, Vĩnh Trường, Diên Toàn và hình thành mạng lưới các trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ... theo các cấp phục vụ kết hợp với việc cải tạo và nâng cấp các công trình hiện có, chú trọng đáp ứng nhu cầu diện tích bãi đỗ xe.

Phát triển mạng lưới cơ sở dịch vụ kho tàng, logistic, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp trên đường tỉnh lộ 3 đi Trảng É, khu vực Đắc Lộc và tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật - kho tàng trên Quốc lộ 1 thuộc xã Vĩnh Lương.

Khu đô thị - sản xuất công nghệ cao – giáo dục đào tạo – vườn ươm doanh nghiệp tại xã Diên Toàn và xã Suối Hiệp, thực hiện theo các quy định chuyên ngành về khu công nghệ cao.

1.5.5. Đối với đảm bảo an ninh, quốc phòng:

Đảm bảo đáp ứng về mặt an ninh quốc phòng và phù hợp với kế hoạch phòng thủ. Bảo vệ và kiểm soát hoạt động phát triển xây dựng xung quanh các khu vực, công trình an ninh quốc phòng. Quá trình thực hiện các dự án cần có thỏa thuận về an ninh quốc phòng theo quy định. Kết hợp quốc phòng với bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, gắn với phát triển kinh tế - xã hội.

1.6. Quy định về sử dụng đất (xem bản vẽ QH05)

1.6.1. Nguyên tắc

- Quy hoạch sử dụng đất đảm bảo thực hiện theo các mục tiêu phát triển đô thị và các chiến lược phát triển đô thị cũng như các định hướng phát triển không gian và đảm bảo có mức độ linh hoạt nhất định để đáp ứng được nhu cầu phát triển và bối cảnh phát triển trong môi trường toàn cầu hóa luôn biến động.

- Ngoài các chức năng cần được xác định cụ thể như: công trình công cộng, cây xanh công viên công cộng, hạ tầng kỹ thuật khung, công trình hành chính, đất quốc phòng và một số chức năng khác, nhiều khu đất xây dựng đô thị không quy định có

định theo một chức năng cụ thể mà được quy định theo nhóm chức năng, để có thể được áp dụng linh hoạt, phù hợp với nhu cầu phát triển thực tế. Các khu hỗn hợp này có thể được sử dụng một cách hợp lý, để đảm bảo hiệu quả hoạt động và sức sống cho đô thị, nhưng phải đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường sống đô thị.

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

- Bố trí khu vực dự trữ phát triển gắn với các phân vùng chức năng để dự trữ cho nhu cầu phát triển mở rộng, phát triển mới trong tương lai. Việc khai thác sử dụng quỹ đất dự trữ phát triển được thực hiện theo định hướng phát triển không gian chung của đô thị. Ưu tiên sử dụng cho các mục đích như: xây dựng khu nhà ở xã hội, tái định cư, khu dân cư mới gắn với các khu vực du lịch, thương mại, dịch vụ thúc đẩy kinh tế địa phương, sẽ được quy định trong quy hoạch phân khu.

- Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, phù hợp với quy chuẩn và quy định pháp luật liên quan.

1.6.2. Các yêu cầu sử dụng

Các khu đất hỗn hợp, khu đất đơn vị ở,... xác định trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất có tính chất hỗn hợp, có thể có một hoặc nhiều trong số các chức năng: dịch vụ, văn phòng, cơ quan hành chính, nhà ở, công trình công cộng, sản xuất sạch, giáo dục chuyên nghiệp, tôn giáo, di tích, quốc phòng, an ninh, một số chức năng ngoài dân dụng trong khu đô thị, cây xanh đô thị, hạ tầng đô thị; đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các tổ chức, cá nhân... Chức năng sử dụng đất cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành.

Ngoài các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị đang được thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất, các QHPK và QHCT sẽ được triển khai tiếp theo phải rà soát, nghiên cứu và bố trí bổ sung đất dịch vụ công cộng đô thị để đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

Đối với đất công trình công cộng cấp đơn vị ở: được xác định cụ thể về vị trí, quy mô, tính chất - chức năng trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn và tiêu chí đô thị loại I.

Trong quá trình nghiên cứu QHPK, QHCT bố trí đầy đủ quỹ đất dành cho nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, các thiết chế văn hoá cho người lao động theo quy định pháp luật về nhà ở.

Trong các bước quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, các chỉ tiêu về dân số và các chỉ số về diện tích đất các khu chức năng trong từng khu vực có thể được xác

định chính xác hơn, căn cứ theo tài liệu, bản đồ chính xác hơn và tình hình hiện trạng cụ thể tại thời điểm lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, nhưng yêu cầu không chênh lệch quá 10% so với các chỉ số nêu trong bảng sau và các bảng *Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo các khu vực kiểm soát phát triển* ở phần Phụ lục của Quy định quản lý này và phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu của các quy định có liên quan tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành:

1.6.3. Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất toàn khu

TT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	(m ² /người)	(ha)	(%)	(m ² /người)
**	Tổng diện tích khu vực nghiên cứu (A+B)	26.736			26.736		
A	Diện tích tự nhiên theo đơn vị hành chính của TP. Nha Trang (*)	25.422			25.422		
I	Đất xây dựng	9.981	100	156	11.792	100	151
1.1	Khu đất dân dụng	5.873	59	92	6.713	57	86
1.1.1	Đất đơn vị ở	3.497	35	55	3.617	31	46
	<i>Đơn vị ở hiện trạng</i>	<i>1.451</i>		<i>40</i>	<i>1.451</i>		<i>40</i>
	<i>Điểm dân cư nông thôn đô thị hóa</i>	<i>1.423</i>		<i>129</i>	<i>1.423</i>		<i>100</i>
	<i>Đất đơn vị ở mới (bao gồm đơn vị ở mới trong đất trung tâm đô thị hỗn hợp)</i>	<i>622</i>		<i>28</i>	<i>743</i>		<i>28</i>
1.1.2	Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị (**)	318	3	5	383	3	5
1.1.3	Đất cây xanh công viên, quảng trường sử dụng công cộng trong đô thị	746	7	12	1.207	10	15
1.1.4	Giao thông đô thị	1.312	13	20	1.485	13	20
1.2	Khu đất ngoài dân dụng	4.107	41	64	5.079	43	65
1.2.1	Đất trung tâm hành chính mới kết hợp thương mại dịch vụ	25	0,3		25	0,2	
1.2.2	Đất trung tâm đô thị hỗn hợp (không bao gồm đơn vị ở)	700	7		739	6	
1.2.3	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và kho tàng	79	1		208	2	
1.2.4	Trung tâm đào tạo, nghiên cứu	111	1		116	1	
1.2.5	Đất cơ quan, trụ sở, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ	387	4		417	4	
1.2.6	Tổ hợp quảng trường, dịch vụ và công trình công cộng	10	0,1		10	0,1	
1.2.7	Đất dịch vụ, du lịch	1.669	17		2.089	18	

TT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	(m ² /người)	(ha)	(%)	(m ² /người)
1.2.8	Đất công viên chuyên đề, sân golf	513	5		776	7	
1.2.9	Đất cây xanh cách ly	122	1		140	1	
1.2.10	Đất công trình tôn giáo, di tích	112	1		112	1	
1.2.11	Đất an ninh	46	0,5		46	0,4	
1.2.12	Đất giao thông đối ngoại	154	2		185	2	
1.2.13	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	178	2		216	2	
	+ Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, kho tàng, cảng	152			183		
	+ Đất bến xe, bãi đỗ xe đầu mối - trung chuyển (***)	26			33		
II	Đất khác	15.442			13.631		
2.1	Điểm dân cư nông thôn	196		150	196		119
2.2	Đất lâm nghiệp (bao gồm đất rừng, đất trồng cây lâu năm và các loại đất khác đan xen)	7.075			7.075		
2.3	Đất quốc phòng	1.305			1.305		
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	160			160		
2.5	Đất dự trữ phát triển, đất đồi núi và các loại đất khác	5.675			3.863		
2.6	Mặt nước (sông, hồ, ...)	979			979		
2.7	Bãi cát	53			53		
B	Khu vực thuộc huyện Diên Khánh (****)				1.314		
1.1	Khu đất dân dụng				921		
1.2	Khu đất ngoài dân dụng				297		

TT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	(m ² /người)	(ha)	(%)	(m ² /người)
	<i>Trong đó</i>						
-	Đất trung tâm hỗn hợp				123		
-	Đất khu đô thị công nghệ cao - đào tạo chuyên nghiệp - vườn ươm doanh nghiệp				136		
-	Đất cơ quan, trụ sở, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ				4		
-	Đất giao thông đối ngoại				34		

Ghi chú:

(*) Trong phạm vi diện tích tự nhiên theo đơn vị hành chính của TP. Nha Trang:

+ Định hướng đến năm 2030: Khu vực nội thành (gồm 19 phường) có diện tích là 7.976 ha; Khu vực ngoại thành (gồm 8 xã) có diện tích là 17.446 ha

+ Định hướng đến năm 2040: Khu vực nội thành (gồm 24 phường) có diện tích là 11.847 ha; Khu vực ngoại thành (gồm 3 xã) có diện tích là 13.576 ha.

(**) Đất dịch vụ - công cộng khoảng 383 ha – đạt chỉ tiêu 5 m²/người. Trong đó, diện tích đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị đã xác định trên bản đồ QHSDĐ tỷ lệ 1/10.000 khoảng 104ha; diện tích còn lại khoảng 279 ha sẽ được nghiên cứu xác định, bổ sung từ các quỹ đất hỗn hợp trong bước triển khai QHPK, QHCT hoặc bằng các giải pháp công trình. Quỹ đất công trình hành chính, trụ sở cơ quan sau khi di dời đi sẽ được ưu tiên bố trí các chức năng công cộng, một phần quỹ đất có thể được chuyển đổi chức năng, tạo nguồn vốn xây dựng hạ tầng đô thị.

(***) Với quy định thể hiện của đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000, đồ án QHC bố trí diện tích bố trí các bãi đỗ xe tập trung, bãi đỗ xe trung chuyển cấp đô thị khoảng 33 ha; việc bố trí chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe đảm bảo theo quy định (4 m²/người) sẽ được thực hiện ở bước QHPK và QHCT hoặc bằng các giải pháp công trình.

(****) Đối với khu vực thuộc huyện Diên Khánh: đồ án chỉ định hướng một số chỉ tiêu sử dụng đất chính theo phạm vi lập quy hoạch liên quan. Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể đối với đô thị Diên Khánh sẽ được nghiên cứu và xác định tại Quy hoạch chung đô thị Diên Khánh trên cơ sở đánh giá, phân tích chung cho toàn đô thị.

1.6.4. Định hướng quy hoạch sử dụng đất khu vực TP. Nha Trang đến năm 2040

Định hướng quy hoạch sử dụng đất thành phố Nha Trang đến năm 2040 như sau:

a) Đất dân dụng khoảng 6.713 ha, gồm:

- Đất đơn vị ở khoảng 3.617 ha (chỉ tiêu trung bình khoảng 46 m²/người);

- Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị khoảng 383 ha (chỉ tiêu trung bình khoảng 5 m²/người); Trong đó, diện tích đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị đã xác định trên bản đồ QHSDĐ tỷ lệ 1/10.000 khoảng 104ha; diện tích còn lại khoảng 279 ha sẽ được nghiên cứu xác định, bổ sung từ các quỹ đất hỗn hợp trong bước triển khai QHPK, QHCT hoặc bằng các giải pháp công trình.

- Đất cây xanh, công viên, quảng trường sử dụng công cộng trong đô thị, khoảng 1.207 ha (chỉ tiêu trung bình toàn đô thị khoảng 15 m²/người);

- Giao thông đô thị (tính đến đường khu vực) khoảng 1.485 ha (chiếm tỷ lệ 13% đất xây dựng đô thị).

b) Đất ngoài dân dụng khoảng 5.079 ha, gồm: Đất trung tâm hành chính mới kết hợp thương mại dịch vụ khoảng 25 ha; Đất trung tâm hỗn hợp khoảng 739 ha; Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và kho tàng khoảng 208 ha; Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo khoảng 116 ha; Đất cơ quan, trụ sở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ khoảng 417 ha; Tổ hợp quảng trường, dịch vụ và công trình công cộng khoảng 10 ha; Đất dịch vụ, du lịch khoảng 2.089 ha; Đất công viên chuyên đề, sân golf khoảng 776 ha; Đất cây xanh cách ly khoảng 140 ha; Đất công trình tôn giáo, di tích khoảng 112 ha; Đất an ninh khoảng 46 ha; Đất giao thông đối ngoại khoảng 185 ha; Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe khoảng 216 ha; trong đó, diện tích bố trí các bãi đỗ xe tập trung, bãi đỗ xe trung chuyển cấp đô thị khoảng 33 ha.

c) Đất khác khoảng 13.631 ha, bao gồm: Điểm dân cư nông thôn khoảng 196 ha; Đất lâm nghiệp khoảng 7.075 ha; Đất quốc phòng khoảng 1.305 ha; Đất nghĩa trang, nghĩa địa khoảng 160 ha; Đất dự trữ phát triển, đất đồi núi và các loại đất khác khoảng 3.863 ha; Mặt nước khoảng 979 ha; Bãi cát khoảng 53 ha.

1.6.5. Cơ cấu sử dụng đất các khu chức năng chính

a) Khu đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi:

- Phát triển mạng lưới cơ sở dịch vụ kho tàng, logistic, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp trên đường tỉnh lộ 3 đi Trảng É, khu vực Đắc Lộc với quy mô khoảng 208 ha, bao gồm 129 ha tại khu vực Đồng Bò - Trảng É và 79 ha tại khu vực Đắc Lộc.

b) Khu sản xuất công nghệ cao - đào tạo chuyên nghiệp - vườn ươm doanh nghiệp - đô thị:

- Khu đô thị - sản xuất công nghệ cao - đào tạo chuyên nghiệp - vườn ươm doanh nghiệp có quy mô khoảng 180 ha tại xã Diên Toàn và xã Suối Hiệp (trong đó, diện tích đất đô thị - sản xuất công nghệ cao - đào tạo chuyên nghiệp - vườn ươm doanh nghiệp là khoảng 136 ha).

- Ưu tiên phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghệ tiên tiến gắn với đào tạo, nghiên cứu và các không gian sống chất lượng cao để thuận lợi thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao; Xây dựng các cơ chế để tạo không gian cho “vườn ươm doanh nghiệp”.

c) Đất dịch vụ, du lịch:

Đất phát triển dịch vụ, du lịch có tổng diện tích khoảng 2.089 ha. Tập trung phát triển dịch vụ, du lịch khai thác cảnh quan thiên nhiên tại khu vực đảo Hòn Tre, núi Cô Tiên, núi Chín Khúc, núi Hòn Rớt, núi Chụt và một số khu vực ở Vĩnh Lương, Vĩnh Phương và Phước Đồng.

d) Đất đơn vị ở

- Tổng diện tích đất đơn vị ở của toàn thành phố (thể hiện trên bản vẽ QH05) đến năm 2040 là khoảng 3.617 ha, trong đó:

+ Đất đơn vị ở hiện trạng (bao gồm cả đất đơn vị ở trong khu trung tâm đô thị hỗn hợp hiện hữu) là khoảng 1.451 ha – chỉ tiêu trung bình khoảng 30 - 40 m²/người.

+ Điểm dân cư nông thôn được đô thị hóa là khoảng 1.423 ha ở các xã Vĩnh Ngọc, Vĩnh Hiệp, Vĩnh Trung, Vĩnh Thạnh, Vĩnh Thái, Vĩnh Lương, Phước Đồng và trung tâm xã Vĩnh Phương .

+ Đất đơn vị ở mới (bao gồm cả đơn vị ở mới trong đất trung tâm đô thị hỗn hợp) là khoảng 743ha - chỉ tiêu trung bình khoảng 20 – 28 m²/người vào năm 2040.

e) Đất trung tâm đô thị hỗn hợp:

- Khu đất trung tâm đô thị hỗn hợp có tổng diện tích là khoảng 739 ha (đất đơn vị ở trong đất khu trung tâm đô thị hỗn hợp đã được thống kê vào đất đơn vị ở) là các khu vực có thể có một hoặc nhiều trong số các chức năng: dịch vụ, văn phòng, cơ quan hành chính, nhà ở, công trình công cộng, sản xuất sạch, giáo dục chuyên nghiệp, tôn giáo, di tích, một số chức năng ngoài dân dụng trong khu đô thị, cây xanh đô thị, hạ tầng đô thị...

f) Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo:

Trung tâm nghiên cứu, đào tạo xác định trên bản vẽ có tổng diện tích khoảng 116 ha, bố trí tại khu vực Vĩnh Ngọc, Vĩnh Hải, Vĩnh Hòa, Vĩnh Phước, Vĩnh Thọ, Vĩnh Lương, Phước Đồng; bao gồm: đất xây dựng các trường Đại học, cao đẳng, trung cấp nghề,... Ngoài ra, còn có một số cơ sở nghiên cứu, đào tạo khác nằm đan xen trong các khu chức năng đô thị và đất khác.

g) Khu dân cư nông thôn:

Khu dân cư nông thôn trong đồ án xác định khoảng 196 ha, tập trung dọc QL1A thuộc xã Vĩnh Phương.

h) Đất công viên chuyên đề, sân golf:

Tổng diện tích đất công viên chuyên đề, sân golf khoảng 776 ha, bao gồm các công trình có chức năng vui chơi giải trí, thể dục thể thao (sân golf, sân tập golf và các công trình thể thao khác gắn với phát triển du lịch và các dịch vụ đô thị); các công trình dịch vụ gắn với các cơ sở du lịch (nhà hàng, công trình dịch vụ thương mại...).

i) Khu đất lâm nghiệp

Khu đất lâm nghiệp bao gồm đất rừng, đất trồng cây lâu năm và các loại đất khác đan xen, có tổng diện tích khoảng 7.075 ha.

j) Khu đất công trình đầu mối HTKT, bãi đỗ xe:

- Khu đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, kho tàng, cảng khoảng 183 ha, các công trình xây dựng có thể kết hợp sử dụng cho các chức năng dịch vụ, hành chính, đào tạo.

- Khu đất bến xe, bãi đỗ xe đầu mối - trung chuyển có diện tích khoảng 33ha, tại Phước Hòa, Vĩnh Hải, Vĩnh Hòa, Ngọc Hiệp, Vĩnh Phương, Vĩnh Trung, Phước Đồng.

k) Khu đất dự trữ phát triển, đất đồi núi và các loại đất khác

Khu đất dự trữ phát triển, đất đồi núi và các loại đất khác có diện tích khoảng 3.863 ha;

Khu vực dự trữ phát triển được quy hoạch dự phòng sử dụng cho các mục đích chưa được tính đến trong đồ án quy hoạch hoặc dự phòng để sử dụng trong giai đoạn dài hạn. Trong tương lai ưu tiên sử dụng cho các mục đích như: xây dựng khu nhà ở xã hội, tái định cư, khu dân cư mới gắn với các khu vực du lịch, thương mại, dịch vụ thúc đẩy kinh tế địa phương, sẽ được quy định trong quy hoạch phân khu; giai đoạn trước mắt phát triển sinh thái cảnh quan đô thị và được chuyển đổi khi có nhu cầu đầu tư phát triển đô thị và dịch vụ an sinh xã hội.

l) Khu đất quốc phòng:

Khu đất quốc phòng có diện tích khoảng 1.305 ha.

m) Khu đất an ninh:

Khu đất an ninh có diện tích khoảng 46 ha.

n) Khu đất công trình tôn giáo, di tích:

Khu đất công trình tôn giáo, di tích có diện tích khoảng 112 ha.

1.7. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1.7.1. Về giao thông (xem bản vẽ QH07)

a) Quy định chung:

- Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng (tính đến đường khu vực): 13% diện tích đất xây dựng đô thị;

- Mật độ đường giao thông (tính đến đường chính khu vực) = 4,3 km/km²;
- Đa dạng hóa các loại hình giao thông, chú trọng phát triển giao thông công cộng thân thiện môi trường, giao thông phi cơ giới;
- Tuân thủ các yêu cầu, quy định thiết kế theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) *Hệ thống giao thông:*

❖ *Giao thông đối ngoại:*

* *Đường bộ:*

- Nâng cấp, cải tạo Quốc lộ 1, tuyến tránh Quốc lộ 1 đạt quy mô 4 - 6 làn xe, bố trí đường gom khi đi qua khu vực đô thị;
- Nâng cấp, cải tạo Tỉnh lộ 3;
- Mở rộng đoạn tuyến qua núi Cù Hin về phía núi thêm 7,5m; đạt tổng 35m, đủ bề rộng bố trí hệ thống GTCC, 6 làn xe cơ giới, đồng thời đầu tư hoàn thiện hệ thống kè, taluy đảm bảo an toàn cho tuyến đường.
- Quy hoạch xây dựng hầm qua núi Cù Hin.

* *Đường sắt:*

- Nâng cấp, cải tạo đường sắt Hà Nội - thành phố Hồ Chí Minh. Sau năm 2030, chuyển đổi chức năng ga Nha Trang hiện hữu. Xây dựng mới ga Nha Trang tại khu vực Vĩnh Trung và ga đường sắt cao tốc tại Diên Khánh.

* *Đường thủy:*

- Cảng Nha Trang: Chuyển đổi công năng thành bến khách đầu mối du lịch biển đồng bộ, hiện đại theo tiêu chuẩn quốc tế, tiếp nhận tàu khách đến 225.000 GT, tàu du lịch biển và du thuyền. Đến năm 2025, năng lực thông qua từ 302.600 lượt khách đến 310.100 lượt khách. Đến năm 2030, năng lực thông qua từ 566.900 lượt khách đến 591.100 lượt khách; đồng thời tham gia đáp ứng nhu cầu giao thông đường thủy của thành phố Nha Trang.
- Cảng Hải Quân: Thuộc quân đội quản lý, cho phép tàu có trọng tải dưới 2.000 tấn cập bến.
- Cảng xăng dầu Mũi Chẹt: Giảm dần công suất, đến năm 2025 di dời bến phao xăng dầu Mũi Chẹt.
- Nghiên cứu xây dựng sân bay cho thủy phi cơ phục vụ du lịch gắn với các cảng khách du lịch tại Nha Trang.
- Bến thủy nội địa (bến tàu phục vụ dân sinh, du lịch; bến du thuyền): Xây dựng mới tại khu vực sông Cái, sông Quán Trường Hòn Rớ, biển Vĩnh Hòa, khu vực Hòn

Tre, chân đèo Cù Hin, khu vực Vĩnh Lương... và tại các khu vực có nhu cầu phát triển phục vụ dân sinh, du lịch đường thủy dọc theo ven biển, dọc các sông.

- Cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão: Bố trí tại khu vực Vĩnh Lương và Hòn Rớ. Khu neo đậu tránh trú bão bố trí khu vực sông Tắc (từ cầu Bình Tân ra cửa biển) phường Vĩnh Trường và xã Phước Đồng

❖ **Giao thông đô thị:**

* Các tuyến trục chính theo hướng Bắc - Nam:

- Nâng cấp, cải tạo các tuyến đường Phạm Văn Đồng, đường 2/4, đường Trần Phú, đường Lê Hồng Phong.

- Hoàn thiện hệ thống đường vành đai 2, vành đai 3.

- Kết nối đường D1 với đường Tỉnh lộ 3.

- Xây dựng đường D3 kết nối đường Võ Nguyên Giáp với Quốc lộ 1

- Xây dựng hệ thống đường trục chính khu đô thị Tây Nha Trang và các tuyến đảm bảo yêu cầu kết nối; định hướng hầm qua núi Cù Hin kết nối Nguyễn Tất Thành với khu vực Cam Lâm

* Các tuyến trục chính theo hướng Đông Tây:

- Nâng cấp, cải tạo kết hợp xây dựng mới các tuyến: Đường Nguyễn Chí - Nguyễn Xiển; đường Điện Biên Phủ; đường Mai Xuân Thưởng – Đường N5; đường phía Nam sông Cái – đường N1 – đường A1; đường Lê Thánh Tôn - 23/10; đường Nguyễn Thị Minh Khai - Phong Châu; đường nối đường Phạm Văn Đồng với QL1 qua khu đô thị Vĩnh Hòa, Đường Nguyễn Đức Cảnh, Đường Lạc Long Quân kết nối với đường Lê Hồng Phong.

- Nâng cấp, cải tạo đường 23/10.

- Hoàn thiện tuyến đường Võ Nguyên Giáp, nâng cấp mở rộng cầu Quán Trường hoàn thiện nút giao với đường Vành đai 2 và đường Tố Hữu

- Thực hiện các giải pháp phù hợp để kết nối giao thông đường Võ Nguyên Giáp với đường trục chính tại khu đô thị sân bay Nha Trang cũ.

- Xây dựng mới đường qua núi Hòn Rớ kết nối đường Trần Phú và đường Nguyễn Tất Thành, qua cầu An Viên.

* **Lưu ý:**

- *Nâng cấp, cải tạo kết hợp xây dựng mới một số đường chính khu vực, đường khu vực với mặt cắt rộng tối thiểu 16 - 23m. Cá biệt, có một số đường hiện hữu không có khả năng mở rộng đạt bề rộng 16 - 23m thì tổ chức kết hợp các tuyến song song hỗ trợ nhau, để đáp ứng nhu cầu kết nối giao thông.*

- Quy hoạch chung chỉ định hướng các hướng kết nối của các đường giao thông chính khu vực trở lên, vị trí và quy mô mặt cắt cụ thể của các tuyến có thể được rà soát, vi chỉnh trong các bước lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, theo tình hình thực tế và tài liệu về địa hình, hiện trạng chi tiết hơn tại các bước này.

- Tuyến đường quy hoạch mới qua các khu vực đồi núi và các đường kết nối dẫn ra bến thủy nội địa trên biển, cảng biển: có thể tiếp tục nghiên cứu cụ thể hóa hoặc điều chỉnh vị trí tuyến trong các bước lập quy hoạch và dự án tiếp theo, theo tình hình thực tế và tài liệu về địa hình, hiện trạng chi tiết hơn.

- Lộ giới của các tuyến đường sẽ tiếp tục đường nghiên cứu, làm rõ và xác định cụ thể trong các bước lập quy hoạch tiếp theo, trên cơ sở hiện trạng và tình hình quản lý thực tế của địa phương, khu vực. Trường hợp gặp khó khăn, vướng mắc trong việc cụ thể hóa, bố trí lộ giới theo định hướng của quy hoạch chung, trong các bước lập quy hoạch tiếp theo, cần phải có nội dung phân tích, đánh giá, đề xuất để làm cơ sở cho cơ quan có thẩm quyền phê duyệt xem xét, quyết định, đảm bảo khả thi và phù hợp tình hình, yêu cầu quản lý và phát triển của địa phương.

❖ Công trình giao thông:

- Trung tâm Quản lý điều hành giao thông công cộng tỉnh Khánh Hòa được quy hoạch ở khu vực Vĩnh Trung.

- Bến xe đối ngoại: Nâng cấp, cải tạo bến xe phía Bắc tại phường Vĩnh Hòa. Xây dựng mới bến xe phía Nam tại xã Diên Toàn (huyện Diên Khánh)

- Bãi đỗ xe: Xây dựng bãi đỗ xe cho xe du lịch, bãi đỗ xe trung chuyển xe khách tại các khu vực cửa ngõ. Xây dựng bãi đỗ xe theo đặc thù các khu vực (khu trung tâm đô thị hiện hữu; khu xây dựng mới, phát triển mở rộng và khu vực đồi núi, mật độ thấp; khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe cao tầng), đảm bảo chỉ tiêu bãi đỗ xe trong toàn đô thị 4 m²/người (tính cả bãi đỗ xe trong công trình) – tương đương với 312 ha; vị trí, quy mô cụ thể sẽ được nghiên cứu, xác định trong các QHPK, QHCT.

- Depo phục vụ tuyến đường sắt đô thị nối Tp. Nha Trang với sân bay Cam Ranh được bố trí kết hợp với khu vực bãi đỗ xe tại khu vực giao cắt giữa đường QL1 và đường Vành đai 3.

- Nút giao thông: Xây dựng nút giao thông khác mức tại các điểm giao cắt giữa các trục đường chính với Quốc lộ 1; Giữa các tuyến đường đối ngoại, trục đường chính với hệ thống đường sắt, đảm bảo tính không an toàn đường sắt. Tại cầu An Viên với đường Hòn Rớ; Giữa các đường chính đô thị với đường kết nối đường Võ Nguyên Giáp với trục chính khu đô thị sân bay Nha Trang cũ. Xây dựng các nút giao thông đồng mức, khác mức khác trên cơ sở các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Phạm vi nút giao (có thể nghiên cứu điều chỉnh trong các bước QHPK, QHCT và dự án đầu tư cho phù hợp với điều kiện hiện trạng và bối cảnh).

- Cầu: Xây dựng cầu An Viên, hệ thống cầu qua sông Cái, sông Tắc, sông Quán Trường, đảm bảo tính không đường thủy cho tàu thuyền di chuyển thuận lợi.

❖ Công trình giao thông ngầm

- Xây dựng hệ thống cầu vượt và hầm dành cho người đi bộ tại các nút giao thông có quy mô lớn, dọc theo các trục đường giao thông chính quy mô lớn (đường Trần Phú, đường Võ Nguyên Giáp), đảm bảo khả năng kết nối với các không gian xây dựng ngầm đã có hoặc dự kiến trong tương lai (tầng ngầm các khu thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe ngầm...).

- Đối với tuyến đường ngầm kết nối đường Võ Nguyên Giáp với đường trục chính của khu đô thị tại Sân Bay Nha Trang cũ, yêu cầu sử dụng công nghệ đào hầm đảm bảo an toàn cao, thân thiện với môi trường. Phương án kết nối sẽ được xem xét, nghiên cứu cụ thể theo tình hình thực tế tại thời điểm thực hiện dự án đầu tư.

- Bãi đỗ xe ngầm: Nghiên cứu xây dựng bãi đỗ xe ngầm thông minh tại các khu vực trung tâm đô thị hiện hữu gắn với các công trình công cộng (cơ quan, sân vận động, cung văn hóa...), quảng trường, một số khu cây xanh, công viên.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm: Ngoài hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đã được ngầm hóa theo mạng lưới riêng, chạy dọc các tuyến giao thông, bố trí các tuyến tuynen ngầm tại một số trục chính có lộ giới lớn để đi chung cơ sở hạ tầng đô thị.

❖ Hệ thống giao thông công cộng:

- Xây dựng hệ thống giao thông công cộng chuyên chở khối lượng lớn (xe điện nhẹ, xe buýt thân thiện) trên các trục giao thông có lưu lượng lớn, gồm:

+ Tuyến 01: Quy hoạch hệ thống BRT trên đường Vành đai 3 và đường Nguyễn Tất Thành kết nối đi Cảng hàng không quốc tế Cam Ranh và nghiên cứu chuyển đổi sang hệ thống đường sắt đô thị (LRT) sau năm 2040, khi lưu lượng vượt quá năng lực tối đa của loại hình BRT;

+ Tuyến 02: Đối với đường Võ Nguyên Giáp kết nối với ga đường sắt tốc độ cao tại khu vực Diên Khánh và khu vực quảng trường Đại Dương: nghiên cứu quy hoạch hệ thống BRT.

+ Đồng thời tiếp tục nâng cấp, mở mới các tuyến xe buýt, đảm bảo tỷ lệ vận tải hành khách công cộng đạt 20% vào năm 2030 và 30% vào năm 2040.

- Tiếp tục phát triển loại hình xe buýt bao gồm các tuyến tiếp cận, các tuyến thẳng và các tuyến vòng, ưu tiên sử dụng các loại phương tiện sử dụng năng lượng sạch.

- Xây dựng Trung tâm điều hành giao thông công cộng tỉnh Khánh Hòa tại khu vực Vĩnh Trung với vai trò quản lý, điều hành toàn bộ hệ thống giao thông công cộng trên toàn tỉnh bằng công nghệ thông minh.

c) Chỉ giới đường đỏ:

- Tuân thủ cấu trúc mạng, quy mô chỉ giới đường đỏ và các công trình đầu mối hạ tầng đã xác định trên bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông, để đảm bảo các hướng kết nối. Vị trí cụ thể của các tuyến sẽ được xác định trong các bước quy hoạch cụ thể hơn, sau khi quy hoạch chung được phê duyệt.

- Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm).

d) Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống công trình giao thông đô thị, cấp thoát nước đô thị, cấp điện đô thị, chiếu sáng đô thị, thông tin đô thị, hệ thống thu gom phân loại xử lý chất thải rắn, nhà tang lễ và nghĩa trang đô thị...) tuân thủ theo QCVN 07:2016/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật” và Nghị định 100/2013/NĐ-CP, Nghị định 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, cũng như các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.

1.7.2. Về san nền và thoát nước mưa (xem bản vẽ QH08)

a) San nền:

- Khu vực ven biển xác định cao độ xây dựng $\geq 3,0\text{m}$, phù hợp kích bản biển đổi khí hậu và nước biển dâng cho Việt Nam (khu vực tỉnh Khánh Hòa) $0,2\text{m}$, chiều cao sóng lớn nhất $0,8\text{m}$, dự phòng an toàn $0,5\text{m}$.

- Khu vực trung tâm đô thị hiện hữu đã xây dựng mật độ tương đối cao, địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ từ $+2,79\text{m}$ đến $+17,43\text{m}$ (trên mực nước ngập lũ tần suất 1%): chọn cao độ nền xây dựng $\geq +3,0\text{m}$.

- Khu vực Tây Nha Trang: phía Tây cầu Phú Vinh Hxd $\geq 3,16\text{m}$.

- Khu vực dân cư hiện trạng ven sông Cái và sông Kim Bồng lựa chọn cao độ nền xây dựng Hxd $\geq 2,3\text{m}$, cao độ sàn công trình $\geq 2,8\text{m}$.

- Các khu vực trũng ven bờ Bắc sông Cái nằm dưới núi Hòn Nghê lựa chọn cao độ nền xây dựng H $\geq +3,5\text{m}$.

- Các khu vực bờ Bắc sông Cái (xã Vĩnh Phương) lựa chọn cao độ nền xây dựng H $\geq +3,75\text{m}$.

- Khu vực giữa sông Tháo và sông Cái: lựa chọn cao độ nền xây dựng Hxd $\geq 3,3\text{m}$.

- Khu vực phía Tây kênh đào Vĩnh Trung cao độ nền xây dựng $\geq +5,05\text{m}$.

- Khu vực ven sông Đồng Đen (xã Diên An và Diên Toàn), xã Diên Phú cao độ nền xây dựng $\geq +6,00\text{m}$.

- Khu vực phía Nam đường Phong Châu Hxd $\geq 2,40\text{m}$.

- Khu vực vịnh Nha Trang: xác định cao độ xây dựng $\geq 3,0\text{m}$. Khu vực các đảo khai thác theo các độ dốc, chỉ san cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình. Khuyến khích sử dụng các giải pháp thiết kế công trình giảm nhu cầu san gạt địa hình

- Khu vực dân cư hiện trạng đã xây dựng ở cao độ an toàn, khi xen cấy các công trình mới, cần hài hòa và không làm ảnh hưởng về thoát nước, mỹ quan tới các công trình liền kề.

b) Thoát nước mưa:

- Khu vực chia làm 3 lưu vực thoát nước chính: Bắc sông Cái, Nam sông Cái và lưu vực vịnh Nha Trang, phù hợp với đặc điểm địa hình tự nhiên và không gian xây dựng, thuận lợi thoát nước ra các sông, suối, hồ và thoát ra biển.

- Hệ thống thoát nước mưa: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa đồng bộ theo hệ thống đường giao thông tại các khu vực xây dựng tập trung, đảm bảo thoát nước mưa nhanh chóng.

+ Trong khu vực đô thị cũ, với các khu vực phát triển mới xen lẫn khu hiện trạng sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, sử dụng hệ thống cống bao giằng tách và trạm bơm nước thải để tách riêng nước thải đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung.

+ Khu vực phát triển mới, sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước thải được thu gom theo 2 mạng lưới đường ống riêng.

- Hệ thống công thoát nước mưa được thiết kế theo mạng lưới đường giao thông khi đã hoàn thiện đồng bộ. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, có thể căn cứ thực tế phát triển đô thị trong từng giai đoạn, để điều chỉnh cho phù hợp, đảm bảo khả năng kết nối của hệ thống thoát nước có liên quan.

c) Các giải pháp kỹ thuật khác

- Đảm bảo chỉ giới bảo vệ đường sông $\geq 5\text{m}$, thiết kế kè trực tiêu, hệ thống sông, suối kết hợp làm công viên, vườn hoa, đường đi xe đạp, đường dạo, hạn chế bố trí đường cơ giới đi sát sông.

- Xây dựng phai đóng mở tại vị trí cầu đường sắt trên Sông Quán Trường và tại vị trí giáp đường Phong Châu trên sông Tắc để kiểm soát tình hình nhiễm mặn dọc theo các dòng sông. Các phai đóng mở hoạt động trên nguyên tắc không làm ảnh hưởng đến giao thông thủy.

- Xây móng kiên cố khu vực đất yếu ở khu trũng ven các sông.

- Kè chống xói lở đất khu vực ven núi, cát chảy khu vực ven biển.

- Khu vực xây dựng trên đồi, núi phải chừa hành lang với khoảng cách an toàn, có các giải pháp đảm bảo, phòng tránh nguy cơ sạt lở đất của toàn bộ lưu vực thoát nước có liên quan trong điều kiện mưa kéo dài cục bộ. Đối với những khu vực có taluy với độ

chênh cao, trong các bước quy hoạch cấp dưới cần được tổ chức kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo không có nguy cơ sạt lở, đáp ứng các điều kiện về an toàn công trình.

- Đảm bảo an toàn cho các công trình nằm trong vùng có dự báo động đất cấp 6.

1.7.3. Về cấp nước (xem bản vẽ QH09):

a) Lựa chọn nguồn nước

- Nguồn nước: sông Cái Nha Trang; Hồ Suối Dầu; Hồ Sông Chò 1.

b) Công trình đầu mối:

- Nhu cầu dùng nước: đến năm 2030 khoảng 221.000 m³/ngđ; đến năm 2040: khoảng 303.000 m³/ngđ.

❖ Giai đoạn 2030:

- Duy trì công suất nhà máy nước Xuân Phong: Công suất nước sạch 15.000 m³/ngđ, nguồn nước sông Cái Nha Trang.

- Duy trì công suất nhà máy nước Suối Dầu: Công suất nước sạch 20.000 m³/ngđ, nguồn nước hồ Suối Dầu.

- Duy trì công suất nhà máy nước Võ Cạnh: Công suất nước sạch 120.000 m³/ngđ, nguồn nước sông Cái Nha Trang.

- Xây dựng nhà máy nước Sơn Thạnh: Công suất nước sạch 100.000 m³/ngđ, nguồn nước sông Cái Nha Trang, tương lai có thể bổ sung thêm nguồn nước hồ Sông Chò 1 (Nhà máy nước Sơn Thạnh sử dụng nguồn nước thô chính từ sông Cái Nha Trang, quy mô diện tích nhà máy 4,3 ha, công suất đến năm 2025 dự kiến 50.000 m³/ngđ).

(Công suất các trạm nước thô sẽ bằng công suất nước sạch cộng thêm khoảng 10%).

❖ Giai đoạn 2040:

- Duy trì công suất nhà máy nước Xuân Phong: Công suất nước sạch 15.000 m³/ngđ, nguồn nước sông Cái Nha Trang.

- Duy trì công suất nhà máy nước Võ Cạnh: Công suất nước sạch 120.000 m³/ngđ, nguồn nước sông Cái Nha Trang.

- Nâng công suất nhà máy nước Suối Dầu: Công suất nước sạch 50.000 m³/ngđ, nguồn nước hồ Suối Dầu.

- Nâng công suất nhà máy nước Sơn Thạnh: Công suất nước sạch từ 180.000 m³/ngđ đến 210.000 m³/ngđ, nguồn nước sông Cái Nha Trang, có thể bổ sung thêm nguồn nước hồ Sông Chò 1 (bao gồm dự phòng công suất cho trường hợp nhà máy nước Suối Dầu không đủ nguồn để nâng công suất).

(Việc nâng công suất các nhà máy nước cần đảm bảo an toàn về nguồn nước và quy mô diện tích nhà máy nước phải đủ để đảm bảo bố trí các công trình trong đó phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; Công suất các trạm nước thô sẽ bằng công suất

nước sạch cộng thêm khoảng 10%).

c) Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới đường ống cấp nước sẽ được phát triển bao phủ lên toàn bộ khu vực nghiên cứu.

- Cấu tạo mạng lưới là hình thành nhiều mạng lưới tiểu khu vực hoạt động tương đối độc lập trong điều kiện bình thường, nhưng tất cả đều liên kết với nhau để có thể hỗ trợ bất cứ tiểu khu vực nào khi có những đột biến về nhu cầu sử dụng hoặc trong trường hợp sự cố.

- Mạng lưới cấp nước được mở rộng phù hợp với công suất hệ thống cấp nước các giai đoạn quy hoạch.

- Các tuyến truyền tải nước chính cho thành phố gồm: Tuyến ống Ø700mm, Ø900mm trên đường 23/10; Tuyến ống Ø400mm, Ø700mm, Ø900mm trên đường Võ Nguyên Giáp; Tuyến ống Ø400mm trên đường tỉnh lộ 3.

1.7.4. Về cấp điện (xem bản vẽ QH10):

a) Cấp điện:

- Quy định về lưới điện cao thế: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cao thế cho các tuyến đường dây 220kV, 110kV hiện có, cải tạo và xây mới theo đúng quy định hiện hành. Quy định về độ đảm bảo tin cậy cung cấp điện cho lưới 110KV theo tiêu chuẩn.

- Quy định về lưới điện trung thế: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện trung thế ngầm và nổi theo đúng quy định hiện hành. Lưới điện trung thế sử dụng điện áp 22KV. Các trạm biến áp lưới 22/0,4KV chủ yếu sử dụng loại trạm xây, trạm kiốt. Trạm được đặt tại trung tâm phụ tải điện các khu vực, vỏ trạm phải đảm bảo mỹ quan đô thị. Các trạm biến áp 22/0,4KV phải đảm bảo các quy định về an toàn cấp điện và phòng chống cháy nổ.

- Quy định về kết cấu lưới điện lưới điện hạ thế: Được thiết kế hình tia trừ các phụ tải khu vực trung tâm có yêu cầu đặc biệt thì thiết kế mạch vòng. Bán kính lưới điện hạ thế đối với khu vực ngoại thị, dân cư phân tán không quá 500m, ở khu vực nội thị dân cư tập trung bán kính hạ áp không quá 300m.

- Khuyến khích hạ ngầm các tuyến đường dây cao thế, trung thế đi qua các khu vực dân cư hiện trạng, khu đô thị mới; bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông chính. Trong thời gian chưa triển khai ngầm hóa theo định hướng quy hoạch, việc cải tạo, nâng cấp mạng lưới truyền tải, phân phối sẽ được căn cứ theo điều kiện hiện trạng và quy định liên quan để phục vụ cho các mục tiêu ngắn hạn

b) Chiếu sáng đô thị

- Quy định về chiếu sáng chức năng: hệ thống chiếu sáng đường đảm bảo tỷ lệ 100% đối với mạng lưới đường chính, trên 90% đường ngõ xóm được chiếu sáng hiệu

quả. Chiều sáng phải đảm bảo theo tiêu chuẩn chuyên ngành về chiều sáng cảnh quan và về chiều sáng giao thông. Với các trục đường có vỉa hè lớn hơn hoặc bằng 5m, là trục thương mại hoặc cảnh quan phải sử dụng các đèn chiếu sáng lối đi bộ riêng hoặc kết hợp với chiếu sáng đường. Nên sử dụng các loại đèn chiếu sáng công nghệ mới, tiết kiệm điện, độ treo cao trên 10m để tăng tính thẩm mỹ. Giải pháp tổng thể phải đảm bảo chiếu sáng hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng và hạn chế ô nhiễm ánh sáng.

1.7.5. Hệ thống thoát nước thải – Quản lý CTR và nghĩa trang (xem bản vẽ QH11):

1.7.5.1. Hệ thống thoát nước thải:

a) Nước thải sinh hoạt

- Lượng nước thải phát sinh toàn đô thị: đến năm 2030 khoảng 140.500 m³/ngđ; đến năm 2040 khoảng 175.000 m³/ngđ.

- Mạng lưới thoát nước: Sử dụng mạng lưới thoát nước hỗn hợp. Lưu vực Nam sông Cái và Bắc sông Cái sử dụng mạng lưới thoát nước nửa riêng, lưu vực Tây Nha Trang sử dụng mạng lưới thoát nước riêng

- Chia khu vực nghiên cứu thành 3 lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực phía Nam sông Cái: sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, nước thải được thu gom về trạm XLNT phía Nam, công suất dài hạn 60.000 m³/ngđ, công suất hiện trạng 40.000 m³/ngđ

+ Lưu vực phía Bắc Sông Cái: Là khu vực phát triển mới xen lẫn khu hiện trạng, sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, nước thải được thu gom về trạm XLNT phía Bắc, công suất dài hạn 30.000 m³/ngđ, công suất đợt đầu 15.000 m³/ngđ.

+ Lưu vực phía Tây Nha Trang: Là khu vực phát triển mới, sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải được đưa về trạm XLNT phía Tây, công suất dài hạn 24.000 m³/ngđ; công suất đợt đầu 6.000 m³/ngđ.

- Nước thải sau xử lý phải đạt loại B theo tiêu QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- Với các khu dân cư độc lập, lưu lượng thải nhỏ, mức độ yêu cầu vệ sinh môi trường trung bình: đề xuất xử lý cục bộ, sử dụng bể tự hoại cải tiến có vách ngăn mỏng dòng hướng lên với ngăn lọc kị khí (BASTAF) kết hợp với giếng tự thấm. Nước thải đầu ra đảm bảo tiêu chuẩn B theo TCVN với các chỉ tiêu SS và BOD.

- Với các khu du lịch, khu đô thị cao cấp, bố trí độc lập, lưu lượng thải nhỏ hoặc trung bình, mức độ yêu cầu vệ sinh môi trường cao: Sử dụng công trình xử lý sinh học dạng hợp khối, có thể chôn ngầm dưới đất nên không gây mùi và tiếng ồn, đặc biệt tiết kiệm đất và hạn chế tối đa ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Nước thải đầu ra đảm bảo tiêu chuẩn A theo TCVN với các chỉ tiêu SS và BOD.

- Với các khu dân cư tập trung trên các đảo lớn như đảo Hòn Tre, đảo Trí Nguyên, lưu lượng thải lớn, có đủ diện tích xây dựng, đề xuất xây dựng trạm xử lý nước thải tập

trung. Các trạm xử lý cần xây dựng theo công nghệ mới, hợp khối, không có sân phơi bùn để giảm thiểu ảnh hưởng đến các khu vực xung quanh.

b) Nước thải công nghiệp

- Lượng nước thải công nghiệp: khoảng 4.424 m³/ngày (giai đoạn 2030) và 8.988 m³/ngày (giai đoạn 2040).

- Nước thải các xí nghiệp công nghiệp rác phải xử lý riêng ngay tại xí nghiệp đạt loại C của QCVN 24:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải khu công nghiệp tập trung phải được xử lý tại trạm xử lý nước thải công nghiệp đạt loại B của QCVN 24:2009/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Nước thải của các xí nghiệp có mức độ độc hại cao, phải xử lý sơ bộ đến tiêu chuẩn C QCVN 24:2009/BTNMT trước khi đưa đến trạm XLNT tập trung của khu công nghiệp.

1.7.5.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng là 1.450 tấn/ngày (giai đoạn 2030) và 2.030 tấn/ngày (giai đoạn 2040).

- CTR cần được phân loại tại nguồn để thuận tiện cho công tác xử lý.

- Cần thu gom triệt để CTR, không để tình trạng CTR được vứt bừa bãi .

+ Chất thải rắn sinh hoạt: CTR sinh hoạt khu vực nghiên cứu được thu gom tập trung. Chất thải cần được phân loại tại nguồn thành chất thải rắn vô cơ (kim loại, thủy tinh, giấy, nhựa...) và chất thải rắn hữu cơ (thực phẩm thừa, rau, quả, củ...).

+ Chất thải rắn công nghiệp: Các nhà máy xí nghiệp cần phân loại chất thải ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng, trao đổi hoặc bán lại cho các nhà máy khác sử dụng để giảm giá thành sản phẩm. Phần chất thải rắn không sử dụng được vận chuyển ra ngoài đổ vào bãi chôn lấp cùng với rác thải sinh hoạt. Chất thải rắn độc hại các nhà máy phải có phương án xử lý riêng.

+ Chất thải rắn y tế: Được xếp vào loại chất thải nguy hại, phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn.

- Rác tại các đảo: Rác được phân loại thành chất thải hữu cơ và vô cơ, đóng vào container và chở về đất liền bằng tàu chuyên dụng để xử lý tập trung tại khu xử lý rác của thành phố Nha Trang.

- Khu xử lý chất thải rắn: Khu xử lý CTR Lương Hòa công nghệ chôn lấp hợp vệ sinh với diện tích 42 ha. Mở rộng bãi chôn lấp thêm 10ha phục vụ công tác phủ đất. Đầu tư xây dựng thêm khu lò đốt CTR nguy hại và chế biến phân compost phục vụ cho nông nghiệp.

- Xây dựng nhà máy xử lý rác thải bằng công nghệ đốt thu hồi năng lượng công suất 1.500 tấn/ngày. (phục vụ cho thành phố Nha Trang là 1.000 tấn/ngày).

- CTR sau khi thu gom sẽ được đưa về khu xử lý CTR tập trung của thành (khu xử lý Lương Hòa) hoặc Nhà máy Điện rác Cam Lâm để xử lý.

1.7.5.3. *Quản lý nghĩa trang:*

- Nhu cầu đất nghĩa trang của thành phố Nha Trang đến năm 2030 là 21,5 ha, đến năm 2040 là 24,5 ha.

- Trong giai đoạn trước mắt, tiếp tục sử dụng nghĩa trang Phước Đồng, nghĩa trang phía Bắc và các công viên nghĩa trang trên địa bàn thành phố.

- Trong tương lai, xây dựng nghĩa trang liên huyện tại thôn Khánh Thành Bắc, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm và thôn Hội Xương, xã Suối Hiệp, huyện Diên Khánh để phục vụ chung cho thành phố Nha Trang – huyện Cam Lâm – huyện Diên Khánh, thay thế các nghĩa trang hiện hữu trên địa bàn thành phố.

- Tăng cường tuyên truyền vận động, khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

1.7.6. *Quy định về hệ thống thông tin liên lạc (xem bản vẽ QH12):*

a) Nguyên tắc chung:

- Trên cơ sở định hướng chung quốc gia, hệ thống thông tin – liên lạc của các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn khu vực nghiên cứu sẽ phát triển theo cấu trúc và công nghệ tiên tiến, tương thích với nhau tạo thành mạng chung toàn tỉnh cũng như mạng quốc gia.

- Công trình thông tin – liên lạc công cộng được ưu tiên sử dụng không gian, mặt đất, lòng đất, đáy sông. Các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng được đặt tại các địa điểm công cộng để phục vụ nhu cầu của người sử dụng. Nghiêm cấm xâm phạm công trình viễn thông.

b) Hệ thống viễn thông:

- Các đường cáp viễn thông, đường dây thuê bao được kết hợp đi dọc đường giao thông, cầu, cống, hè phố, đường điện để thuận tiện cho việc lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng công trình và cần tiến hành ngầm hoá mạng cáp để đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn thông tin.

- Hệ thống cống bể, bể cáp, hầm cáp và bể cáp cần phải đáp ứng đúng theo tiêu chuẩn ngành cũng như tiêu chuẩn quốc gia hiện hành.

- Khi xây dựng trạm thu phát sóng (BTS) cần phải tuân thủ theo tiêu chuẩn hiện hành của Bộ Xây dựng và Bộ Thông tin - truyền thông. Đặc biệt là tiêu chuẩn về an toàn bức xạ sóng radio.

- Triển khai rộng rãi mạng internet băng rộng không dây Wimax cố định và di động, thiết lập các điểm kết nối Internet không dây tại các khu vực công cộng.

1.7.7. Các biện pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường (xem bản vẽ QH13):

a) Quản lý và giảm thiểu tác động môi trường

- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt, công nghiệp, đảm bảo nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Đầu tư, hiện đại hóa trang thiết bị thu gom chất thải rắn. Xây dựng Khu liên hợp xử lý chất thải rắn trên cơ sở sử dụng công nghệ hiện đại (đốt - thu hồi năng lượng) và nâng cao hiệu quả chôn lấp; thiết lập hành lang an toàn vệ sinh môi trường đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Nâng tỷ lệ hòa táng trung bình lên 30%, giảm dần hình thức chôn lấp nhằm tiết kiệm đất và giảm tối đa ảnh hưởng đến môi trường.

- Điều tra, khảo sát và thực hiện các dự án bảo tồn, phục hồi hệ sinh thái rạn san hô, thảm cỏ biển ở Đầm Già, vịnh Nha Trang, các dự án phục hồi rừng ngập mặn

b) Các giải pháp giảm nhẹ và thích ứng với biến đổi khí hậu

Các giải pháp thích ứng:

- Triển khai các giải pháp phục hồi, phát triển rừng và các hệ sinh thái tự nhiên để tăng cường năng lực chống chịu với biến đổi khí hậu;

- Xây dựng và thực hiện các kế hoạch, dự án về kè bờ, chống sạt lở, xói lở bờ biển; có phương án thích ứng với xâm nhập mặn và nước biển dâng;

- Thực hiện chương trình bảo vệ không gian thoát lũ trên các lưu vực sông;

- Thường xuyên nạo vét hệ thống thoát nước đô thị, bảo trì, bảo dưỡng các trạm bơm tiêu để ứng phó với các tình huống mưa lớn đột xuất;

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng các dự án, công trình tại các khu vực núi, vùng bảo tồn hệ sinh thái, vùng kiểm soát ô nhiễm;

- Xây dựng và thực hiện các kế hoạch, dự án về kè bờ, chống sạt lở, xói lở bờ biển; có phương án thích ứng với xâm nhập mặn và nước biển dâng;

- Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường đồng bộ, bao phủ tại các khu vực cửa sông, ven biển, tại các khu công nghiệp và các khu vực có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

Các giải pháp giảm nhẹ:

- Thực hiện chính sách và các mô hình, dự án về năng lượng tái tạo, gồm năng lượng gió, mặt trời, sinh khối, bioga, phát điện từ đốt rác...;

- Khuyến khích các đơn vị sử dụng phương tiện dùng nhiên liệu sạch; Dành diện tích phù hợp phát triển dải cây xanh bên hành lang các tuyến đường, phát triển hệ thống giao thông công cộng;

- Khuyến khích, thúc đẩy các dự án xây dựng xanh, công trình, tòa nhà xanh, phát triển các KCN sinh thái, KCN xanh...

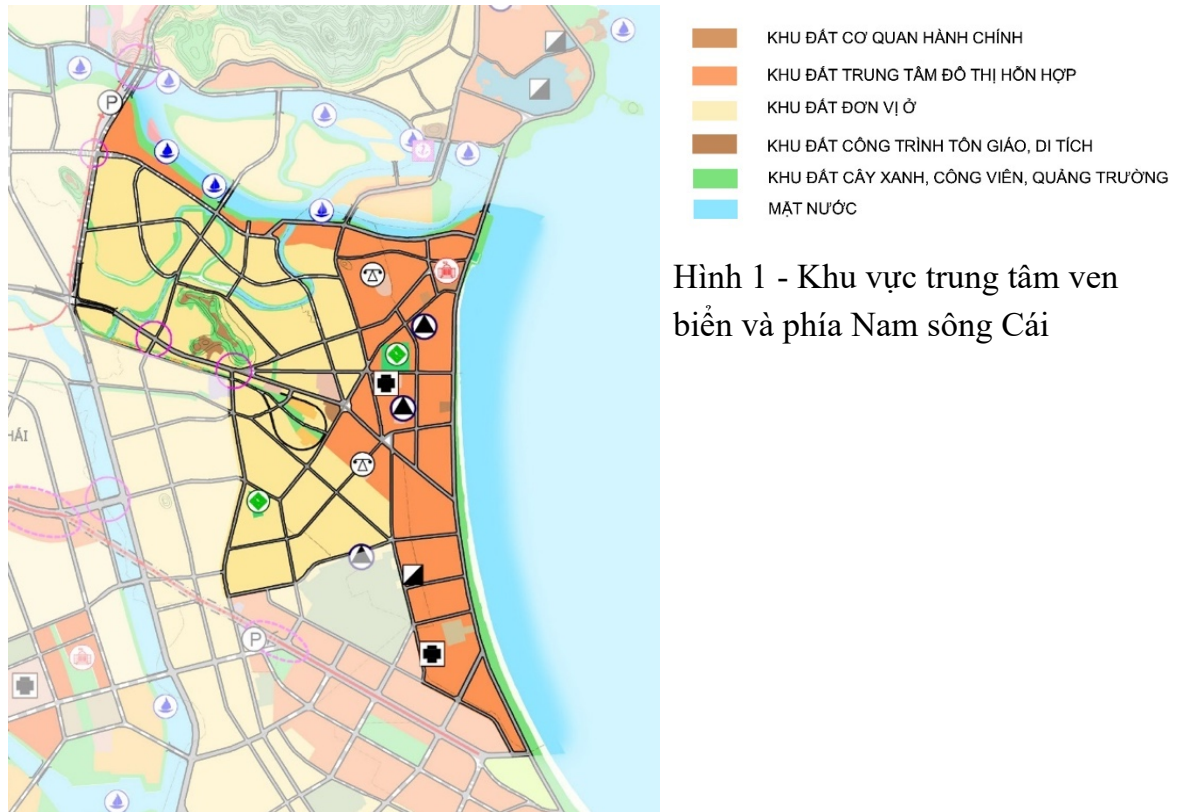
2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Quy định cụ thể từng phân khu

2.1.1. Khu 1 - Khu vực trung tâm ven biển và phía Nam sông Cái:

- Phạm vi: thuộc các phường Xương Huân, Vạn Thạnh, Vạn Thắng, Phương Sơn, Phương Sài, Phước Tân, Lộc Thọ, Phước Tiến, Tân Lập, Phước Hòa.

- Tính chất, chức năng: Là trung tâm du lịch cả nước; Trung tâm hành chính - văn hóa - thương mại cấp tỉnh và thành phố.



Hình 1 - Khu vực trung tâm ven biển và phía Nam sông Cái

- Quy định quản lý

Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	Diện tích tự nhiên: 676 ha Đất xây dựng đô thị khoảng 639 ha; Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 140.000 người.
Định hướng cụ thể:	Là khu trung tâm đô thị hiện hữu quan trọng của Thành phố, với khu dân cư lâu đời đan xen các trung tâm đô thị phát triển mới và tái phát triển, khai thác giá trị cảnh quan ven Vịnh Nha Trang và ven bờ Nam sông Cái.

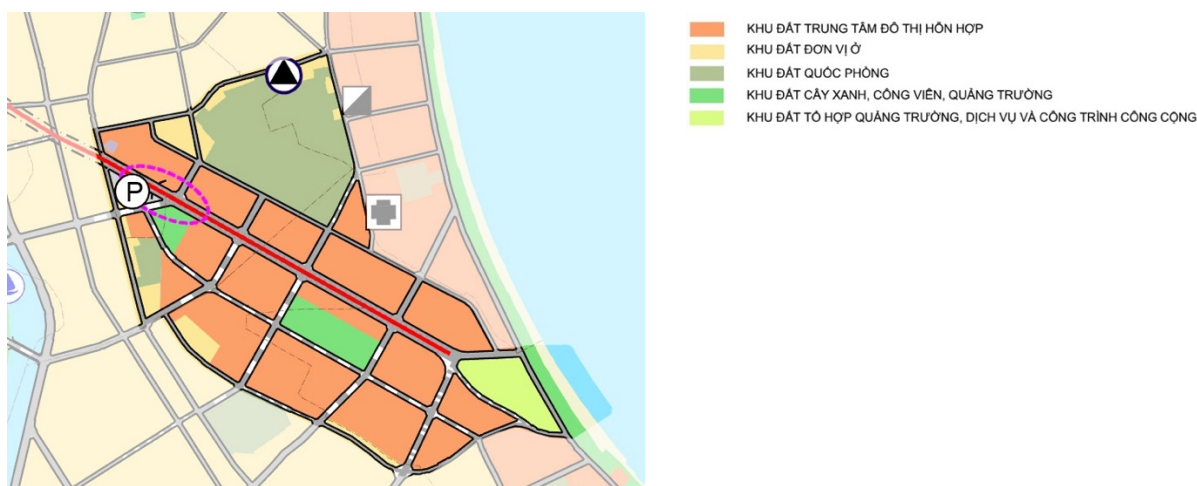
Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Về thiết kế đô thị, cần chú trọng tạo không gian thoáng và không gian giao lưu công cộng ở ven sông, ven biển; Bổ sung dịch vụ vào công viên ven biển với mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%.</p> <p>Chuyên đổi chức năng ga Nha Trang (sau năm 2030), phát triển công viên gắn với bảo tàng tại Ga Nha Trang. Tổ chức tuyến phố đi bộ tại khu vực đường sắt hiện hữu, bố trí dãy phố ở kết hợp dịch vụ đan xen khoảng sân công cộng tạo các điểm dừng chân, giao lưu cộng đồng. Tổng diện tích đất công viên, đường đi bộ và bảo tàng ga chiếm tối thiểu 6,5 ha – khoảng 60% diện tích, còn lại khoảng 40% là các khu phố ở kết hợp dịch vụ đan cài và cung cấp dịch vụ cho hoạt động trong không gian đi bộ và đảm bảo tính khả thi của việc chuyên đổi này. Đề xuất bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ bị giải toả.</p> <p>Đầu tư xây dựng và tái phát triển công viên – quảng trường công cộng Nam sông Cái, gắn với khu đô thị trung tâm phát triển mới và cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp, hình thành khu trung tâm đô thị mới ven Sông Cái.</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	<p>Trụ sở hành chính:</p> <p>Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp trụ sở các cơ quan hành chính cấp tỉnh và cấp đô thị.</p> <p>Trụ sở hành chính, cơ quan cấp phường: bố trí theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.</p> <p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ;</p> <p>Khuyến khích phát triển các công trình dịch vụ - công cộng đô thị và thương mại dịch vụ trong các khu hỗn hợp, đáp ứng nhu cầu của người dân đô thị và khách du lịch. Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa - TDTT</p> <p>Cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình văn hóa - TDTT cấp tỉnh và cấp đô thị hiện hữu; Sau năm 2030,</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>chuyên đổi chức năng ga Nha Trang hiện hữu thành bảo tàng gắn với công viên thành phố và các tuyến phố dịch vụ.</p> <p>Y tế:</p> <p>Cải tạo nâng cấp hệ thống cơ sở dịch vụ y tế hiện nay trong khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của cư dân trong thành phố.</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp các cơ sở giáo dục hiện nay đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định.</p> <p>Công viên, mặt nước:</p> <p>Tổ chức không gian công viên, quảng trường công cộng ven biển, ven sông, tại khu vực ga Nha Trang sau khi chuyên đổi chức năng, đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi của người dân và khách du lịch.</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này
Được phép, khuyến khích	<p>Ngoài khu vực quanh Chợ Đầm, các khu vực còn lại khuyến khích nâng tầng cao xây dựng và giảm mật độ xây dựng, để tăng không gian thoáng và không gian giao lưu công cộng</p> <p>Hình thức công trình khuyến khích hiện đại, thực hiện các quy định hạn chế chiếm hữu mặt tiền dọc theo sông và theo biển.</p> <p>Thực hiện các giải pháp công trình xanh, thân thiện với môi trường, có hình thức kiến trúc đẹp, ấn tượng tạo điểm nhấn cho khu vực.</p> <p>Khuyến khích áp dụng giải pháp hạ tầng xanh (vườn trên mái, vật liệu lát nền thấm tự nhiên,...)</p>
Cho phép có điều kiện	QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang

2.1.2. Khu 2 - Khu vực sân bay cũ và vùng phụ cận

- Phạm vi: thuộc ranh giới hành chính phường Tân Lập, phường Phước Hải, phường Phước Hòa, phường Phước Long và phường Vĩnh Nguyên.

- Tính chất, chức năng: Là trung tâm dịch vụ du lịch, văn phòng, thương mại – tài chính vùng Nam Trung Bộ .



Hình 2 - Khu vực sân bay cũ và vùng phụ cận

- Quy định quản lý

Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	<p>Diện tích tự nhiên: 263 ha</p> <p>Đất xây dựng đô thị khoảng 215 ha;</p> <p>Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 23.200 người.</p>
Định hướng cụ thể:	<p>Toàn bộ khu vực này được xác định là cụm công trình điểm nhấn với hệ số sử dụng đất cao, không khống chế chiều cao xây dựng và yêu cầu mật độ xây dựng tuân thủ các quy định trong đề án này để vẫn đảm bảo độ thông thoáng trong không gian cũng như không gian cho hoạt động giao lưu công cộng.</p> <p>Phát triển Khu đô thị trung tâm hỗn hợp, trọng tâm là hoạt động dịch vụ thương mại – tài chính và dịch vụ du lịch gắn với các tỷ trọng hợp lý diện tích nhà ở, khu công viên, tuyến cây xanh công cộng. Chủ yếu là công trình cao tầng, hạn chế bố trí thêm nhà ở thấp tầng.</p> <p>Tổ chức quảng trường Đại Dương đảm bảo đi bộ kết nối thuận lợi, an toàn qua đường Trần Phú và kết nối với công viên ven biển, tích hợp với các chức năng như Bảo tàng, Triển lãm, dịch vụ văn hóa đa năng thành một quần thể công trình điểm nhấn tại điểm cuối ven biển của trục chính khu đô thị sân bay Nha Trang cũ.</p> <p>Khuyến khích hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị.</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, khuyến khích thực hiện điều chỉnh để tạo điều kiện hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị và đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>Hình thức công trình khuyến khích hiện đại. Khi có sự điều chỉnh gộp các khu đất lại để xây dựng nhà cao tầng thì cần thực hiện các quy định hạn chế chiếm hữu mặt tiền dọc theo không gian mặt nước.</p> <p>Đối với tuyến đường ngầm kết nối đường Võ Nguyên Giáp với đường trục chính của khu đô thị tại Sân Bay Nha Trang cũ, yêu cầu sử dụng công nghệ đào hầm đảm bảo an toàn cao, thân thiện với môi trường. Phương án kết nối sẽ được xem xét, nghiên cứu cụ thể theo tình hình thực tế tại thời điểm thực hiện dự án đầu tư.</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	<p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ - tài chính:</p> <p>Phát triển các công trình dịch vụ - công cộng đô thị và các công trình thương mại dịch vụ, đáp ứng nhu cầu của người dân và khách du lịch. Định hướng vị trí, diện tích đất các công trình công cộng đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa</p> <p>Bổ sung các công trình như bảo tàng, triển lãm, dịch vụ văn hóa đa năng, các công trình điểm nhấn, kết nối an toàn và thuận lợi với công viên ven biển.</p> <p>Công viên, mặt nước:</p> <p>Tổ chức không gian công viên cây xanh, quảng trường công cộng, đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi của người dân và thu hút khách du lịch.</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này

Nội dung	Quy định quản lý
<p>Được phép, khuyến khích</p>	<p>Khuyến khích xây dựng ngầm và kết nối không gian ngầm trong toàn khu vực, để tạo điều kiện phát triển dịch vụ, hạ tầng đô thị, đặc biệt là phát triển kinh tế đêm.</p> <p>Khuyến khích tổ chức đường cảnh quan đi bộ trên cao kết nối các công trình và kết nối với công viên ven biển tạo thành một quần thể công trình điểm nhấn hiện đại, sầm uất và thuận tiện kết nối giao lưu, phát huy tối đa giá trị quỹ đất và không gian phát triển tại khu vực sân bay Nha Trang.</p> <p>Hình thức công trình khuyến khích hiện đại, đa dạng, áp dụng các tiêu chuẩn công trình xanh, tiết kiệm năng lượng.</p> <p>Đối với khu vực đã triển khai dự án theo loại hình nhà ở thấp tầng, khuyến khích kết hợp nhiều lô đất thành những lô đất lớn hơn, nâng tầng cao xây dựng, tăng sự đa dạng trong chức năng hoạt động</p> <p>Cấu trúc đô thị mở, hạn chế xây dựng các khu đô thị có hàng rào bao quanh.</p>
<p>Cho phép có điều kiện</p>	<p>QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang</p>

2.1.3. Khu 3 - Khu vực Phước Long, Vĩnh Trường, Vĩnh Nguyên

- Phạm vi: thuộc phường Phước Long, phường Vĩnh Nguyên, phường Vĩnh Trường.
- Tính chất, chức năng: Là khu trung tâm đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển.



Hình 3 - Khu vực Phước Long, Vĩnh Trường, Vĩnh Nguyên

- Quy định quản lý

Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	<p>Diện tích tự nhiên: 640 ha.</p> <p>Đất xây dựng đô thị khoảng 503 ha;</p> <p>Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 60.500 người.</p>
Định hướng cụ thể:	<p>Là khu đô thị phát triển từ các làng chài lâu đời ven biển và ven sông của Thành phố, đồng thời bổ sung một số không gian phát triển mới ở khu vực ven sông và ven biển quanh núi Chụt cũng như một số khu chức năng với trọng tâm là dịch vụ du lịch trên núi Chụt.</p> <p>Về thiết kế đô thị, cần chú trọng tạo không gian thoáng và không gian giao lưu công cộng ở ven sông, ven biển.</p> <p>Khuyến khích hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị.</p> <p>Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, khuyến khích thực hiện điều chỉnh để tạo điều kiện hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị và đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Hình thức công trình khuyến khích hiện đại. Khi có sự điều chỉnh gộp các khu đất lại để xây dựng nhà cao tầng thì cần thực hiện các quy định hạn chế chiếm hữu mặt tiền dọc theo không gian mặt nước.</p> <p>Xây dựng cảng Nha Trang, có khả năng đón tàu du lịch quốc tế, đồng thời phục vụ cho nhu cầu giao thông thủy của thành phố.</p> <p>Cải tạo và nâng cấp khu dân cư ven biển Vĩnh Trường.</p> <p>Di dời bến tàu du lịch trên sông Quán Trường (sông Cửa Bé) ra vị trí cửa sông, giáp Hòn Rớ, dành toàn bộ không gian trên sông Quán Trường để làm khu neo đậu tàu thuyền, cảng cá và khu tránh trú bão, giảm thiểu xung đột giữa hoạt động của các tàu du lịch với hoạt động nghề cá và tránh trú bão. Trong giai đoạn chưa di dời bến tàu du lịch, thu hẹp diện tích bãi đỗ xe, giữ lại bãi đỗ xe trong phạm vi chiếm 50% chiều dài dọc theo sông Quán Trường của khu vực bãi đỗ xe hiện nay (nằm sát về phía cảng du lịch hiện nay), có thể xây dựng khu nhà đỗ xe tạm cao 2 tầng; và chuyển đổi khu vực bãi đỗ xe giáp với khu vực trạm y tế hiện nay (trong phạm vi chiếm 50% chiều dài dọc theo sông Quán Trường) thành vườn hoa, sân chơi công cộng ven sông, trồng bổ sung cây bóng mát.. Sau khi di dời bến tàu du lịch, toàn bộ diện tích bãi đỗ xe hiện hữu của bến tàu du lịch được chuyển đổi thành công viên cây xanh công cộng.</p> <p>Nâng cấp môi trường và hạ tầng đô thị trong khu vực dân cư ven sông Quán Trường (sông Cửa Bé).</p> <p>Phát triển và hoàn thiện các khu du lịch, khu đô thị trên Núi Chụt tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Yêu cầu các dự án phải nghiên cứu cụ thể hơn về điều kiện địa chất, đánh giá tác động môi trường, đặc biệt là trong điều kiện có mưa kéo dài cực đoan, để có các giải pháp chi tiết để đảm bảo phòng tránh nguy cơ sạt lở đất của toàn bộ lưu vực thoát nước có liên quan (trong đó lưu ý cả quá trình triển khai thi công), đảm bảo an toàn cho khu vực dự án cũng như dân cư đang sinh sống ở vùng chân núi.</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	Trụ sở cơ quan

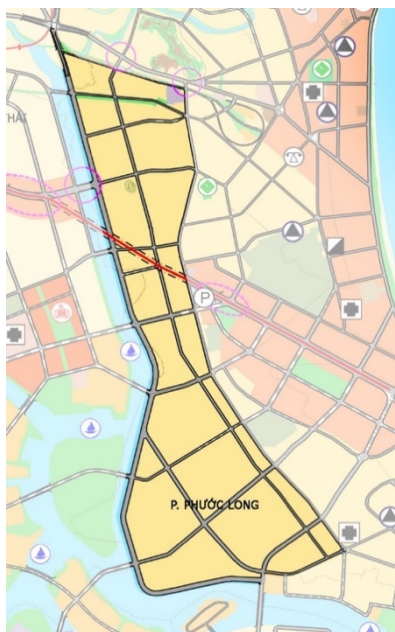
Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Nâng cấp, cải tạo trụ sở các cơ quan quản lý hành chính cấp tỉnh, và thành phố hiện hữu.</p> <p>Trụ sở hành chính, cơ quan cấp phường: bố trí theo quy hoạch phân khu, có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.</p> <p>Các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ;</p> <p>Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa</p> <p>Nâng cao chất lượng và cơ sở vật chất Bảo tàng Hải dương học trở thành một điểm nhấn trong thu hút khách du lịch của thành phố.</p> <p>Y tế:</p> <p>Cải tạo nâng cấp hệ thống cơ sở dịch vụ y tế hiện nay trong khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của cư dân trong thành phố;</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp các cơ sở giáo dục hiện hữu đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định</p> <p>Công viên, mặt nước:</p> <p>Tổ chức không gian công viên cây xanh, quảng trường công cộng ven biển, đảm bảo người dân có thể tiếp cận thuận lợi</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này
Được phép, khuyến khích	<p>Ngoài khu vực trên núi Chụt, các khu vực còn lại khuyến khích tái phát triển thông qua cơ chế thị trường để hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giúp tăng không gian thoáng và không gian giao lưu công cộng.</p> <p>Hình thức công trình khuyến khích hiện đại, thực hiện các quy định hạn chế chiếm hữu mặt tiền dọc theo sông và theo biển.</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Bổ sung tiện ích (đặc biệt là bãi đỗ xe) để phát triển khu phố đi bộ, kết hợp dịch vụ du lịch cộng đồng tại khu vực này.</p> <p>Tại khu vực núi Chụt, khuyến khích bố trí tuyến đường đạp xe hoặc đường dã ngoại trên núi; Tại các vị trí có tầm nhìn đẹp, bố trí các điểm ngắm cảnh công cộng với các tiện ích, phục vụ cho người dân và du khách.</p>
Không cho phép	
Cho phép có điều kiện	<p>QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang</p>

2.1.4. Khu 4 - Khu vực phía Tây đường Lê Hồng Phong

- Phạm vi: thuộc phường Phước Long và Phước Hải.

- Tính chất, chức năng: Là khu đô thị mới đan xen khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang .



Hình 4 - Khu vực phía Tây đường Lê Hồng Phong

- KHU ĐẤT ĐƠN VỊ Ở
- KHU ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT, KHO TÀNG, CẢNG - CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ THỂ KẾT HỢP SỬ DỤNG CHO CÁC CHỨC NĂNG DỊCH VỤ, HÀNH CHÍNH, ĐÀO TẠO
- KHU ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN, QUẢNG TRƯỜNG

- Quy định quản lý

Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	<p>Diện tích tự nhiên: 501 ha</p> <p>Đất xây dựng đô thị khoảng 457 ha;</p> <p>Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 70.000 người.</p>
Định hướng cụ thể:	<p>Duy trì và xây dựng, tổ chức các công viên, sân chơi công cộng trong các khu dân cư theo quy hoạch, không chuyển đổi các khu vườn hoa, công viên công cộng thành các chức năng xây dựng khác.</p> <p>Khuyến khích hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị.</p> <p>Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, khuyến khích thực hiện điều chỉnh để tạo điều kiện hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị và đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>Hình thức công trình khuyến khích hiện đại. Khi có sự điều chỉnh gộp các khu đất lại để xây dựng nhà cao tầng thì cần thực hiện các quy định hạn chế chiếm hữu mặt tiền dọc theo sông.</p> <p>Bổ sung giải pháp đảm bảo chất lượng môi trường sống và thoát nước chủ động cho các khu dân cư hiện trạng có cao độ nền thấp hơn khu đô thị mới, trong khu vực này.</p> <p>Mở rộng đường D3 lên 35m, kết nối khu vực sân bay với khu vực phía Tây sông Quán Trường</p> <p>Khuyến khích cải tạo một phần bề rộng đường vành đai 2 – đoạn từ ngã ba với đường D2/Võ Văn Kiệt đến chân cầu Bình Tân thành công viên ven sông (do đoạn đường này chỉ có thể kết nối thông suốt với đường Nguyễn Tất Thành theo một chiều, nên đoạn đường này chỉ còn tính chất là đường phân khu vực và đã có đường D2/Võ Văn Kiệt thay thế).</p> <p>Đối với tuyến đường ngầm kết nối đường Võ Nguyên Giáp với đường trục chính của khu đô thị tại Sân Bay Nha Trang cũ, yêu cầu sử dụng công nghệ đào hầm đảm bảo an toàn cao, thân thiện với</p>

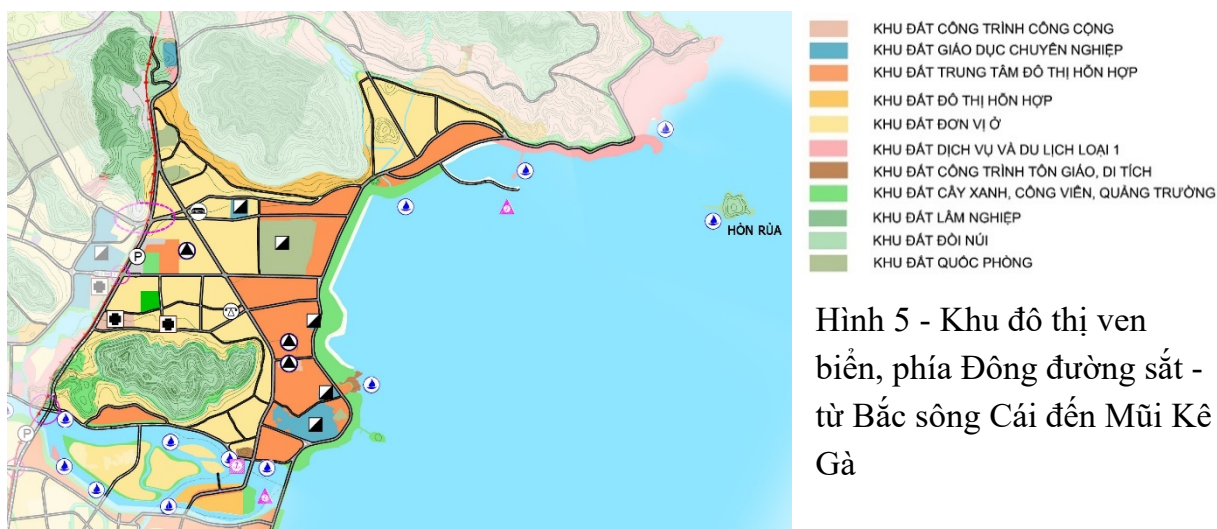
Nội dung	Quy định quản lý
	môi trường. Phương án kết nối sẽ được xem xét, nghiên cứu cụ thể theo tình hình thực tế tại thời điểm thực hiện dự án đầu tư.
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	<p>Trụ sở cơ quan</p> <p>Nâng cấp, cải tạo trụ sở các cơ quan quản lý hành chính cấp thành phố hiện hữu.</p> <p>Trụ sở hành chính, cơ quan cấp phường: bố trí theo quy hoạch phân khu, có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.</p> <p>Các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ;</p> <p>Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Y tế:</p> <p>Cải tạo nâng cấp hệ thống cơ sở dịch vụ y tế hiện nay trong khu vực nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của người dân thành phố;</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp các cơ sở giáo dục hiện hữu đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định; hoàn thiện các công trình giáo dục theo quy hoạch đã được phê duyệt.</p> <p>Công viên, cây xanh, mặt nước:</p> <p>Duy trì và xây dựng, tổ chức các công viên, sân chơi công cộng trong các khu dân cư theo quy hoạch, không chuyển đổi các khu vườn hoa, công viên công cộng thành các chức năng xây dựng khác</p> <p>Hoàn thiện và bổ sung sân chơi, công viên cây xanh trong các đơn vị ở, được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này
Được phép, khuyến khích	Khuyến khích hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị.</p> <p>Hình thức công trình khuyến khích hiện đại. Khi có sự điều chỉnh gộp các khu đất lại để xây dựng nhà cao tầng thì cần thực hiện các quy định hạn chế chiếm hữu mặt tiền dọc theo sông.</p>
Cho phép có điều kiện	<p>QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang</p>

2.1.5. Khu 5 - Khu đô thị ven biển, phía Đông đường sắt - từ Bắc sông Cái đến Mũi Kê Gà

- Phạm vi: thuộc phường Vĩnh Thọ, phường Vĩnh Phước, phường Ngọc Hiệp, phường Vĩnh Hải, phường Vĩnh Hòa.

- Tính chất, chức năng: Khu trung tâm đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển



Hình 5 - Khu đô thị ven biển, phía Đông đường sắt - từ Bắc sông Cái đến Mũi Kê Gà

- Quy định quản lý

Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	<p>Diện tích tự nhiên: 1.212 ha</p> <p>Đất xây dựng đô thị khoảng 894 ha;</p> <p>Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 108.800 người.</p>

Nội dung	Quy định quản lý
<p>Định hướng cụ thể:</p>	<p>Bổ sung một số không gian phát triển mới ở khu vực ven biển, chủ yếu là khu công viên cây xanh.</p> <p>Phát triển một số công trình, cụm công trình điểm nhấn cao tầng ven biển, tại các khu vực còn quỹ đất có thể chuyển đổi chức năng hoặc chuyển đổi hình thái kiến trúc.</p> <p>Tổ chức công viên công cộng ven biển có đan xen dịch vụ với mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%.</p> <p>Bổ sung cầu cảng du lịch khu vực biển Vĩnh Hoà, tại vị trí có độ sâu mớn nước đủ để đón tàu biển du lịch quốc tế.</p> <p>Quy hoạch xây dựng công viên, trung tâm biểu diễn nghệ thuật kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực cồn Nhất Trí – tạo thành một dự án chiến lược, thay đổi cảnh quan khu vực cửa ngõ của sông Cái; Cải tạo và nâng cấp khu dân cư cồn Ngọc Thảo, bổ sung một số chức năng đô thị mới và tái định cư, bổ sung hạ tầng trong khu vực, để nâng cao chất lượng sống cho người dân, phát triển đô thị sinh thái tại khu vực.</p> <p>Điều chỉnh tuyến đường ven phía Bắc sông Cái về mặt nước, để mở rộng vỉa hè về phía có công trình xây dựng, tạo thành trục không gian quảng trường tiếp giáp trực tiếp với dãy phố ven sông, thuận lợi cho các hoạt động dịch vụ và giao lưu cộng đồng.</p> <p>Khi có đủ điều kiện chuyển đổi chức năng, bổ sung công viên công cộng và khu đô thị trung tâm trên quỹ đất của trạm phát sóng.</p> <p>Kết nối các tuyến đường chính theo hướng Đông – Tây với khu vực phía Tây đường sắt: đường Mai Xuân Thưởng và đường quy hoạch mới ven sông Cái, vượt qua đường sắt, kết nối với Khu vực Hòn Nghê; Kết nối đường Nguyễn Chích với đường Nguyễn Khuyến và xem xét khả năng mở rộng các đường này đạt tiêu chuẩn đường chính khu vực; Kết nối đường Phạm Văn Đồng với QL1 qua khu đô thị Vĩnh Hoà.</p> <p>Khuyến khích hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị.</p> <p>Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, khuyến khích thực hiện điều chỉnh để tạo điều kiện hợp khối,</p>

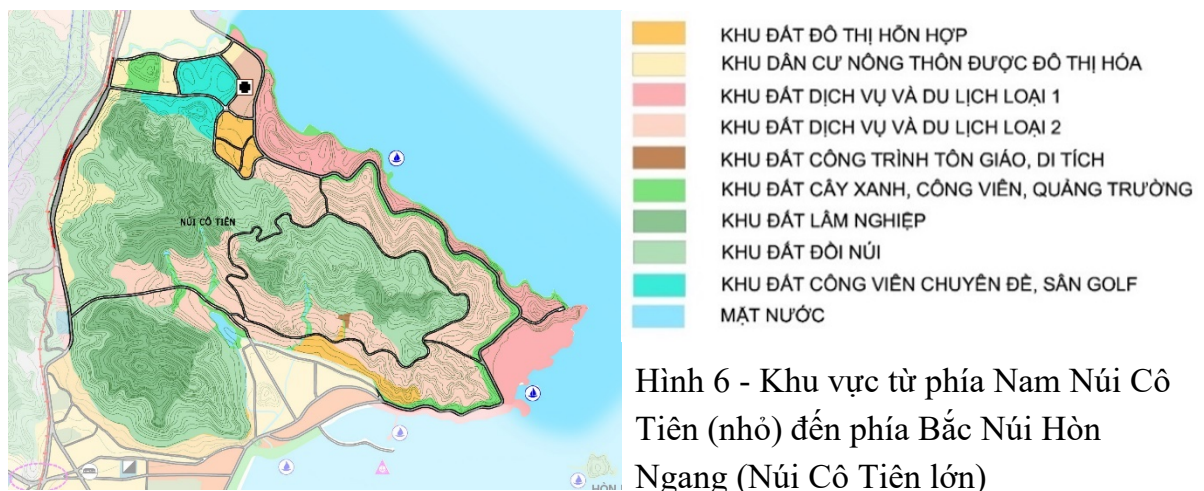
Nội dung	Quy định quản lý
	<p>nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị và đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>Hình thức công trình khuyến khích hiện đại. Khi có sự điều chỉnh gộp các khu đất lại để xây dựng nhà cao tầng thì cần thực hiện các quy định hạn chế chiếm hữu mặt tiền dọc theo không gian mặt nước.</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	<p>Trụ sở hành chính:</p> <p>Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp trụ sở các cơ quan hành chính cấp tỉnh và cấp đô thị hiện hữu.</p> <p>Trụ sở hành chính, cơ quan cấp phường: bố trí theo quy hoạch phân khu, có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.</p> <p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ;</p> <p>Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa - TDTT</p> <p>Cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình văn hóa - TDTT hiện nay trong khu vực.</p> <p>Y tế:</p> <p>Cải tạo nâng cấp hệ thống cơ sở dịch vụ y tế hiện nay trong khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của cư dân trong thành phố;</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp các cơ sở giáo dục hiện nay đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định.</p> <p>Công viên, mặt nước:</p> <p>Tổ chức không gian công viên cây xanh, quảng trường công cộng ven biển, và công viên cây xanh gắn với cảnh quan sông Cái</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	và núi Hòn Sạn , đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi của người dân và khách du lịch.
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Quy định này.
Được phép, khuyến khích	Mở rộng công viên và cải tạo, mở rộng bãi tắm công cộng tại khu vực từ đầu phía Bắc Cầu Trần Phú đến khu vực biển Vĩnh Hòa;
Cho phép có điều kiện	QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang

2.1.6. Khu 6 - Khu vực từ phía Nam Núi Cô Tiên (nhỏ) đến phía Bắc Núi Hòn Ngang (Núi Cô Tiên lớn)

- Phạm vi: thuộc phường Vĩnh Hòa và phường Vĩnh Lương, bao gồm toàn bộ ranh giới núi Cô Tiên.

- Tính chất, chức năng: Là khu trung tâm đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển.



- Quy định quản lý

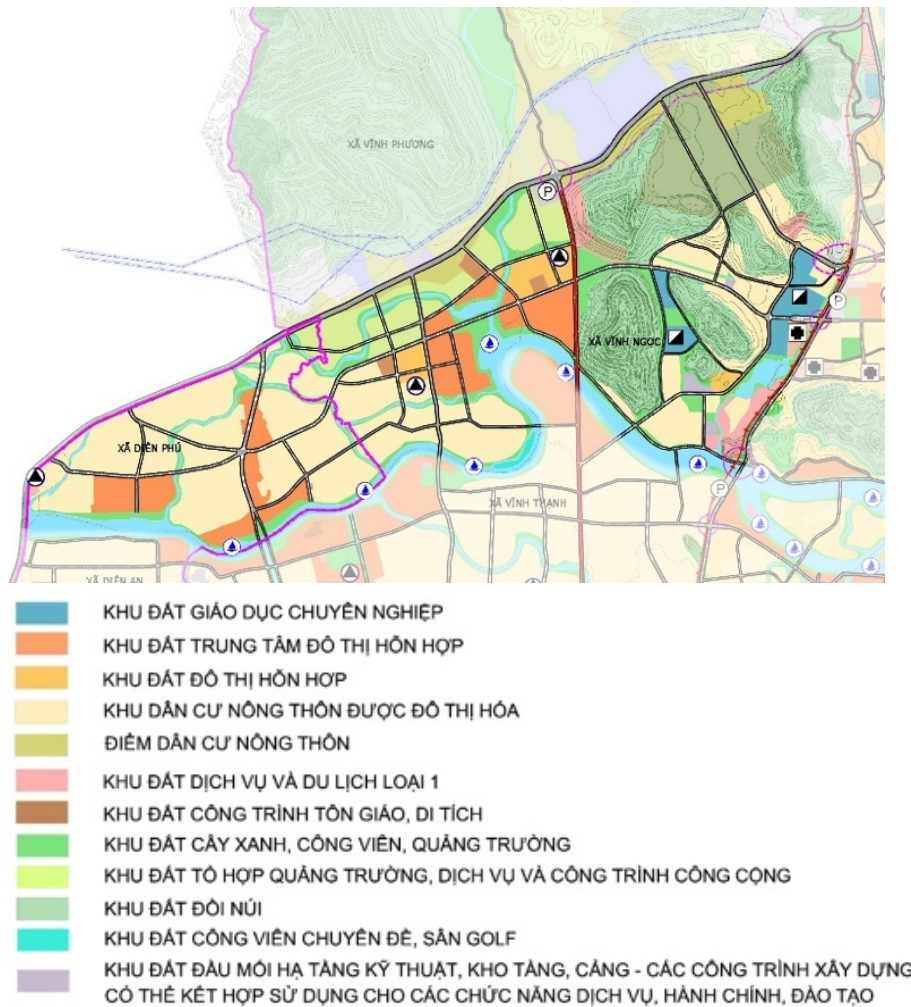
Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	<p>Diện tích tự nhiên: 1.631 ha</p> <p>Đất xây dựng đô thị khoảng 830 ha;</p> <p>Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 16.100 người.</p>
Định hướng cụ thể:	<p>Phát triển các khu dịch vụ, du lịch sinh thái núi tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, để khai thác các giá trị cảnh quan đặc sắc của thành phố. Trong các giai đoạn quy hoạch tiếp theo và khi triển khai dự án đầu tư, cần thực hiện khảo sát địa chất chi tiết, kết hợp nghiên cứu trong điều kiện có mưa cực đoạn, để có các biện pháp phòng ngừa và loại trừ nguy cơ sạt lở đất trong toàn lưu vực thoát nước có liên quan (trong đó lưu ý cả quá trình triển khai thi công). Chỉ quy hoạch đất thương mại, dịch vụ, theo hướng thân thiện với môi trường, hài hoà với thiên nhiên và bảo đảm mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 10%.</p> <p>Việc xây dựng nên tạo thành từng cụm công trình điểm xuyết trong cảnh quan đồi núi, không lấn át cảnh quan tự nhiên. Cần chấm dứt việc cắt chân núi để tạo quỹ đất xây dựng và có giải pháp gia cố đối với các khu vực chân núi đã bị cắt.</p> <p>Hoàn thiện không gian phát triển các khu đô thị đã có và bổ sung chức năng dịch vụ, du lịch tại khu vực phía Tây hồ Vĩnh Hòa, kết nối với khu vực phía Tây QL1.</p> <p>Tổ chức không gian công viên chuyên đề, công viên công cộng trải nghiệm, leo núi, ngắm cảnh. Tại các vị trí có tầm nhìn đẹp, bố trí các điểm ngắm cảnh công cộng, với các tiện ích phục vụ cho người dân và du khách.</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	<p>Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.</p>
Hạ tầng xã hội	<p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Khuyến khích phát triển các công trình dịch vụ - công cộng đô thị và thương mại dịch vụ trong các khu hỗn hợp, đáp ứng nhu cầu của người dân đô thị và khách du lịch. Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Y tế:</p> <p>Bổ sung quỹ đất xây dựng công trình y tế, chăm sóc sức khỏe trong khu vực nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của cư dân trong thành phố và phát triển du lịch sức khỏe;</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp các cơ sở giáo dục hiện nay đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định.</p> <p>Công viên, mặt nước:</p> <p>Tổ chức không gian công viên cây xanh gắn với cảnh quan núi Hòn Ngang, núi Cô Tiên, đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi của người dân và khách du lịch.</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này
Được phép, khuyến khích	<p>Đối với khu vực đồi núi, thực hiện trên nguyên tắc phải đáp ứng đồng thời các điều kiện về an toàn công trình, bảo đảm hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có mật độ xây dựng gộp thấp, hài hòa với không gian và cảnh quan thiên nhiên trong khu vực, đặc biệt cần xem xét một cách kỹ lưỡng, thận trọng đối với các khu vực có đất ở. Có giải pháp vận động, khuyến khích nhà đầu tư đồng hành và cam kết tự nguyện thực hiện việc điều chỉnh thiết kế quy hoạch để đảm bảo các yêu cầu nêu trên trong các bước thủ tục tiếp theo.</p> <p>Khuyến khích phát triển một số hạng mục hỗ trợ dịch vụ du lịch trên biển, làm phong phú thêm các sản phẩm du lịch biển của thành phố Nha Trang.</p>
Cho phép có điều kiện	QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang

2.1.7. Khu 7 - Khu vực đô thị phía Bắc sông Cái và khu vực Hòn Nghê

- Phạm vi: thuộc xã Vĩnh Ngọc, xã Vĩnh Phương thuộc thành phố Nha Trang và xã Diên Phú thuộc huyện Diên Khánh.

- Tính chất, chức năng: Là trung tâm giáo dục, y tế, dịch vụ nước khoáng nóng



Hình 7 - Khu vực đô thị phía Bắc sông Cái và khu vực Hòn Nghê

- Quy định quản lý

Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	<p>Diện tích tự nhiên: 1.316ha</p> <p>Đất xây dựng đô thị khoảng 693 ha;</p> <p>Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 47.600 người.</p>
Định hướng cụ thể:	<p>Tổ chức đô thị gắn với trung tâm giáo dục đại học và giáo dục nghề nghiệp tại khu vực Hòn Nghê. Rà soát điều chỉnh quy hoạch phân khu đã nhiều năm không được thực hiện, hạn chế đền bù giải toả đối với các khu vực đã có dân cư sinh sống.</p> <p>Phát triển khu đô thị gắn với cảnh quan công viên – hồ điều hòa và dịch vụ nước khoáng nóng tại Vĩnh Phương, lấy không gian ven sông Cái và không gian ven công viên, mặt nước hồ làm trung tâm. Không gian cây xanh công viên– mặt nước phải được thiết kế đảm bảo vai trò là vùng trũng hỗ trợ thoát lũ. Quy hoạch các</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>công viên văn hoá, góp phần nâng cao giá trị của các khu đô thị du lịch.</p> <p>Đối với khu dân cư hiện trạng: Cải tạo nâng cấp hạ tầng và cảnh quan; Hướng dẫn cộng đồng dân cư chủ động giữ gìn và nâng cao chất lượng cảnh quan môi trường sống và tham gia làm dịch vụ du lịch cộng đồng; Bảo tồn cảnh quan và xây dựng công viên ven sông; Xây dựng đường ven sông trên cơ sở đường hiện trạng, với vỉa hè rộng hơn về phía xây dựng công trình, để thuận lợi cho việc hình thành tuyến phố dịch vụ ven sông, tổ chức giải pháp đảm bảo khả năng tiếp cận an toàn, thuận lợi từ khu vực xây dựng đô thị sang công viên ven sông.</p> <p>Khai thác cảnh quan ven sông Cái, tại những khu vực không có đường hiện trạng đi ven sông, không bổ sung đường xe cơ giới đi sát sông mà thay vào đó là tổ chức đường dạo, đường đi xe đạp gắn với không gian cây xanh, quảng trường công cộng ven sông, để các không gian công cộng này có thể tiếp cận trực tiếp với các công trình xây dựng (tốt nhất nên là các dãy phố) ven công viên để cung cấp dịch vụ cho không gian công viên.</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	<p>Trụ sở hành chính:</p> <p>Quy hoạch quỹ đất mới cho các cơ quan hành chính cấp tỉnh, cấp đô thị khi có nhu cầu di chuyển một số cơ quan; Quy mô, diện tích được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT .</p> <p>Trụ sở hành chính, cơ quan cấp phường/xã: bố trí theo quy hoạch phân khu, có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.</p> <p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ;</p> <p>Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa - TDTT</p> <p>Cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình văn hóa - TDTT hiện có trong khu vực;</p>

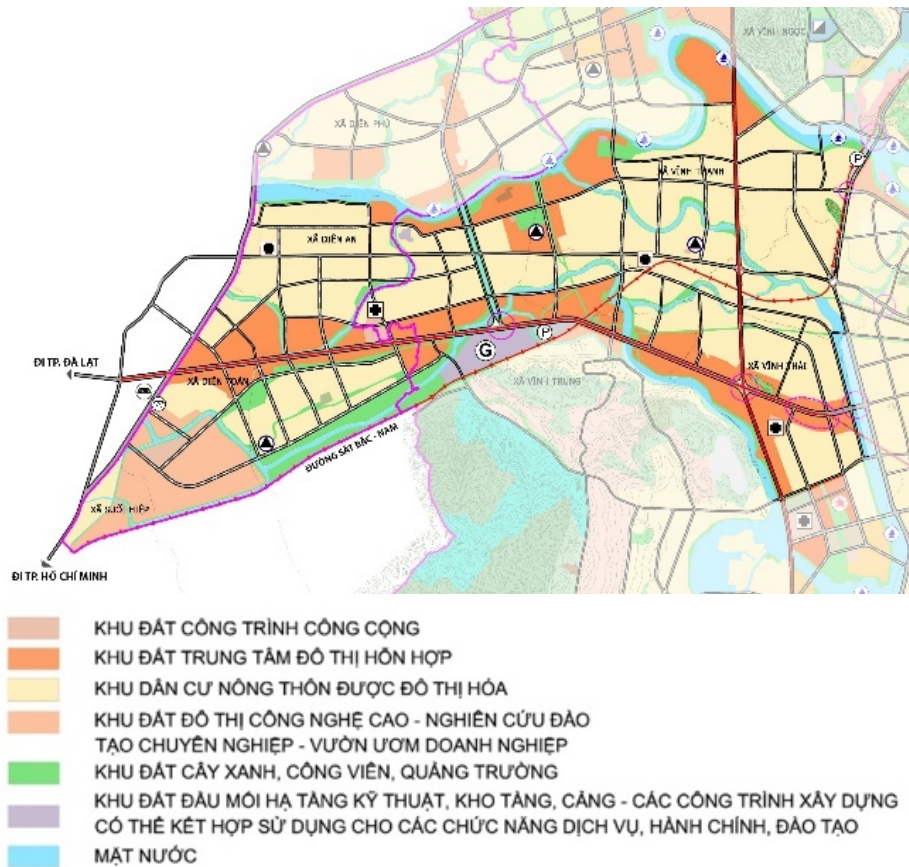
Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Y tế:</p> <p>Cải tạo nâng cấp hệ thống cơ sở dịch vụ y tế hiện nay trong khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của cư dân trong thành phố; Hoàn thiện Bệnh viện đa khoa tỉnh Khánh Hòa (cơ sở 2) theo dự án đã được phê duyệt.</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp các cơ sở giáo dục hiện nay đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định; bổ sung các công trình giáo dục mới trong các quỹ đất phát triển mới, đáp ứng nhu cầu học tập của người dân đô thị, đảm bảo các tiêu chuẩn theo quy định.</p> <p>Công viên, mặt nước:</p> <p>Tổ chức không gian công viên cây xanh, quảng trường công cộng gắn với cảnh quan ven sông Cái, đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi của người dân và khách du lịch.</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này.
Được phép, khuyến khích	Thiết kế các tuyến đường đi xe đạp đan xen trong không gian đô thị, kết nối các chuỗi công viên, tạo thành một giá trị và sản phẩm du lịch hấp dẫn và rất có bản sắc cho đô thị.
Cho phép có điều kiện	QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang.

2.1.8. Khu 8 - Khu vực đô thị phía Tây Nha Trang

- Phạm vi: thuộc xã Vĩnh Ngọc, Vĩnh Hiệp, Vĩnh Trung, Vĩnh Thái thuộc thành phố Nha Trang và xã Diên An, Diên Toàn, Suối Hiệp thuộc huyện Diên Khánh.

- Tính chất, chức năng: Là trung tâm khoa học kỹ thuật, nghiên cứu, đào tạo mới.

Hình 8 - Khu vực đô thị phía Tây Nha Trang



- Quy định quản lý

Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	Diện tích tự nhiên: 1.584 ha Đất xây dựng đô thị khoảng 1.454 ha; Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 109.300 người.
Định hướng cụ thể:	Tổ chức hệ thống công viên và không gian mở công cộng ven sông Cái và các sông khác trong khu vực; Hạn chế ở mức tối thiểu việc tổ chức đường xe cơ giới đi sát sông hoặc sát công viên ven sông. Chỉ bố trí kè ven sông tại các vị trí có nguy cơ sạt lở với thiết kế kè kết hợp với không gian vui chơi giải trí, đan xen và kết nối trực tiếp với các dãy phố đô thị, để cung cấp dịch vụ cho hoạt động công cộng ven sông. Tại những khu vực không có giải pháp thay thế cho việc tổ chức đường cơ giới ven sông thì xây dựng đường với vỉa hè rộng hơn về phía xây dựng công trình, để tạo thuận lợi cho việc hình thành tuyến phố trung tâm ven sông, tổ chức giải pháp đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi từ khu vực xây dựng đô

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>thị sang công viên ven sông. Tổ chức công viên đô thị tại khu vực các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thạnh và Diên An.</p> <p>Tổ chức và hoàn thiện hệ thống trung tâm đô thị hỗn hợp dọc đường Võ Nguyên Giáp và dọc theo không gian công viên, mặt nước, đặc biệt là dọc sông Cái.</p> <p>Khuyến khích hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị.</p> <p>Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, khuyến khích thực hiện điều chỉnh để tạo điều kiện hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị và đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>Hình thức công trình khuyến khích hiện đại. Khi có sự điều chỉnh gộp các khu đất lại để xây dựng nhà cao tầng thì cần thực hiện các quy định hạn chế chiếm hữu mặt tiền dọc theo không gian mặt nước.</p> <p>Đối với tuyến đường ngầm kết nối đường Võ Nguyên Giáp với đường trục chính của khu đô thị tại Sân Bay Nha trang cũ, yêu cầu sử dụng công nghệ đào hầm đảm bảo an toàn cao, thân thiện với môi trường. Phương án kết nối sẽ được xem xét, nghiên cứu cụ thể theo tình hình thực tế tại thời điểm thực hiện dự án đầu tư.</p> <p>Phát triển khu đô thị sáng tạo, công nghệ cao đan xen các trung tâm giáo dục đại học và giáo dục nghề nghiệp, trung tâm y tế, vườn ươm doanh nghiệp,... ở khu vực xã Diên Toàn và xã Suối Hiệp, tạo động lực phát triển cho khu vực phía Tây và toàn Thành phố, phát huy vai trò trung tâm khoa học kỹ thuật và đào tạo chuyên nghiệp.</p> <p>Tổ chức ga đường sắt mới quy mô khoảng 31ha, kết nối với các loại hình giao thông khác trên đường Võ Nguyên Giáp. Cho phép sử dụng các công trình xây dựng trong khu vực ga kết hợp với các chức năng thương mại, dịch vụ để hình thành tại vị trí này một tổ hợp công trình điểm nhấn và trung tâm kinh tế.</p>

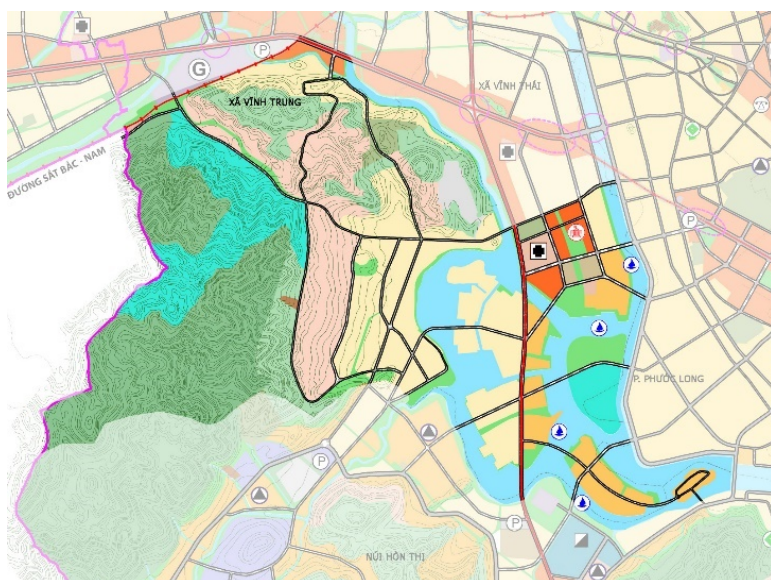
Nội dung	Quy định quản lý
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	<p>Trụ sở hành chính:</p> <p>Trụ sở hành chính, cơ quan cấp phường/xã: bố trí theo quy hoạch phân khu, có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.</p> <p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ;</p> <p>Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa - TDTT</p> <p>Cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình văn hóa - TDTT hiện có trong khu vực.</p> <p>Y tế:</p> <p>Cải tạo nâng cấp hệ thống cơ sở dịch vụ y tế hiện nay trong khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của cư dân trong thành phố; Hoàn thiện các công trình y tế mới theo các quy hoạch đã được phê duyệt.</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp các cơ sở giáo dục hiện nay đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định; khuyến khích bổ sung các công trình giáo dục mới trong các quỹ đất phát triển mới, đáp ứng nhu cầu học tập của người dân đô thị, đảm bảo các tiêu chuẩn theo quy định.</p> <p>Công viên, mặt nước:</p> <p>Tổ chức không gian công viên cây xanh, quảng trường công cộng gắn với cảnh quan ven các sông, đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi của người dân và khách du lịch.</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này
Được phép, khuyến khích	<p>Thu hút các ngành công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, công nghiệp sạch, hỗ trợ đào tạo tay nghề.</p> <p>Đưa giải pháp xanh vào công trình</p>

Nội dung	Quy định quản lý
Cho phép có điều kiện	QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang

2.1.9. Khu 9 - Khu vực phía Nam đường Phong Châu và khu vực núi phía Tây sông Tắc

- Phạm vi: thuộc xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thái.

- Tính chất, chức năng: Là khu đô thị - trung tâm hành chính mới, dịch vụ du lịch sinh thái núi, dịch vụ y tế vùng Duyên hải Nam Trung bộ và Tây Nguyên.



Hình 9 - Khu vực phía Nam đường Phong Châu và khu vực núi phía Tây sông Tắc

- KHU ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
- KHU ĐẤT TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP
- KHU ĐẤT TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH MỚI KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP
- KHU DẪN CƯ NÔNG THÔN ĐƯỢC ĐÔ THỊ HÓA
- KHU ĐẤT DỊCH VỤ VÀ DU LỊCH LOẠI 2
- KHU ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN, QUẢNG TRƯỜNG
- KHU ĐẤT LÂM NGHIỆP
- KHU ĐẤT ĐỒI NÚI
- KHU ĐẤT CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ, SÂN GOLF
- KHU ĐẤT NGHỈ TRẠNG, NGHỈ ĐỊA
- MẶT NƯỚC

- Quy định quản lý

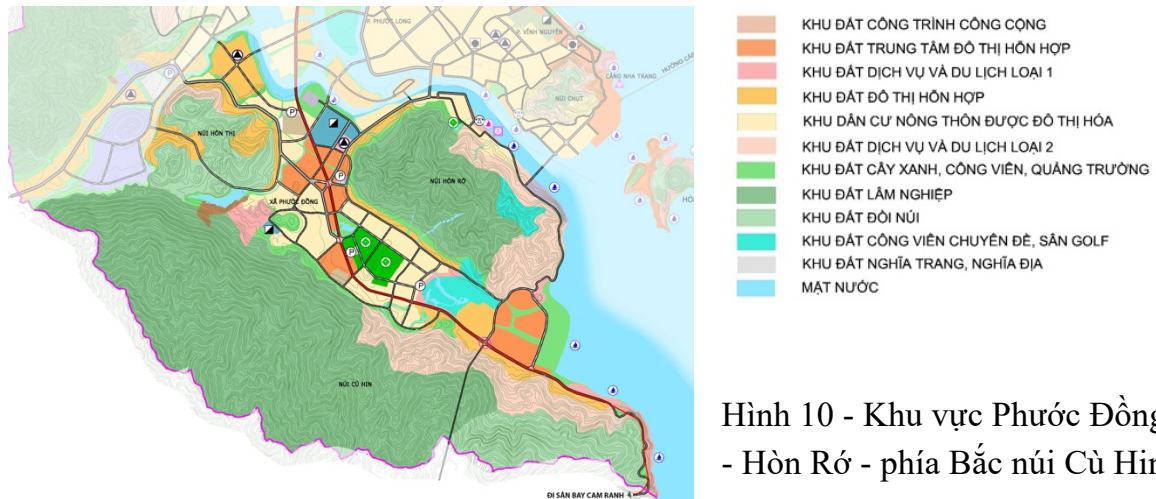
Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	<p>Diện tích tự nhiên: 1.966 ha</p> <p>Đất xây dựng đô thị khoảng 1.108 ha;</p> <p>Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 82.300 người.</p>
Định hướng cụ thể:	<p>Tổ chức trung tâm đô thị hiện đại, sầm uất, có bản sắc và công viên quảng trường công cộng ven mặt nước, công viên chuyên đề gắn với hệ thống mặt nước được mở rộng.</p> <p>Tổ chức các khu đất hành chính – công cộng mới tại khu vực phía Nam đường Phong Châu để đáp ứng việc di dời một số cơ quan hành chính từ trong khu trung tâm hiện hữu, dự trữ cho nhu cầu trong tương lai.</p> <p>Không xây dựng đường xe cơ giới đi sát phía Tây sông Quán Trường qua khu vực này, thay vào đó là tổ chức công viên sinh thái ngập mặn, quảng trường công cộng ven mặt nước và tổ chức các dãy công trình đô thị tiếp giáp trực tiếp với khu công viên.</p> <p>Khuyến khích hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị.</p> <p>Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, khuyến khích thực hiện điều chỉnh để tạo điều kiện hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị và đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>Hình thức công trình khuyến khích hiện đại. Khi có sự điều chỉnh gộp các khu đất lại để xây dựng nhà cao tầng thì cần thực hiện các quy định hạn chế chiếm hữu mặt tiền dọc theo không gian mặt nước.</p> <p>Phát triển các khu dịch vụ, du lịch sinh thái núi, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, để khai thác các giá trị cảnh quan đặc sắc của thành phố. Trong các giai đoạn quy hoạch tiếp theo và khi triển khai dự án đầu tư, cần thực hiện khảo sát địa chất chi tiết, kết hợp nghiên cứu trong điều kiện có mưa cực đoạn, để có các biện pháp phòng ngừa và loại trừ nguy cơ sạt lở đất trong toàn lưu vực thoát nước có liên quan. Chỉ</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>quy hoạch đất thương mại, dịch vụ, theo hướng thân thiện với môi trường, hài hoà với thiên nhiên và bảo đảm mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 10%.</p> <p>Bổ sung các hoạt động bảo vệ, phát triển rừng kết hợp du lịch sinh thái theo hình thức cho thuê môi trường rừng, tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp, cần đảm bảo không ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, cảnh quan, hệ sinh thái tự nhiên. Dựa theo điều kiện địa hình, có thể tổ chức các tuyến đường đi bộ, leo núi, các điểm ngắm cảnh công cộng và bố trí một số điểm công trình dịch vụ nhỏ đi kèm.</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	<p>Trụ sở hành chính:</p> <p>Quy hoạch quỹ đất mới cho các cơ quan hành chính cấp tỉnh, cấp đô thị khi có nhu cầu di chuyển một số cơ quan. Quy mô, diện tích được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT .</p> <p>Trụ sở hành chính, cơ quan cấp phường/xã: bố trí theo quy hoạch phân khu, có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.</p> <p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ;</p> <p>Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa - TDTT</p> <p>Cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình văn hóa - TDTT hiện có trong khu vực; Bổ sung quỹ đất trung tâm văn hóa sự kiện tại Khu Trung tâm hành chính mới kết hợp thương mại dịch vụ;</p> <p>Y tế:</p> <p>Cải tạo nâng cấp hệ thống cơ sở dịch vụ y tế hiện nay trong khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của cư dân trong thành phố; Hoàn thiện Bệnh viện đa khoa tỉnh Khánh</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Hòa để trở thành bệnh viện tuyến cuối của khu vực Duyên hải Trung bộ..</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp các cơ sở giáo dục hiện nay đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định; Khuyến khích bổ sung các công trình giáo dục trong các quỹ đất phát triển mới, đáp ứng nhu cầu của người dân đô thị.</p> <p>Công viên, mặt nước:</p> <p>Tổ chức không gian công viên cây xanh, quảng trường công cộng, công viên chuyên đề tại khu vực phía Nam đường Phong Châu; công viên chuyên đề trên núi Chín Khúc</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này
Được phép, khuyến khích	<p>Đối với khu vực đồi núi, thực hiện trên nguyên tắc phải đáp ứng đồng thời các điều kiện về an toàn công trình, bảo đảm hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có mật độ xây dựng gộp thấp, hài hòa với không gian và cảnh quan thiên nhiên trong khu vực, đặc biệt cần xem xét một cách kỹ lưỡng, thận trọng đối với các khu vực có đất ở. Có giải pháp vận động, khuyến khích nhà đầu tư đồng hành và cam kết tự nguyện thực hiện việc điều chỉnh thiết kế quy hoạch để đảm bảo các yêu cầu nêu trên trong các bước thủ tục tiếp theo.</p>
Cho phép có điều kiện	<p>QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang</p>

2.1.10. Khu 10 - Khu vực Phước Đồng - Hòn Rớ - phía Bắc núi Cù Hin

- Phạm vi: thuộc xã Phước Đồng.
- Tính chất, chức năng: Là trung tâm giáo dục, TDTT và dịch vụ du lịch sinh thái.



Hình 10 - Khu vực Phước Đông
- Hòn Ró - phía Bắc núi Cù Hin

- Quy định quản lý

Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	<p>Diện tích tự nhiên: 4.626 ha</p> <p>Đất xây dựng đô thị khoảng 1.867 ha;</p> <p>Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 64.100 người.</p>
Định hướng cụ thể:	<p>Tổ chức hệ thống các trung tâm hỗn hợp gắn với công viên đô thị, tiếp giáp với trục giao thông Nguyễn Tất Thành.</p> <p>Bổ sung thêm một số quỹ đất hỗn hợp phát triển mới ưu tiên các chức năng giáo dục, phát triển công nghệ và sản xuất phần mềm. Cải tạo, chỉnh trang những khu vực hiện trạng, nâng cao chất lượng đô thị. Để khắc phục tình trạng các dự án và người dân mở rộng xây dựng lên núi, gây ảnh hưởng xấu tới môi trường sinh thái, ngoài việc sử dụng “hàng rào cứng” là đường giao thông, taluy..., còn có thể sử dụng những “hàng rào mềm” hay “hàng rào sinh thái”</p> <p>Khu vực quy hoạch khu trung tâm TDTD có quy mô khoảng 60ha, trong đó, đất trung tâm TDTT có quy mô 40-45 ha, còn lại là các khu dân cư và các chức năng đô thị phụ trợ.</p> <p>Phát triển các khu dịch vụ, du lịch sinh thái núi, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, để khai thác các giá trị cảnh quan đặc sắc của thành phố. Trong các giai đoạn quy hoạch tiếp theo và khi triển khai dự án đầu tư, cần thực hiện khảo sát địa chất chi tiết, kết hợp nghiên cứu trong điều kiện có mưa cực đoạn, để có các biện pháp phòng ngừa và loại trừ nguy cơ sạt lở đất trong toàn lưu vực thoát nước có liên quan. Chỉ quy hoạch đất thương mại, dịch vụ, theo hướng thân thiện với môi</p>

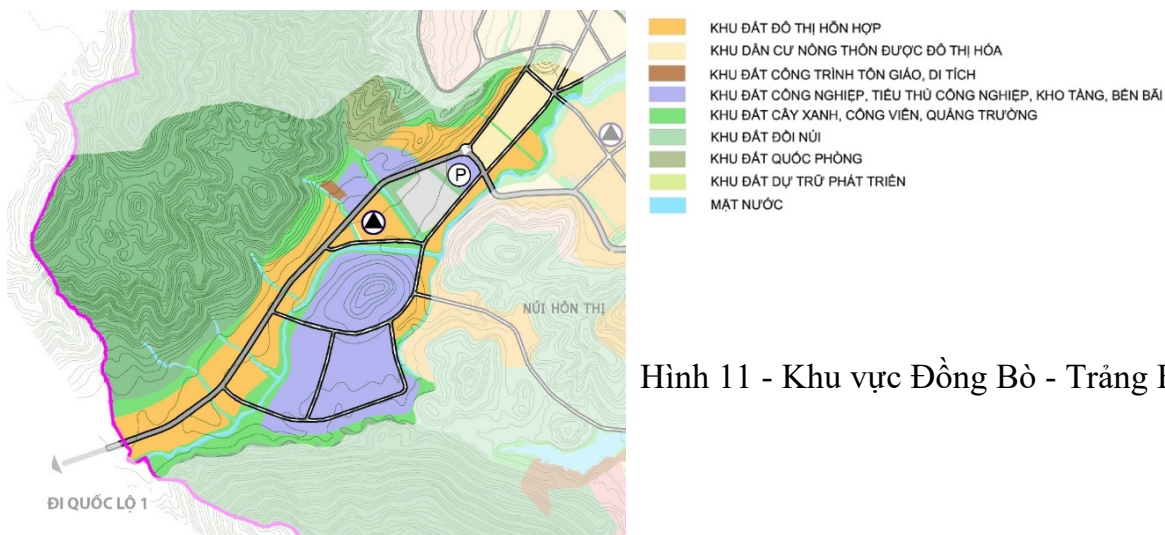
Nội dung	Quy định quản lý
	<p>trường, hài hoà với thiên nhiên và bảo đảm mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 10%.</p> <p>Quy hoạch phát triển các khu công viên chuyên đề tại khu vực chân núi và lân cận của núi Cù Hin và núi Hòn Rớ. Bổ sung các hoạt động bảo vệ, phát triển rừng kết hợp du lịch sinh thái theo hình thức cho thuê môi trường rừng, tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp, đảm bảo không ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, cảnh quan, hệ sinh thái tự nhiên.</p> <p>Dải ven biển từ Hòn Rớ về đến đèo Cù Hin: tổ chức bến thuyền du lịch, khu công viên vui chơi - giải trí, khu đô thị ven biển; Tổ chức các giải pháp kết nối an toàn và thuận lợi các chức năng phía Tây đường Nguyễn Tất Thành với khu vực ven biển.</p> <p>Khuyến khích hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị.</p> <p>Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, khuyến khích thực hiện điều chỉnh để tạo điều kiện hợp khối, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp - kết hợp dịch vụ vào quỹ đất ở, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị và đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>Hình thức công trình khuyến khích hiện đại. Khi có sự điều chỉnh gộp các khu đất lại để xây dựng nhà cao tầng thì cần thực hiện các quy định hạn chế chiếm hữu mặt tiền dọc theo không gian mặt nước.</p> <p>Xây dựng mới bến tàu du lịch tại khu vực cửa sông Quán Trường (bờ phía Nam), giáp núi Hòn Rớ.</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	<p>Trụ sở hành chính:</p> <p>Trụ sở hành chính, cơ quan cấp phường/xã: bố trí theo quy hoạch phân khu, có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.</p> <p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ:</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ;</p> <p>Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa - TDTT</p> <p>Cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình văn hóa - TDTT hiện có trong khu vực; Hoàn thiện Khu liên hiệp Thể dục thể thao tỉnh Khánh Hòa (trong đó, khu thể dục thể thao có quy mô khoảng 40-45ha);</p> <p>Y tế:</p> <p>Cải tạo nâng cấp hệ thống cơ sở dịch vụ y tế hiện nay trong khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của cư dân trong thành phố;</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp các cơ sở giáo dục hiện nay đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định; bổ sung các công trình giáo dục mới trong các quỹ đất phát triển mới, đáp ứng nhu cầu của người dân đô thị.</p> <p>Công viên, mặt nước:</p> <p>Tổ chức hệ thống không gian mở và cây xanh công cộng ven mặt nước, gắn với không gian đô thị; đề xuất bổ sung thêm công viên công cộng-sinh thái núi (là khu vực lưu giữ cảnh quan rừng núi, bảo tồn sự đa dạng sinh học và được mở cửa cho tất cả người dân có thể thăm quan, tận hưởng); tổ chức các khu công viên chuyên đề tại khu vực núi Hòn Ró</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này
Được phép, khuyến khích	<p>Đối với quỹ đất trung tâm đô thị dọc đường Nguyễn Tất Thành, khuyến khích xây dựng mật độ cao và các công trình cao tầng, tạo ra khu trung tâm sầm uất cho khu đô thị phía Nam thành phố.</p> <p>Đối với khu vực đồi núi, thực hiện trên nguyên tắc phải đáp ứng đồng thời các điều kiện về an toàn công trình, bảo đảm hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có mật độ xây dựng gộp thấp, hài hòa với không gian và cảnh quan thiên nhiên trong khu vực, đặc biệt cần xem xét một cách kỹ lưỡng, thận trọng đối với các khu vực có đất ở. Có giải pháp vận động, khuyến khích nhà đầu tư đồng hành và</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	cam kết tự nguyện thực hiện việc điều chỉnh thiết kế quy hoạch để đảm bảo các yêu cầu nêu trên trong các bước thủ tục tiếp theo Khuyến khích một số hạng mục hỗ trợ dịch vụ du lịch trên biển;
Cho phép có điều kiện	QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang

2.1.11. Khu 11 - Khu vực Đồng Bò - Trảng É

- Phạm vi: thuộc xã Phước Đồng.
- Tính chất, chức năng: Là khu công nghiệp và dịch vụ logistic.



Hình 11 - Khu vực Đồng Bò - Trảng É

- Quy định quản lý

Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	Diện tích tự nhiên: 810 ha Đất xây dựng đô thị khoảng 414 ha; Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 11.000 người.

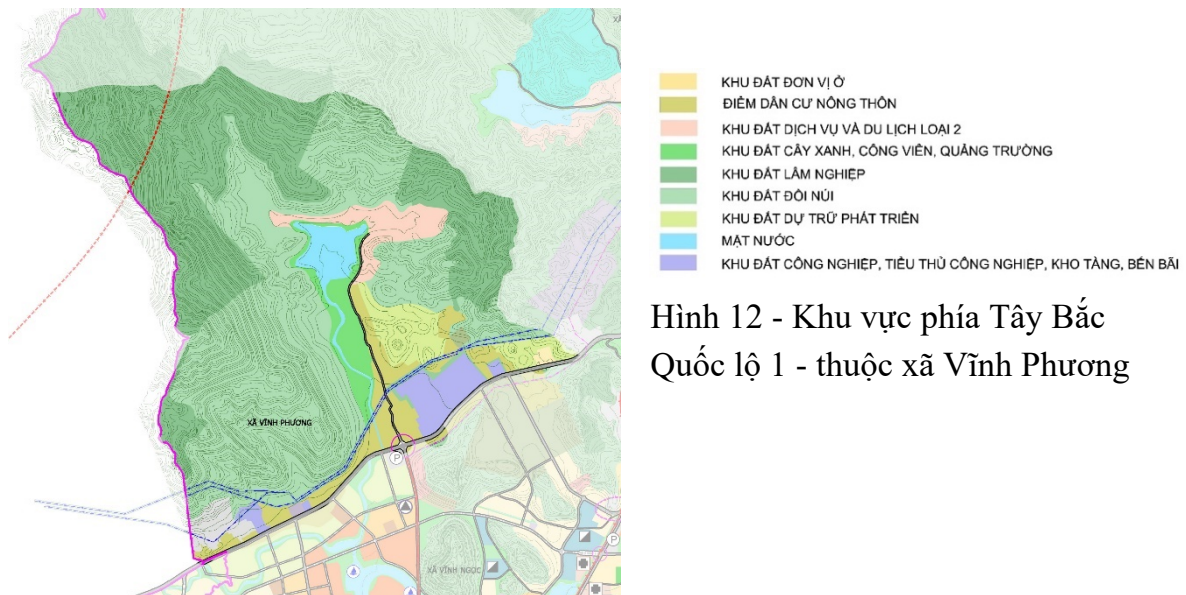
Nội dung	Quy định quản lý
Định hướng cụ thể:	<p>Bổ sung quỹ đất quy hoạch phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng để khai thác hiệu quả hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Nghiên cứu duy trì hoặc bổ sung đất khu dân cư và các chức năng đô thị đan xen trong các khu sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp sạch, phù hợp với các quy định hiện hành.</p> <p>Khai thác cảnh quan ven sông Đồng Bò để tạo ra không gian cây xanh công cộng cho đô thị.</p> <p>Không xây dựng hồ Đất Lành mà mở rộng kênh thoát lũ lên 20m - có tác dụng như hồ dài, dành quỹ đất cho phát triển công nghiệp và các khu chức năng cần thiết để nâng cao chất lượng môi trường sống trong khu vực.</p> <p>Bổ sung các hoạt động bảo vệ, phát triển rừng kết hợp du lịch sinh thái theo hình thức cho thuê môi trường rừng, tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp, đảm bảo không ảnh hưởng iêu cực đến môi trường, cảnh quan, hệ sinh thái tự nhiên.</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	<p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ;</p> <p>Khuyến khích phát triển các công trình dịch vụ - công cộng đô thị và thương mại dịch vụ trong các hỗn hợp, đáp ứng nhu cầu của người dân đô thị và khách du lịch. Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa - TDTT</p> <p>Khuyến khích phát triển các công trình văn hóa - TDTT trong các quỹ đất phát triển mới, đáp ứng nhu cầu của người dân đô thị.</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Bổ sung các công trình giáo dục mới trong các quỹ đất phát triển mới, đáp ứng nhu cầu của người dân đô thị.</p> <p>Công viên, mặt nước:</p> <p>Khai thác cảnh quan ven sông Đồng Bò để tạo ra không gian cây xanh công cộng cho đô thị, nên tổ chức những tuyến đường</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	dạo, đường xe đạp và các hoạt động cộng đồng để tạo ra các không gian mở, nâng cao chất lượng môi trường cho khu vực này.
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Quy định này.
Được phép, khuyến khích	Thu hút các ngành công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, công nghiệp sạch, hỗ trợ đào tạo tay nghề. Đưa giải pháp xanh vào công trình.
Cho phép có điều kiện	QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang.

2.1.12. Khu 12 - Khu vực phía Tây Bắc Quốc lộ 1 - thuộc xã Vĩnh Phương

- Phạm vi: thuộc xã Vĩnh Phương

- Tính chất, chức năng: Là khu vực làng xóm hiện trạng cải tạo, công nghiệp – TTCN.



Hình 12 - Khu vực phía Tây Bắc Quốc lộ 1 - thuộc xã Vĩnh Phương

- Quy định quản lý

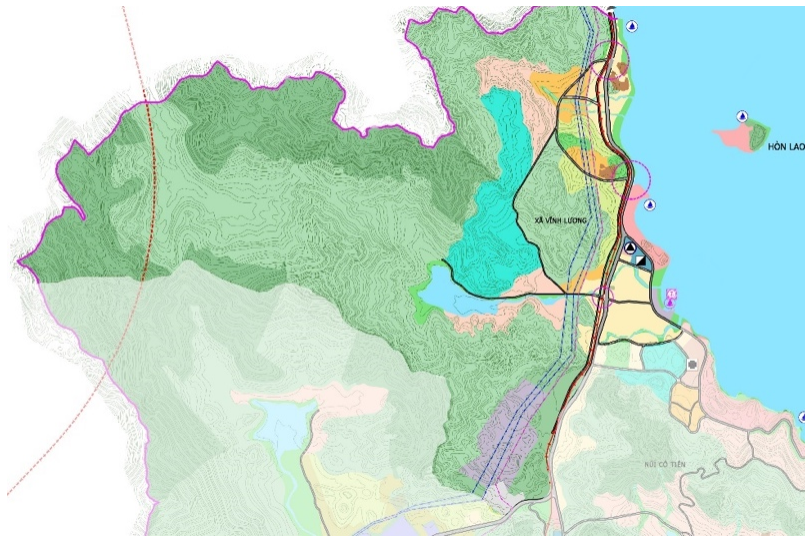
Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	Diện tích tự nhiên: 2.522 ha Đất xây dựng đô thị khoảng 287 ha;

Nội dung	Quy định quản lý
	Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 8.900 người.
Định hướng cụ thể:	<p>Nâng cấp cơ sở hạ tầng và môi trường sống trong các khu dân cư hiện hữu. Bổ sung một số khu đô thị đáp ứng nhu cầu nhà ở phù hợp khả năng chi trả và/hoặc tái định cư.</p> <p>Tại khu vực lân cận hồ Đắc Lộc, phát triển các khu dịch vụ du lịch, du lịch dã ngoại, du lịch trải nghiệm sinh thái rừng, núi, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, theo hướng thân thiện với môi trường, hài hoà với thiên nhiên và bảo đảm mật độ xây dựng tối đa không quá 10% (theo phạm vi thực hiện dự án). Trong các giai đoạn quy hoạch tiếp theo và khi triển khai dự án đầu tư, cần thực hiện khảo sát địa chất chi tiết, kết hợp nghiên cứu trong điều kiện có mưa cực đoạn, để có các biện pháp phòng ngừa và loại trừ nguy cơ sạt lở đất trong toàn lưu vực thoát nước có liên quan.</p> <p>Khuyến khích phát triển các cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp quy mô vừa và nhỏ, các ngành nghề truyền thống,...</p> <p>Các cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp cần đảm bảo khoảng cách ly với khu dân cư. Quản lý chặt vấn đề xử lý môi trường, đặc biệt là xử lý nước thải</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	<p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ;</p> <p>Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa - TDTT</p> <p>Cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình văn hóa - TDTT hiện có trong khu vực;</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các cơ sở giáo dục hiện nay đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định;</p>

Nội dung	Quy định quản lý
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này
Được phép, khuyến khích	Bổ sung các hoạt động bảo vệ, phát triển rừng kết hợp du lịch sinh thái theo hình thức cho thuê môi trường rừng, tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp, cần lưu ý bảo vệ địa hình tự nhiên, đảm bảo không gây mất ổn định kết cấu núi, không gây sạt lở đất - nguy hiểm cho các khu vực lân cận
Cho phép có điều kiện	QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang

2.1.13. Khu 13 - Khu vực xã Vĩnh Lương - phía Bắc núi Hòn Ngang

- Phạm vi: thuộc xã Vĩnh Lương
- Tính chất, chức năng: Là khu dân cư hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang kết hợp du lịch sinh thái núi.



Hình 13 - Khu vực xã Vinh Lương - phía Bắc núi Hòn Ngang

- KHU ĐẤT GIÁO DỤC CHUYÊN NGHIỆP
- KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP
- KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN ĐƯỢC ĐÔ THỊ HÓA
- KHU ĐẤT DỊCH VỤ VÀ DU LỊCH LOẠI 1
- KHU ĐẤT DỊCH VỤ VÀ DU LỊCH LOẠI 2
- KHU ĐẤT CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO, DI TÍCH
- KHU ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN, QUẢNG TRƯỜNG
- KHU ĐẤT LÂM NGHIỆP
- KHU ĐẤT ĐỒI NÚI
- KHU ĐẤT CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ, SÂN GOLF
- KHU ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN
- KHU ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT, KHO TÀNG, CẢNG - CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ THỂ KẾT HỢP SỬ DỤNG CHO CÁC CHỨC NĂNG DỊCH VỤ, HÀNH CHÍNH, ĐÀO TẠO

- Quy định quản lý

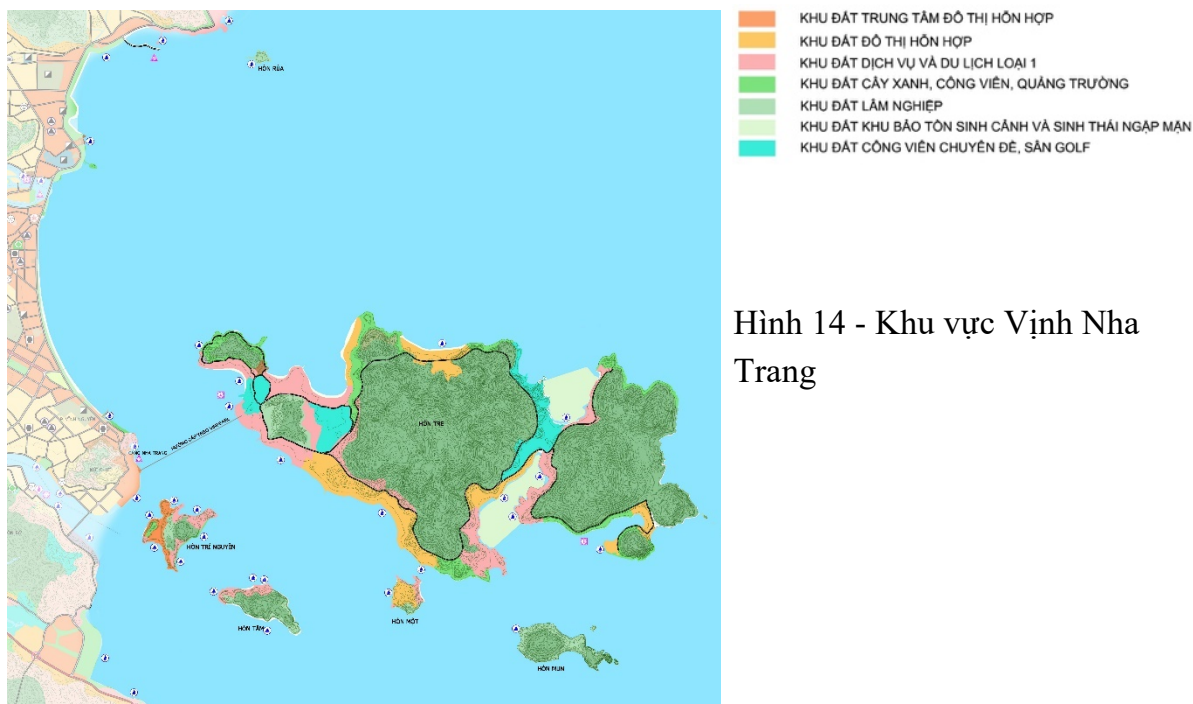
Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	<p>Diện tích tự nhiên: 3.828 ha</p> <p>Đất xây dựng đô thị khoảng 1.038 ha;</p> <p>Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 28.200 người.</p>
Định hướng cụ thể:	<p>Nâng cấp cơ sở hạ tầng và môi trường sống trong các khu dân cư hiện hữu. Bổ sung một số khu đô thị đáp ứng nhu cầu nhà ở phù hợp khả năng chi trả và/hoặc tái định cư về phía Tây QL1.</p> <p>Phát triển các khu dịch vụ du lịch, công viên chuyên đề, sân golf, các điểm du lịch dã ngoại, du lịch trải nghiệm sinh thái núi tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, theo hướng thân thiện với môi trường, hài hoà với thiên nhiên và bảo đảm mật độ xây dựng tối đa không quá 10%. Trong các giai đoạn quy hoạch tiếp theo và khi triển khai dự án đầu tư, cần thực hiện khảo sát địa chất chi tiết, kết hợp nghiên cứu trong điều kiện có mưa cực đoan, để có các biện pháp phòng ngừa và loại trừ nguy cơ sạt lở đất trong toàn lưu vực thoát nước có liên quan.</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Chú trọng tổ chức không gian cây xanh công viên công cộng. Đối với khu vực đồi núi cao, có thể tổ chức dạng công viên công cộng cảnh quan sinh thái núi có các tuyến dã ngoại, các điểm ngắm cảnh, công viên chuyên đề với các hoạt động hấp dẫn, nâng cao đời sống cho người dân địa phương. Đối với khu vực ven biển, tổ chức hệ thống công viên, cải tạo bãi tắm để bổ sung cho quỹ đất cây xanh công cộng vốn đang thiếu của thành phố, tạo ra những điểm du lịch đặc sắc, đa dạng có sức hút với du khách, từ đó tạo động lực phát triển kinh tế cho khu vực này. Bổ sung thêm các bến thuyền du lịch với kết cấu phù hợp, đảm bảo cho dòng nước có thể lưu thông tự nhiên, không làm ảnh hưởng đến dòng chảy bên dưới.</p> <p>Đề xuất mở rộng cảng cá Vĩnh Lương ở phía Đông đường Phạm Văn Đồng dọc theo khu dân cư hiện hữu, đồng thời kết hợp tổ chức tuyến phố thương mại, cây xanh quảng trường tại đây để kết nối khách du lịch và dân cư làng nghề đánh bắt cá, phát huy giá trị du lịch cộng đồng</p> <p>Quy hoạch xây dựng các cơ sở dịch vụ y tế, chăm sóc, phục hồi sức khỏe.</p> <p>Quy hoạch khu vực hạ tầng kỹ thuật và kho tàng, bến bãi tại phía Tây QL1. Các công trình xây dựng trong khu vực này có thể kết hợp sử dụng cho các chức năng dịch vụ, hành chính, đào tạo. Các công trình hạ tầng kỹ thuật cần áp dụng công nghệ hiện đại, đảm bảo tiêu chuẩn môi trường và đảm bảo khoảng cách ly phù hợp.</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. <i>Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng</i> của Quy định này.
Hạ tầng xã hội	<p>Trụ sở hành chính:</p> <p>Trụ sở hành chính, cơ quan cấp phường/xã: bố trí theo quy hoạch phân khu, có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.</p> <p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ;</p> <p>Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa - TDTT</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình văn hóa - TDTT hiện có trong khu vực; Khuyến khích bổ sung các công trình văn hóa - TDTT mới trong các quỹ đất phát triển mới, đáp ứng nhu cầu của người dân đô thị.</p> <p>Y tế:</p> <p>Cải tạo nâng cấp hệ thống cơ sở dịch vụ y tế hiện nay trong khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của cư dân trong thành phố;</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp các cơ sở giáo dục hiện nay và hoàn thiện công trình giáo dục theo quy hoạch, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định; Khuyến khích bổ sung các công trình giáo dục mới trong các quỹ đất phát triển mới, đáp ứng nhu cầu học tập của người dân đô thị.</p> <p>Công viên, mặt nước:</p> <p>Tổ chức không gian công viên cây xanh, quảng trường công cộng ven biển và gắn với cảnh quan sinh thái núi, đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân đô thị và thu hút khách du lịch.</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này
Được phép, khuyến khích	Khuyến khích phát triển một số hạng mục hỗ trợ dịch vụ du lịch trên biển, tạo điểm nhấn không gian cho cửa ngõ phía Bắc và trở thành trung tâm giao lưu kinh tế, điểm kết nối các khu vực vịnh Vân Phong, đầm Nha Phu với vịnh Nha Trang.
Cho phép có điều kiện	QHPK và QHCT sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang

2.1.14. Khu 14 - Khu vực vịnh Nha Trang

- Phạm vi: thuộc xã Vĩnh Nguyên
- Tính chất, chức năng: Là trung tâm dịch vụ du lịch biển đảo quốc gia và quốc tế kết hợp an ninh quốc phòng.



Hình 14 - Khu vực Vịnh Nha Trang

- Quy định quản lý

Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	<p>Diện tích tự nhiên: 3.848 ha</p> <p>Đất xây dựng đô thị khoảng 1.298 ha;</p> <p>Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 10.000 người.</p>
Định hướng cụ thể:	<p>Rà soát và cập nhật các chức năng chính theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung TP. Nha Trang đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2146/QĐ-TTg ngày 20/12/2021.</p> <p>Bảo tồn, tôn tạo hệ sinh thái tự nhiên dưới nước, trên các đảo, đặc biệt là cảnh quan núi tự nhiên, rạn san hô, rừng ngập mặn, khu vực có cỏ biển, bãi rùa đẻ và các không gian lân cận có liên quan.</p>
Chiều cao công trình, mật độ xây dựng	<p>Tuân thủ các quy định tại mục 1.4.6. Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng của Quy định này.</p>
Hạ tầng xã hội	<p>Công trình dịch vụ - công cộng đô thị, thương mại dịch vụ:</p> <p>Nâng cấp, cải tạo các công trình dịch vụ - công cộng đô thị cơ bản và các công trình thương mại dịch vụ hiện hữu;</p> <p>Định hướng vị trí, diện tích đất CTCC đô thị, thương mại dịch vụ được cụ thể hóa trong QHPK, QHCT.</p> <p>Văn hóa - TDTT</p>

Nội dung	Quy định quản lý
	<p>Cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình văn hóa - TDTT hiện có trong khu vực;</p> <p>Y tế:</p> <p>Cải tạo nâng cấp hệ thống cơ sở dịch vụ y tế hiện nay trong khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của cư dân trong thành phố;</p> <p>Giáo dục:</p> <p>Nâng cấp các cơ sở giáo dục hiện nay đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định;</p>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Tuân thủ các quy định tại mục 1.7. <i>Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i> của Quy định này
Được phép, khuyến khích	Ưu tiên cải tạo nâng cấp, phát triển các khu dân cư theo cấu trúc mở gắn với du lịch cộng đồng, bãi tắm công cộng trên các đảo, đặc biệt là tại đảo Trí Nguyên và tại Bích Đầm.
Cho phép có điều kiện	QHPK 1/2000 và QHCT 1/500 sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC thành phố Nha Trang

2.2. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc cảnh quan

2.2.1. Quy định về phân vùng kiến trúc cảnh quan

Các vùng cảnh quan được phân vùng trên cơ sở điều kiện địa hình tự nhiên, các khu vực phát triển đô thị hiện hữu, các khu vực khai thác phát triển đặc thù, tạo nên những tiểu vùng cảnh quan riêng biệt cần được phân định để bảo vệ cảnh quan môi trường, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, tạo nét đặc trưng cho thành phố Nha Trang. Toàn bộ thành phố có thể chia làm 4 vùng cảnh quan sau:

- Vùng cảnh quan khu ven biển: là khu vực dân cư hiện hữu lâu đời và sầm uất, trở thành lõi trung tâm chính trị - kinh tế - văn hoá của thành phố Nha Trang, thuộc các khu 1, khu 2, khu 3, khu 5, khu 6.

Vùng cảnh quan đồng bằng: là nơi tập trung đông dân cư, chủ yếu tập trung ở khu 4, khu 7, khu 8, khu 9, khu 10;

- Vùng cảnh quan đồi núi: Khu vực phía Tây thuộc khu 9; khu vực phía Nam thuộc các khu 10, khu 11; Khu vực phía Bắc thuộc các khu vực 12, khu 13;

- Vùng cảnh quan khu vực Vịnh: thuộc Khu vực 14, đây là vùng cảnh quan đặc trưng, với hệ sinh thái đa dạng, khu vực này tạo ra bản sắc riêng cho Thành phố Nha Trang.

2.2.2. Quy định về không gian khu vực cửa ngõ đô thị

- Cửa ngõ phía Nam: là điểm đón hướng tiếp cận từ sân bay Cam Ranh, nằm trên đường Nguyễn Tất Thành (khu vực Diamond bay). Cùng với không gian cửa ngõ, có thể tổ chức điểm dừng chân.

- Cửa ngõ phía Tây: là điểm đón hướng tiếp cận từ Đà Lạt và từ QL1 đi vào Thành phố, gắn với khu vực Diên Khánh. Khuyến khích tổ chức các quảng trường, có khoảng lùi tạo ấn tượng không gian đón tiếp vào đô thị và xây dựng công trình có quy mô tương đối lớn tại các nút giao thông và các khu vực thuận lợi về quỹ đất.

- Cửa ngõ phía Bắc: nằm trên trục QL1 thuộc xã Vĩnh Lương, là điểm đón hướng tiếp cận từ thị xã Ninh Hòa đi vào Thành phố. Khu vực này là điểm kết nối giữa vịnh Vân Phong, đầm Nha Phu với vịnh Nha Trang, cần được thiết kế ấn tượng và trở thành trung tâm giao lưu kinh tế, tuy nhiên vẫn phải ứng xử hài hòa với thiên nhiên.

- Cửa ngõ phía Tây Nam, không gian cửa ngõ đô thị nằm trên đường Đồng Bò – Trảng É. Cảnh quan khu vực này được tổ chức làm rõ ranh giới giữa khu vực phát triển đô thị và vùng cảnh quan sinh thái tự nhiên.

- Các khu vực cửa ngõ đô thị cần thể hiện dấu ấn là cổng vào một thành phố, do đó khuyến khích xây dựng các công trình mang tính biểu tượng, có tính nhận diện cao, các pano quảng cáo nhằm tạo ra hình ảnh cửa ngõ của một thành phố năng động, hấp dẫn.

2.2.3. Quy định về không gian các trục, tuyến

- Các trục giao thông chính đô thị: là các tuyến đường chính phục vụ du lịch và đô thị, tạo cảnh quan hấp dẫn, với các tiện ích công cộng hiện đại, bao gồm:

+ Các trục giao thông chính đô thị theo hướng Bắc – Nam: đường Trần Phú – Phạm Văn Đồng; đường 2 tháng 4; đường Vành đai 2, Vành đai 3; đường Nguyễn Tất Thành nối khu đô thị An Viên; đường D1, D3 nối khu đô thị Tây Nha Trang với khu vực Vĩnh Phương và Diên Phú.

+ Các trục giao thông chính đô thị theo hướng Đông - Tây: trục đường mới phía Bắc sông Cái nối Mai Xuân Thưởng, đường mới phía Nam sông Cái, trục đường 23 tháng 10 - Lê Thánh Tôn, trục Võ Nguyên Giáp, trục chính sân bay cũ, đường Phong Châu - Vân Đồn - Nguyễn Thị Minh Khai.

- Các tuyến cảnh quan gồm:

+ Tuyến cảnh quan ven biển dọc theo đường Trần Phú – Phạm Văn Đồng: tuyến cảnh quan này là bộ mặt đô thị quan trọng nhất của thành phố Nha Trang, là hệ thống liên kết các khu vực đô thị bằng đường giao thông, đường dạo, đường đi

xe đạp và chuỗi các quảng trường - công viên ven biển, tạo không gian mở quan trọng cho đô thị tiếp giáp với biển, là không gian thúc đẩy phát triển du lịch, dịch vụ, cải thiện môi trường sống cho người dân thành phố.

- + Tuyến cảnh quan ven sông Cái: là một trong những không gian giao lưu quan trọng, mặt tiền thứ hai của Thành phố, sau trục ven biển. Trong đó: Khu vực cửa sông từ cầu đường sắt ra đến biển: tạo lập hình ảnh đô thị sầm uất với nhiều không gian công cộng, quảng trường ven sông. Khu vực phía Tây đường sắt: hạn chế tổ chức đường giao thông chính đô thị chạy dọc sông, tổ chức các quảng trường và công viên công cộng ven sông làm nơi hội tụ của các hoạt động giao lưu đô thị; khai thác cảnh quan sinh thái ven mặt nước để tổ chức các hoạt động dịch vụ, giải trí du lịch sinh thái ven sông.
- + Các trục Đông – Tây, với vai trò kết nối, chuyển tiếp không gian cảnh quan kiến trúc ven biển với không gian có tiềm năng phát triển du lịch phía Tây thành phố. Qua đó, bổ sung các dự án gắn với hoạt động dịch vụ, du lịch đủ sức hấp dẫn về phía Tây Thành phố.

- Hình thành trục con đường di sản kết nối Tháp Bà Ponaga (thành phố Nha Trang) – Am Chúa (huyện Diên Khánh) và kết nối đến các khu du lịch trọng điểm khác, nhằm tạo không gian phát triển văn hóa, du lịch đặc sắc giữa các địa phương.

2.2.4. Quy định về không gian quảng trường

Hiện nay thành phố có một quảng trường hiện hữu là quảng trường 2/4, tính chất là quảng trường văn hoá, lễ hội, du lịch. Định hướng trong tương lai hình thành thêm 2 quảng trường mới, cụ thể:

Quảng trường Đại dương: quy mô khoảng 10 ha; Tính chất: quảng trường văn hoá, lễ hội, dịch vụ du lịch.

Quảng trường Nam Phong Châu: quy mô khoảng 13 ha; Tính chất: quảng trường văn hoá, thương mại, dịch vụ và du lịch.

2.2.5. Quy định về hệ thống các điểm nhấn trong đô thị

- Hệ thống công trình điểm nhấn chia làm 2 nhóm, gồm: công trình điểm nhấn về chiều cao và công trình điểm nhấn có giá trị văn hoá, lịch sử, kiến trúc, giá trị cảnh quan đặc sắc.

- Tiêu chí xác định các công trình điểm nhấn cao tầng: Công trình có vị trí quan trọng: Nằm trong các khu vực được xác định là khu đô thị trung tâm; Tiếp giáp cảnh quan đẹp, có tầm nhìn thuận lợi hoặc các khu vực tiếp giáp với các tuyến đường lớn (có bề rộng mặt cắt ngang $\geq 24m$); Không có nguy cơ gây tác động tiêu cực đến các công trình văn hoá, di tích tiêu biểu của Thành phố.

- Một số khu vực dự kiến xây dựng công trình hoặc cụm công trình điểm nhấn về chiều cao chính: Khu vực ven biển, khu vực dọc sông Cái; Quanh các quảng trường, công viên công cộng có quy mô $\geq 4ha$; các khu vực trung tâm đô thị tại phía Nam đường Phong Châu, trên đảo Hòn Tre, khu vực sân bay Nha Trang cũ; Khu vực dọc trục đường Võ Nguyên Giáp.

- Trên cơ sở các tiêu chí và khu vực định hướng của quy hoạch chung, vị trí và quy mô của các công trình điểm nhấn sẽ được xác định, làm rõ hơn trong các đồ án quy hoạch phân khu và tiếp tục được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết. Ngoài các khu vực có thể và nên xây dựng công trình điểm nhấn đã được định hướng trong đồ án quy hoạch chung, các đồ án quy hoạch phân khu cũng có thể đề xuất, bổ sung các công trình điểm nhấn theo các tiêu chí nêu trên, đảm bảo theo nguyên tắc vừa đáp ứng yêu cầu phát triển, đồng thời gìn giữ các giá trị cảnh quan và sinh thái, khả năng đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của từng khu vực.

- Đối với các khu vực tổ chức công trình điểm nhấn, công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định, tạo tầm nhìn đến công trình. Hình thức công trình điểm nhấn có thể là công trình có quy mô tương đối lớn, tượng trưng cho hình ảnh đô thị hiện đại, thịnh vượng, cũng có thể là công trình văn hóa, có giá trị tinh thần đặc trưng của khu vực hoặc là các không gian mở công cộng dạng vườn hoa, quảng trường.

- Các công trình kiến trúc điểm nhấn phải thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng và thỏa thuận với các cơ quan có liên quan trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, kiến trúc, xây dựng.

- Các đỉnh núi ven nội thành: Bảo tồn ấn tượng cảnh quan tự nhiên của các khu vực đỉnh núi. Lựa chọn những vị trí phù hợp để tổ chức các điểm ngắm cảnh công cộng trên đỉnh núi hoặc trên triền núi, tại những điểm có tầm nhìn đẹp. Các điểm ngắm cảnh công cộng có thể được bố trí kết hợp dịch vụ quy mô nhỏ.

- Hình ảnh đường chân trời của Thành phố khi nhìn từ các hướng, đặc biệt là nhìn từ biển vào, cần tạo được hình ảnh đô thị hiện đại, với nhịp điệu phong phú, với sự nổi bật của các công trình/cụm công trình điểm nhấn, điểm xuyên các công trình, cụm công trình trên khu vực đồi núi, toàn thành phố lấy cảnh quan đồi núi quanh thành phố làm phong nền.

2.3. Quy định thiết kế đô thị:

2.3.1. Đối với các tuyến phố:

- Bố trí các điểm dừng chân, điểm đỗ xe, các bến đỗ hợp lý, an toàn, tiện lợi.

- Kiểm soát các tuyến, các điểm giao cắt, những tuyến ưu tiên bằng các giải pháp kỹ thuật đặc thù.

- Quy định các khoảng cách trồng cây ven đường, các diện tạo hàng rào cây xanh, các điểm đặt thiết bị trên đường phố.

- Trồng nhiều cây xanh đảm bảo độ che mát cho các tuyến đi bộ. Trồng cây, lát vỉa hè cần nghiên cứu phù hợp với dạng thức kiến trúc các công trình và phù hợp với chức năng tuyến phố.

- Cung cấp đủ ánh sáng cho các khu sinh hoạt công cộng.

- Thiết kế các tuyến đi bộ và đường dạo, các bãi đỗ xe, giảm thiểu tác động đến người đi bộ. Cung cấp các mẫu thiết kế đẹp, hài hòa, tạo cảm giác gần gũi, với người dân trong các khu ở đặc biệt tại các không gian công cộng, các trung tâm khu ở, khu buôn bán dịch vụ. Đảm bảo bán kính cung cấp dịch vụ trong khu ở.

- Cung cấp đủ các khu vui chơi cho trẻ nhỏ và các khu cây xanh thư giãn trong khu ở; Đảm bảo diện tích cây xanh trong các khu nhà ở dân tự xây.

- Sử dụng tối đa các khu cây xanh mặt nước cho các hoạt động nghỉ ngơi giải trí.

- Trong các khu cây xanh mặt nước, sử dụng các tỷ lệ thiết kế gần gũi với người dân xung quanh.

2.3.2. Đối với cảnh quan xung quanh các công trình kiến trúc:

- Tăng cường diện tích trồng cây xanh, khuyến khích độ che phủ, bóng cây trong khoảng sân vườn bao quanh công trình và mặt trước toàn nhà. Đối với các khoảng sân vườn dành cho trồng hoa, cây cảnh cần được thiết kế hài hòa về màu sắc, hình khối với các không gian xung quanh.

- Các khoảng không gian thoáng, khoảng lùi của các công trình cần được hết sức tôn trọng. Các đường dạo, đường xe ra vào công trình cần được kết nối hợp lý với đường giao thông khu vực.

- Tăng cường xây dựng các bể cảnh có phun hơi nước nhân tạo.

2.3.3. Đối với không gian quanh các quảng trường, đường phố:

- Cần được tổ chức sao cho vừa có được không gian rộng, thoáng, trang trọng là điểm nhấn không gian cho đô thị, nhưng vẫn tiện nghi cho các hoạt động khác.

- Các không gian cây xanh quanh trường, bên cạnh các thảm cỏ hoa, vòi phun nước cũng cần chú ý tới khoảng cây xanh bóng mát. Các đường dạo, tuyến đi bộ tiếp cận thuận tiện với các tuyến giao thông và bãi đỗ xe.

- Các tượng đài, biểu tượng, băng rôn, quảng cáo cần được quy định, bố trí phù hợp, tránh làm giảm tầm nhìn hoặc phá vỡ không gian quảng trường.

- Bố trí hợp lý các thiết bị trong khu vực quảng trường như đèn chiếu sáng, đèn trang trí, các ghế ngồi, thùng rác và chọn lựa hình thức phù hợp.

2.3.4. Đối với khu vực xây dựng mới

- Phát triển hài hoà giữa các khu vực cũ và mới, giữa khu vực trung tâm với các làng xóm đô thị hoá.

- Tạo nhiều thiết kế mới có chất lượng và hiệu quả. Hình dạng công trình phải hài hoà với các không gian xanh, không gian trống xung quanh nó.

- Chiều cao các công trình phù hợp với mô hình tuyến phố, phù hợp với chiều cao và các công trình xung quanh nó. Kích thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố.

- Khuyến khích các phát triển tạo diện, giảm những phát triển không quan tâm đến không gian xung quanh.

2.3.5. Đối với khu vực cải tạo/ tái xây dựng:

- Vị trí công trình hài hoà với các công trình xung quanh tạo sự kết nối theo tuyến và theo diện, tạo không gian phố.

- Các khu có công trình to lớn, đồ sộ và các khu xây dựng thấp tầng dày đặc cần có sự chuyển tiếp rõ ràng.

- Công trình cao mang tính dẫn hướng, các công trình thấp tạo nên tạo sự đồng nhất cho các diện và các tuyến phố.

- Các công trình tạo điểm nhấn đô thị, việc sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho đô thị.

- Hình thái kiến trúc các công trình cao tầng và thấp tầng, công trình trọng điểm phải gây ấn tượng trước công chúng.

- Khoảng cách giữa các công trình cao tầng phải đảm bảo thông thoáng cho các không gian đệm, đảm bảo diện đổ bóng nhiều nhất tạo không gian mát cho mùa hè.

- Trước các công trình trọng điểm phải có vườn hoa hoặc quảng trường công cộng.

2.3.6. Đối với di sản kiến trúc đô thị, vùng cảnh quan đặc biệt:

Mục tiêu quy hoạch là bảo tồn không gian kiến trúc trong và ngoài hàng rào công trình. Hạn chế xây dựng các công trình có chiều cao quá 5 tầng và màu sắc lấn át công trình di tích. Cho phép thay thế bằng vật liệu xây dựng hiện đại nhưng không ảnh hưởng đến mỹ quan công trình.

2.4. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khu vực cấm xây dựng, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường.

2.4.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo từng tuyến đường cụ thể trong các khu vực.

Đối với các tuyến giao thông đối ngoại hạn chế việc xây dựng công trình, hoạt động giao thông đầu nối trực tiếp với các tuyến đường.

Khuyến khích việc xây dựng cải tạo đô thị và xây dựng mới theo chỉ giới xây dựng thống nhất theo từng tuyến đường, tuyến phố, tạo bề mặt đô thị thống nhất.

2.4.2. Quy định về khu vực cấm xây dựng

Các khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo tồn di tích, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, hành lang bảo vệ các tuyến, công trình hạ tầng,... thực hiện quản lý xây dựng theo các quy định pháp luật liên quan.

Quy hoạch phân khu xác định cụ thể ranh giới, quy mô các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng làm cơ sở cụ thể cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.

2.4.3. Quy định về hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

Hành lang bảo vệ đê điều, sông suối, nguồn nước, hành lang an toàn đường bộ, đường sắt, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

2.5. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình HTKT chính và công trình ngầm:

2.5.1. Cấp nước:

Xây dựng hành lang cách ly an toàn cho các nhà máy nước, nguồn cung cấp nước và được khoanh vùng bảo vệ theo quy định của chuyên ngành. Cấm xây dựng, đào hố phân, rác, hố vôi, chăn nuôi, đổ rác xung quanh công trình thu nước, dẫn nước phục vụ các mục đích sinh hoạt.

2.5.2. Cấp điện:

- Lưới điện trung thế được chuẩn hoá ở cấp điện áp 22KV và được thiết kế mạch vòng, vận hành hở, các đường trục trung áp ở chế độ làm việc bình thường chỉ được phép vận hành mang tải từ 55% đến 60% công suất định mức. Lưới điện trung thế

hiện có sẽ từng bước được ngầm hoá, lưới xây mới được đi ngầm, sử dụng cáp ngầm khô, ruột đồng hoặc nhôm, cáp đường trục có tiết diện > 240mm².

- Trạm biến áp 22/0,4KV gam máy được lựa chọn theo tiêu chuẩn Việt Nam, kiểu trạm được sử dụng là trạm hợp bộ, trạm phòng. Bán kính phục vụ của các trạm đảm bảo < 300m.

- Hành lang bảo vệ an toàn các tuyến điện: tuân thủ theo Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014, Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 và các quy định, quy phạm hiện hành khác.

2.5.3. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, các khu dân cư hiện trạng được bổ sung tuyến cống bao để tách nước thải đưa về trạm XLNT, khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống riêng hoàn toàn.

- Nước thải sau xử lý phải đạt loại B theo tiêu QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- Nước thải các xí nghiệp công nghiệp rải rác phải xử lý riêng ngay tại xí nghiệp đạt loại C của QCVN 24:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải khu công nghiệp tập trung phải được xử lý tại trạm xử lý nước thải công nghiệp đạt loại B của QCVN 24:2009/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Nước thải của các xí nghiệp có mức độ độc hại cao, phải xử lý sơ bộ đến tiêu chuẩn C QCVN 24:2009/BTNMT trước khi đưa đến trạm XLNT tập trung của khu công nghiệp.

- Tùy thuộc vào lưu lượng để bố trí công thoát nước phù hợp, xây dựng dọc trên hè đường. Tuân thủ quy định của Quy chuẩn thiết kế quy hoạch đô thị về khoảng cách, các yêu cầu kỹ thuật của hệ thống thoát nước thải về hướng, tuyến, cao độ, độ dốc, đặc biệt là trạm xử lý nước thải.

- Các trạm xử lý nước thải phải có khoảng cách ly với các khu dân cư phù hợp với các quy định hiện hành (tùy theo công nghệ xử lý được áp dụng và quy mô trạm xử lý).

- Khu xử lý chất thải rắn phải có dải cây xanh cách ly tối thiểu 1km đến khu dân cư gần nhất. Bãi chôn lấp phải được chống thấm, có khu xử lý nước rác và phải tuân theo mọi quy định về bảo vệ môi trường của khu xử lý chất thải rắn.

- Khu vực nhà tang lễ, nghĩa trang có khoảng cách an toàn, phạm vi bảo vệ, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

2.6. Quy định về việc lập các đồ án QHPK trên địa bàn thành phố Nha Trang:

2.6.1. Nguyên tắc chung:

- Đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và khả năng phát triển của cơ cấu quy hoạch. Khai thác có hiệu quả các giá trị tiềm năng cảnh quan tự nhiên, tạo lập không gian ở chất lượng cao gắn với các mô hình phát triển đô thị dịch vụ du lịch có giá trị kinh tế bền vững.

- Đảm bảo tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng và tính bền vững của môi trường, cảnh quan thiên nhiên. Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi, đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn. Phát triển kiến trúc hiện đại có bảo tồn và phát huy kiến trúc truyền thống đặc trưng của khu vực ven biển duyên hải Miền Trung.

- Khai thác không gian kiến trúc sinh thái, hiện đại, hài hoà giữa khu vực cải tạo chỉnh trang, khu vực xây mới với các khu chức năng lân cận.

2.6.2. Quy định cụ thể:

- Trường hợp ranh giới triển khai lập QHPK không trùng với ranh giới phân khu chức năng xác định trong QHC thì phải xác định các chỉ tiêu khống chế của QHC đối với khu vực lập quy hoạch trong bước lập Nhiệm vụ QHPK, thông qua các phép nội, ngoại suy các chỉ tiêu liên quan từ các khu vực có liên quan, đảm bảo đồng bộ, phù hợp với chỉ tiêu, nội dung định hướng của QHC.

- Ranh giới, chức năng cụ thể của các lô đất trong bước triển khai lập QHPK có thể được điều chỉnh (so với QHC 2040) để phù hợp theo điều kiện khảo địa hình tự nhiên cụ thể, tình hình thực tế triển khai liên quan. Việc thực hiện phải đảm bảo theo nguyên tắc không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của QHC 2040, các chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản của từng khu vực và không làm giảm diện tích đất sử dụng cho hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế, đặc biệt là đất công trình công cộng – hạ tầng xã hội đô thị.

- Quy hoạch chung xác định các hướng tuyến kết nối của các đường giao thông chính khu vực trở lên; vị trí và quy mô mặt cắt cụ thể của các tuyến đường có thể được rà soát, điều chỉnh trong các bước lập đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo điều kiện địa hình cụ thể và tình hình thực tế của khu vực triển khai lập quy hoạch. Việc thực hiện phải đảm bảo theo nguyên tắc không làm giảm đi tính kết nối, lưu thông của hệ thống giao thông.

- Quy hoạch chung định hướng chỉ tiêu và hệ thống các công trình công cộng đô thị mới. Vị trí, quy mô cụ thể cần phải được rà soát, nghiên cứu, vi chỉnh trong các bước triển khai quy hoạch tiếp theo, nhưng phải đảm bảo không làm thay đổi các chỉ tiêu đã được xác định trong QHC và phải đảm bảo bán kính phục vụ của công trình công cộng theo quy chuẩn.

3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Quy định về tính pháp lý

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Nha Trang đảm bảo theo đúng đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang đã được phê duyệt.

3.2. Tổ chức thực hiện

UBND Tỉnh Khánh Hòa tổ chức thực hiện:

Quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đúng đề án được duyệt.

Chỉ đạo tổ chức thực triển khai lập các đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt, tuân thủ theo các quy định của pháp luật về xây dựng, phát triển đô thị.

Tổ chức triển khai lập chương trình và kế hoạch phát triển các khu vực đô thị theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

Phân công cụ thể trách nhiệm cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan liên quan để thực hiện Quy định này.

3.3. Phân công trách nhiệm

Bộ Xây dựng hướng dẫn và thường xuyên, định kỳ giám sát việc thực hiện Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 và Quy định này.

UBND tỉnh Khánh Hòa chỉ đạo các cơ quan trực thuộc liên quan giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai quy hoạch và quản lý xây dựng theo đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đã được phê duyệt; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình quản lý và phát triển đô thị.

Ủy ban nhân dân các cấp chịu trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

3.4. Quy định về lưu giữ, cung cấp thông tin, hồ sơ quy hoạch

Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa có trách nhiệm thay mặt UBND tỉnh Khánh Hòa lưu giữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

3.5. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

1. Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

2. Cơ quan quản lý về trật tự xây dựng đô thị trực thuộc thành phố Nha Trang có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn quản lý và báo cáo kịp thời với UBND thành phố các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND thành phố quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình hoặc báo cáo UBND tỉnh Khánh Hoà đối với các trường hợp ngoài thẩm quyền để Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hoà xem xét, quyết định.

3. Các cơ quan quản lý về trật tự xây dựng có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố và báo cáo kịp thời với cấp có thẩm quyền trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND tỉnh Khánh Hoà ra quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên Chính phủ các trường hợp ngoài thẩm quyền để Thủ tướng chính phủ quyết định.

4. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.

4. PHỤ LỤC

4.1. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo các khu vực kiểm soát phát triển

Bảng: Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo các khu vực kiểm soát phát triển

TT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Khu vực 1: Khu vực trung tâm ven biển và phía Nam sông Cái			Khu vực 2: Khu vực sân bay cũ và phụ cận			Khu vực 3: Khu vực Phước Long - Vĩnh Trường-Vĩnh Nguyên			Khu vực 4: Khu vực Tây Lê Hồng Phong			Khu vực 5: Khu đô thị ven biển, từ Bắc sông Cái đến Mũi Kê Gà		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
	Dự báo quy mô dân số đến năm 2040 (người)	140.000			23.200			60.500			70.000			108.800		
	Tổng diện tích đất quy hoạch	676	100		263	100		640	100		501	100		1.212	100	
	- Đất xây dựng	639	95		215	82		503	79		457	91		894	74	
	- Đất nông lâm nghiệp và chức năng khác	37	5		47	18		137	21		44	9		318	26	
I	Đất xây dựng	639	100	46	215	100	93	503	100	83	457	100	65	894	100	82
	<i>Trong đó:</i>															
1	Khu đất đơn vị ở	269	42	28	14	6	35	291	58	40	378	83	39	393	44	55
	<i>Trong đó: Đất đơn vị ở phát triển mới</i>	7		27										7		27
	<i>Đơn vị ở hiện trạng khu vực nội thị</i>	262		28	14		35	291		40	378		39	385		56
	<i>Điểm dân cư nông thôn được đô thị hóa</i>															
2	Khu đất hỗn hợp	3	0,4					8	1,5		1	0,3		59	6,6	

TT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Khu vực 1: Khu vực trung tâm ven biển và phía Nam sông Cái			Khu vực 2: Khu vực sân bay cũ và phụ cận			Khu vực 3: Khu vực Phước Long - Vĩnh Trường-Vĩnh Nguyên			Khu vực 4: Khu vực Tây Lê Hồng Phong			Khu vực 5: Khu đô thị ven biển, từ Bắc sông Cái đến Mũi Kê Gà		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
3	Khu đất trung tâm đô thị hỗn hợp	194	30		126	59		76	15					182	20	
4	Khu đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị (được xác định trên bản vẽ QHSĐĐ)	13	2,0	0,9	11	5,0	5	5	1,0	0,8				11	1,2	1,0
5	Khu đất cây xanh công viên, quảng trường sử dụng công cộng trong đô thị	50	8	4	16	7	7	10	2	2	4	1	1	68	8	6
6	Giao thông đô thị (tính đến đường chính khu vực)	87	14	6	46	21	20	57	11	9	71	16	10	108	12	10
7	Khu đất cơ quan, trụ sở và công trình công cộng cấp tỉnh, cấp vùng	11												7		
8	Khu đất dịch vụ, du lịch							54	10,8					11	1,3	
9	Đất giao thông đối ngoại	1	0,2											11	1	
II	Đất khác	37			47			137			44			318		

Bảng: Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo các khu vực kiểm soát phát triển (tiếp)

TT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Khu vực 6: Khu vực núi Cô Tiên và núi Hòn Ngang			Khu vực 7: Khu vực đô thị phía Bắc sông Cái và khu vực Hòn Nghê			Khu vực 8.1: Khu đô thị phía Tây Nha Trang (thuộc các xã Vĩnh Ngọc - Vĩnh Hiệp - Vĩnh Thạnh - Vĩnh Trung - Vĩnh Thái - TP. Nha Trang)			Khu vực 9: Khu vực phía Nam đường Phong Châu và khu vực núi phía Tây sông Tắc		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)
	Dự báo quy mô dân số đến năm 2040 (người)	16.100			47.600			109.300			82.300		
	Tổng diện tích đất quy hoạch	1.631	100		1.316	100		1.584	100		1.966	100	
	- Đất xây dựng	830	51		693	53		1.454	92		1.108	56	
	- Đất nông lâm nghiệp và chức năng khác	801	49		623	47		130	8		859	44	
I	Đất xây dựng	830	100	516	693	100	146	1.454	100	133	1.108	100	135
	<i>Trong đó:</i>												
1	Khu đất đơn vị ở	59	7		255	37	98	790	54	93	343	31	56
	<i>Trong đó: Đất đơn vị ở phát triển mới</i>				29		27	78		27	35		27
	<i>Đơn vị ở hiện trạng khu vực nội thị</i>												
	<i>Điểm dân cư nông thôn được đô thị hóa</i>	59			226		122,5	712		119,2	308		63
2	Khu đất hỗn hợp	52	6,2		34	4,9					92	8,3	

TT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Khu vực 6: Khu vực núi Cô Tiên và núi Hòn Ngang			Khu vực 7: Khu vực đô thị phía Bắc sông Cái và khu vực Hòn Nghê			Khu vực 8.1: Khu đô thị phía Tây Nha Trang (thuộc các xã Vĩnh Ngọc - Vĩnh Hiệp - Vĩnh Thạnh - Vĩnh Trung - Vĩnh Thái - TP. Nha Trang)			Khu vực 9: Khu vực phía Nam đường Phong Châu và khu vực núi phía Tây sông Tắc		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
3	Khu đất trung tâm đô thị hỗn hợp				69	10		308	21		9	1,2	
4	Khu đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị (được xác định trên bản vẽ QHSDĐ)	18	2,2	11	13	1,8	3	13	0,9	1,2	2	0,2	0,3
5	Khu đất cây xanh công viên, quảng trường sử dụng công cộng trong đô thị	77	9	48	108	16	23	123	8	11	116	10	14
6	Giao thông đô thị (tính đến đường chính khu vực)	58	7	36	95	14	20	130	9	12	81	7	10
7	Khu đất cơ quan, trụ sở và công trình công cộng cấp tỉnh, cấp vùng				6			1			12		
8	Khu đất dịch vụ, du lịch	507	61,0		32	4,7					223	20,1	
9	Đất giao thông đối ngoại	8	1		19	3		44	3		2	0,2	
II	Đất khác	801			623			130			859		

Bảng: Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo các khu vực kiểm soát phát triển (tiếp)

TT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Khu vực 10: Khu vực Phước Đồng- Hòn Rớ- Bắc núi Cù Hin			Khu vực 11: Khu vực Đồng Bò -Tràng É			Khu vực 12: Khu vực Tây Bắc QL1A - Khu vực Đắc Lộc			Khu vực 13: Khu vực phía Bắc núi Cô Tiên			Khu vực 14: Khu vực vịnh Nha Trang		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
	Dự báo quy mô dân số đến năm 2040 (người)	64.100			11.000			8.900			28.200			10.000		
	Tổng diện tích đất quy hoạch	4.626	100		810	100		2.522	100		3.828	100		3.848	100	
	- Đất xây dựng	1.867	40		414	51		287	11		1.038	27		1.298	34	
	- Đất nông lâm nghiệp và chức năng khác	2.759	60		396	49		2.235	89		2.789	73		2.550	66	
I	Đất xây dựng	1.867	100	291	414	100	376	287	100	323	1.038	100	368	1.298	100	1.298
	<i>Trong đó:</i>															
1	Khu đất đơn vị ở	313	17	27	24	6		5	2	27	140	13	50			
	<i>Trong đó: Đất đơn vị ở phát triển mới</i>	17		27				5		27						
	<i>Đơn vị ở hiện trạng khu vực nội thị</i>															
	<i>Điểm dân cư nông thôn được đô thị hóa</i>	296			24						140					

TT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Khu vực 10: Khu vực Phước Đồng- Hòn Rớ- Bắc núi Cù Hin			Khu vực 11: Khu vực Đồng Bò -Tràng É			Khu vực 12: Khu vực Tây Bắc QL1A - Khu vực Đắc Lộc			Khu vực 13: Khu vực phía Bắc núi Cô Tiên			Khu vực 14: Khu vực vịnh Nha Trang		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
2	Khu đất hỗn hợp	296	16		111	27					76	7,4		308	23,7	
3	Khu đất trung tâm đô thị hỗn hợp	112	6											32	2	
4	Khu đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị (được xác định trên bản vẽ QHSDD)	8	0,4	1	10	3	9				2	0,2	1			
5	Khu đất cây xanh công viên, quảng trường sử dụng công cộng trong đô thị	163	9	25	96	23	87	83	29	93	67	6	24	228	18	
6	Giao thông đô thị (tính đến đường chính khu vực)	171	9	27	18	4	16	8	3	9	45	4	16	61	5	61
7	Khu đất cơ quan, trụ sở và công trình công cộng cấp tỉnh, cấp vùng	44														
8	Khu đất dịch vụ, du lịch	544	29,1					80	28,0		187	18,0		450	34,6	
9	Đất giao thông đối ngoại	12	1		18	4		17	6		53	5				
II	Đất khác	2.759			396			2.235			2.789			2.550		
	<i>Trong đó:</i>															
2.1	Điểm dân cư nông thôn							144								