

Số: 99 /QĐ-KKTKCN

Khánh Hòa, ngày 06 tháng 5 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án  
Khu dân cư Ninh Thủy, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa**

**TRƯỞNG BAN  
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;*

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

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

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

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

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

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

*Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ*

*1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;*

*Căn cứ Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 05/9/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về tăng cường quản lý và tổ chức thực hiện Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;*

*Căn cứ Quyết định số 3277/QĐ-UBND ngày 09/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Ninh Thủy, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;*

*Căn cứ Quyết định số 148/QĐ-KKTKCN ngày 09/10/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa về phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Khu dân cư Ninh Thủy, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;*

*Căn cứ Thông báo số 1147/TB-HĐTĐ của Hội đồng thẩm định theo QĐ số 79/QĐ-KKTKCN ngày 29/8/2025, BQLKKTKCN tỉnh Khánh Hòa về Kết luận của Hội đồng thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Khu dân cư Ninh Thủy, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;*

*Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6841253170 do Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu vào ngày 15/5/2018; chứng nhận thay đổi lần thứ 05 ngày 12/3/2026;*

*Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 16/2026/CV-HCNH ngày 31/3/2026 của Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Khu dân cư Ninh Thủy, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Khu dân cư Ninh Thủy của Phòng Quy hoạch - Xây dựng và Môi trường ngày 06/5/2026.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Khu dân cư Ninh Thủy, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa với các nội dung chủ yếu như sau:

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

#### **1.1. Phạm vi, quy mô**

- Ranh giới nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết có tổng diện tích 149,98 ha (lấy theo phân khu vực tại đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17). Trong đó phần diện tích lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500): 77,09 ha; phần diện tích để nghiên

cứu khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật: 72,89 ha (*Phần diện tích này chỉ phục vụ định hướng để khớp nối khu vực lập quy hoạch chi tiết với các khu vực lân cận theo quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000), không thực hiện lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tại khu vực này*).

- Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch giáp tứ cận như sau:
- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu và Phân khu 14;
- + Phía Nam giáp đường quy hoạch lộ giới 25m thuộc Phân khu 17;
- + Phía Đông giáp biển Đông;
- + Phía Tây giáp khu vực quy hoạch nhóm nhà ở và hỗn hợp.

## **1.2. Thời hạn lập quy hoạch**

- Giai đoạn ngắn hạn: Năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn: Năm 2040.

## **2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch**

### **2.1. Quan điểm**

- Phù hợp với định hướng của Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023.

- Kết hợp chặt chẽ giữa phát triển kinh tế, xã hội, môi trường với đảm bảo quốc phòng, an ninh.

- Đảm bảo các yêu cầu về định hướng phát triển không gian với mục tiêu phát triển bền vững toàn khu kinh tế.

### **2.2. Mục tiêu**

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho khu vực phát triển theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt và đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 30/6/2025.

- Là cơ sở cho việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Ninh Thủy và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **3. Tính chất**

- Là khu đô thị ven biển thông minh, hiện đại, gồm những khu vực hỗn hợp cao tầng và nhà ở kết hợp không gian xanh cùng dịch vụ tiện ích.

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

##### 4.1. Căn cứ lựa chọn chỉ tiêu

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

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

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

- Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

##### 4.2. Quy mô dân số

Dân số khoảng 9.623 người.

##### 4.3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Dân số</b>		
	Dân số trong khu vực thiết kế	người	9.623
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
2.1	Chỉ tiêu các loại đất	m <sup>2</sup> /người	
-	<i>Đất ở</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	<i>34,78</i>
-	<i>Đất công trình hạ tầng xã hội (bao gồm đất thương mại) + Công trình dịch vụ công cộng + Giáo dục + Y tế + TDTT + Văn hóa + Thương mại</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	<i>5,98</i>
-	<i>Đất cây xanh + Cây xanh sử dụng công cộng + Cây xanh sử dụng hạn chế (công viên chuyên đề)</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	<i>8,78</i>

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	+Mặt nước cảnh quan (kênh, hồ cảnh quan) (Không bao gồm cây xanh chuyên dụng)		
-	Giao thông +Bãi xe công cộng +Đường giao thông +Quảng trường đi bộ (Không bao gồm đường đối ngoại DT652BD và DT652D)	m <sup>2</sup> /người	21,42
2.2	Tầng cao		
	- Nhà ở liên kề	tầng	3-4
	- Nhà biệt thự	tầng	3
	- Chung cư	tầng	18
	- Chung cư hỗn hợp	tầng	20-25
	- Nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng)	tầng	6-7
	- Công trình giáo dục	tầng	3-4
	- Công trình y tế	tầng	5
	- Công trình dịch vụ công cộng	tầng	3
	- Công trình TĐTT	tầng	3
	- Công trình TMDV	tầng	5
	- Công trình trong đất cây xanh sử dụng công cộng	tầng	1
	- Công trình trong đất cây xanh sử dụng hạn chế	tầng	1
2.3	Mật độ xây dựng		
	- MĐXD gộp (Không bao gồm đường đối ngoại DT652BD và DT652D)	%	36
	- Đất Nhà ở liên kề	%	80
	- Đất Nhà ở biệt thự	%	50-60
	- Đất Chung cư cao tầng	%	55
	- Đất Chung cư hỗn hợp	%	40-60
	- Đất Nhà ở xã hội	%	50-70
	- Đất Công trình giáo dục	%	40
	- Đất Công trình y tế	%	40
	- Đất Công trình dịch vụ công cộng	%	40
	- Đất Công trình TĐTT	%	40
	- Đất Công trình TMDV	%	50
	- Đất Cây xanh sử dụng công cộng	%	5
	- Đất Cây xanh sử dụng hạn chế	%	5
2.4	Chỉ tiêu đất ở trung bình		
	- Nhà ở liên kề	m <sup>2</sup> đất/hộ	Khoảng 100-150
	- Nhà ở biệt thự	m <sup>2</sup> đất/hộ	Khoảng 240-450

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	- Nhà ở chung cư, chung cư hỗn hợp	m <sup>2</sup> sàn căn hộ/người	25
	- Nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng)	m <sup>2</sup> sàn/người	Khoảng 30-35 m <sup>2</sup> sàn/người
<b>III</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
3.1	Mầm non	cháu/1000 người	50
		m <sup>2</sup> đất/1 cháu	13,40 (tối thiểu 12 theo quy chuẩn)
3.2	Tiểu học	học sinh /1.000 người	65
		m <sup>2</sup> đất/1 học sinh	12,21 (tối thiểu 10 theo quy chuẩn)
3.3	Liên cấp THPT, THCS	học sinh /1.000 người	40 (THPT); 55 (THCS)
		m <sup>2</sup> đất/1 học sinh	10,03 (tối thiểu 10 theo quy chuẩn)
3.4	Bệnh viện	m <sup>2</sup>	Lô YT 11.247,99m <sup>2</sup> (tối thiểu 1 trạm y tế 500m <sup>2</sup> theo quy chuẩn)
3.5	Sân luyện tập	m <sup>2</sup> /người	0,69 (tối thiểu 0,5 theo quy chuẩn)
3.6	Sân chơi	m <sup>2</sup> /người	Tổ chức kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng (Lô CX4, CX5, CX7, CX8) và Công viên chuyên đề (Lô CXHC1, CXHC2 và CXHC3). Tổng diện tích 33.111,06m <sup>2</sup>
3.7	Trung tâm văn hóa thể thao	m <sup>2</sup> /công trình	Lô VH 6.024,04m <sup>2</sup> (tối thiểu 5.000m <sup>2</sup> theo quy chuẩn)
3.8	Chợ	m <sup>2</sup> /công trình	Lô đất trung tâm thương mại TMDV 8.382,40m <sup>2</sup> (tối thiểu 2.000 m <sup>2</sup> theo quy chuẩn)
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
4.1	Tỷ lệ đất giao thông (Không bao gồm đường đối ngoại DT652BD và DT652D)	%	26,74
4.2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ng	150
4.3	Thoát nước bản sinh hoạt	% cấp nước	100%

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
4.4	Cấp điện		
-	Cấp điện sinh hoạt	W/người	500
-	Công trình dịch vụ, thương mại, chung cư, và chung cư hỗn hợp	W/m <sup>2</sup> .sàn	30
-	Đất giáo dục		
+	Mầm non	kW/cháu	0,2
+	Tiểu học	kW/HS	0,15
-	Đất y tế	W/m <sup>2</sup> .sàn	30
-	Văn hóa	W/m <sup>2</sup> .sàn	30
-	Cây xanh - TDDT	kW/ha	5
-	Đất giao thông		
+	Đất giao thông nội bộ - Bãi đỗ xe	kW/ha	20
+	Giao thông dự án	kW/ha	10
-	Trạm xử lý nước thải	kW/ha	120
4.5	Rác thải sinh hoạt	kg/người.ngđ	1,3
4.6	Viễn thông thụ động		
-	Đất nhà ở		
+	Biệt thự, liền kề	Thuê bao/hộ	1
+	Chung cư	Thuê bao/4 người	1
+	Chung cư hỗn hợp	Thuê bao/200m <sup>2</sup> sàn	1
-	Công trình hạ tầng xã hội		
+	Công trình dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa	Thuê bao/200m <sup>2</sup> sàn	1
+	Thẻ dực thể thao	Thuê bao/công trình	5
-	Đất thương mại	Thuê bao/200m <sup>2</sup> sàn	1
-	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Thuê bao/công trình	5

#### 4.4. Quy mô sử dụng đất

Khu dân cư được quy hoạch dài hạn với tổng quy mô 77,09 ha.

Trong đó diện tích đất ở là 33,47 ha; diện tích các khu đất chức năng khác (hạ tầng xã hội, thương mại, cây xanh - mặt nước) là 14,39 ha; diện tích đất giao thông là 20,61 ha, diện tích đất hạ tầng kỹ thuật khác là 0,87 ha.

Trong ranh giới khu đất dự án có 7,75 ha đất giao thông đối ngoại (DT652BD và DT652D), không tính vào chỉ tiêu giao thông của dự án.

### 5. Các nội dung chính của quy hoạch

#### 5.1. Quy hoạch sử dụng đất

5.1.1. Đất nhà ở (bao gồm: đất nhà ở liền kề, đất nhà ở biệt thự, đất nhà ở chung cư, đất chung cư hỗn hợp, và đất nhà ở xã hội) với các chỉ tiêu quy hoạch:

+ Đất nhà ở liền kề: Là công trình nhà ở liền kề, mật độ xây dựng 80%, tầng cao xây dựng 3 tầng, hệ số sử dụng đất 2,4 lần.

+ Đất nhà ở thương mại liền kề: Là các công trình nhà ở liền kề có kết hợp thương mại tại các trục chính của dự án, mật độ xây dựng 80%, tầng cao xây dựng 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,2 lần.

+ Đất nhà ở biệt thự (đơn lập): Là các công trình nhà biệt thự đơn lập, mật độ xây dựng 50%, tầng cao xây dựng 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,5 lần.

+ Đất nhà ở biệt thự (song lập): Là các công trình nhà biệt thự song lập, mật độ xây dựng 60%, tầng cao xây dựng 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,8 lần.

+ Đất nhà ở chung cư: Là công trình nhà chung cư, mật độ xây dựng khối đế 55%, mật độ xây dựng khối tháp 40%, tầng cao xây dựng 18 tầng, 2 tầng hầm, hệ số sử dụng đất 7,65 lần.

+ Đất nhà ở chung cư hỗn hợp: Là các công trình nhà chung cư kết hợp căn hộ dịch vụ, văn phòng, khách sạn và thương mại dịch vụ; mật độ xây dựng khối đế 40% - 60% tùy từng lô đất công trình, mật độ xây dựng khối tháp 25% - 45% tùy từng lô đất công trình, tầng cao xây dựng 20 hoặc 25 tầng tùy từng lô đất công trình, hệ số sử dụng đất 7,0 - 12,0 lần tùy từng lô đất công trình. Nhà ở chung cư hỗn hợp đều có 2 hầm. Các chỉ tiêu cụ thể từng lô đất công trình được quy định cụ thể tại Bản đồ sử dụng đất quy hoạch của đồ án quy hoạch chi tiết.

+ Đất nhà ở xã hội: Là các công trình nhà chung cư thấp tầng, mật độ xây dựng 50% - 70% tùy lô đất công trình, tầng cao xây dựng 6 - 7 tầng tùy từng lô đất công trình, hệ số sử dụng đất 3,5 - 4,2 lần tùy từng lô đất công trình. Các chỉ tiêu cụ thể từng lô đất công trình được quy định cụ thể tại Bản đồ sử dụng đất quy hoạch của đồ án quy hoạch chi tiết.

#### 5.1.2. Đất hạ tầng xã hội

+ Đất y tế: Là công trình bệnh viện, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 5 tầng, 1 tầng hầm, hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

+ Đất giáo dục: Là các công trình trường liên cấp 2 và 3 (THPT và THCS), tiểu học, mầm non, mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 4 tầng (riêng trường mầm non cao 3 tầng), hệ số sử dụng đất 1,6 lần (trường mầm non là 1,2 lần).

+ Đất văn hóa: Là công trình Trung tâm văn hóa - sự kiện kết hợp trưng bày - triển lãm, mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

+ Đất thể dục thể thao: Là công trình sân tập luyện thể dục thể thao, mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

+ Đất công trình dịch vụ: Là công trình dịch vụ phục vụ các nhóm ở (nhà cộng đồng), mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

5.1.3. Đất thương mại: Là công trình trung tâm thương mại, mật độ xây dựng 50%, tầng cao xây dựng 5 tầng, 1 tầng hầm, hệ số sử dụng đất 2,5 lần.

**5.1.4. Đất cây xanh sử dụng công cộng:** Là các công viên công cộng dọc theo trục động lực phát triển của dự án, công viên ven biển và công viên trong các nhóm ở, được quy hoạch với mật độ xây dựng 5%, tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

**5.1.5. Đất cây xanh sử dụng hạn chế:** Là các công viên chuyên đề vui chơi giải trí và văn hóa dọc theo trục động lực phát triển của dự án, công viên ven biển và công viên trong các nhóm ở, được quy hoạch với mật độ xây dựng 5%, tầng cao xây dựng 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

**5.1.6. Đất cây xanh chuyên dụng:** Là đất cây xanh cách ly chung quanh trạm xử lý nước thải.

**5.1.7. Đất giao thông:** Gồm đất bãi đỗ xe, đất quảng trường và đường giao thông của dự án.

+ Đất bãi đỗ xe: Là các bãi đỗ xe công cộng phục vụ người dân và du khách.

+ Đất quảng trường: Là quảng trường đi bộ và quảng trường hỗn hợp vừa đi bộ vừa cơ giới (phân chia giờ sử dụng), phục vụ các hoạt động đi lại của cư dân và khách du lịch tại khu nhà ở thương mại và khu cao tầng.

**5.1.8. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:** Là công trình trạm xử lý nước thải (số 1 và số 2), mật độ xây dựng 20%, tầng cao xây dựng 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4 lần.

**Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất**

<i>*Dân số của dự án</i>							9.623
STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỈ LỆ (%)	MĐXD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /ng)
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>334.699,06</b>	<b>43,42%</b>	<b>40%-80%</b>	<b>3-25</b>	<b>1,5-12</b>	<b>34,78</b>
1	Biệt thự	75.079,18	9,74%	50%-60%	3	1,5-1,8	
	Đơn lập	45.207,17		50%	3	1,5	
	Song lập	29.872,01		60%	3	1,8	
2	Liên kề	149.056,72	19,34%	80%	3-4	2,4-3,2	
	Thương mại liên kề (ngang 7m)	6.420,35		80%	4	3,2	
	Thương mại liên kề (ngang 6m)	94.893,37		80%	4	3,2	
	Liên kề (ngang 5m)	47.743,00		80%	3	2,4	
3	Chung cư	7.912,91	1,03%	55%	18	7,65	
4	Chung cư hỗn hợp	34.866,87	4,52%	40%-60%	20-25	7,0-12,0	
5	Nhà ở xã hội	67.783,38	8,79%	50%-70%	6-7	3,5-4,2	
<b>II</b>	<b>ĐẤT HẠ TẦNG XÃ HỘI</b>	<b>49.161,31</b>	<b>6,38%</b>	<b>40%</b>	<b>3-5</b>	<b>0,8-2,0</b>	<b>5,11</b>
1	Đất công trình dịch vụ đơn vị ở	1.974,89	0,26%	40%	3	1,2	
2	Đất giáo dục	23.250,97	3,02%	40%	3-4	1,2-1,6	

2.1	Trường mầm non 1	3.779,85	0,49%	40%	3	1,2	13,40
2.2	Trường mầm non 2	2.667,29	0,35%	40%	3	1,2	
2.3	Trường tiểu học	7.638,39	0,99%	40%	4	1,6	12,21
2.4	Trường liên cấp quốc tế	9.165,44	1,19%	40%	4	1,6	10,03
3	Đất Y tế	11.247,99	1,46%	40%	5	2	
4	Đất văn hóa	6.024,04	0,78%	40%	5	2	
5	Đất thể dục thể thao	6.663,42	0,86%	40%	3	1,2	0,69
<b>III</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI</b>	<b>8.382,40</b>	<b>1,09%</b>	<b>50%</b>	<b>5</b>	<b>2,5</b>	<b>0,87</b>
1	Đất thương mại	8.382,40	1,09%	50%	5	2,5	
<b>IV</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC</b>	<b>86.306,58</b>	<b>11,20%</b>	<b>5%</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>	<b>8,78</b>
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	45.648,29	5,92%	5%	1	0,05	6,30
2	Đất công viên cây xanh bãi biển (Đất cây xanh đơn vị ở)	14.936,49	1,94%	5%	1	0,05	
3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên chuyên đề)	15.443,21	2,00%	5%	1	0,05	1,60
4	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	1.778,33	0,23%	-	-	-	-
5	Mặt nước	8.500,26	1,10%	-	-	-	0,88
<b>V</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>206.129,79</b>	<b>26,74%</b>				<b>21,42</b>
1	Đất bãi xe	5.426,93	0,70%	-	-	-	0,56
2	Đất giao thông dự án	194.343,52	25,21%	-	-	-	20,20
3	Đất giao thông nội bộ (Quảng trường đi bộ và quảng trường hỗn hợp)	6.359,34	0,82%	-	-	-	0,66
<b>VI</b>	<b>ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC</b>	<b>8.753,98</b>	<b>1,14%</b>	<b>20%</b>	<b>2</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>
1	Đất trạm xử lý nước thải	4.220,26	0,55%	20%	2	0,4	-
2	Hành lang hạ tầng kỹ thuật	4.533,72	0,59%	-	-	-	-
<b>A</b>	<b>TỔNG DIỆN TÍCH DỰ ÁN - KHÔNG BAO GỒM ĐƯỜNG ĐỐI NGOẠI (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>693.433,12</b>	<b>89,95%</b>	<b>36%</b>	<b>-</b>	<b>1,86</b>	<b>72,06</b>
<b>B</b>	<b>ĐƯỜNG ĐỐI NGOẠI (DT652BD và DT652D)</b>	<b>77.467,07</b>	<b>10,05%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH RANH DỰ ÁN (A+B)</b>	<b>770.900,19</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## **5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội**

### *5.2.1. Công trình giáo dục*

- Công trình xây mới, thực hiện theo quy hoạch, quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

### *5.2.2. Công trình y tế*

- Công trình xây mới, thực hiện theo quy hoạch, quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

### *5.2.3. Hệ thống công trình văn hóa - thể dục thể thao*

- Công trình xây mới, thực hiện theo quy hoạch, quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

- Xây dựng công trình văn hóa mang tính đặc trưng địa phương, sử dụng với mục đích triển lãm, làm trung tâm trưng bày vật phẩm văn hóa, công trình thể thao như sân luyện tập và hồ bơi công cộng.

### *5.2.4. Công trình thương mại, dịch vụ*

- Công trình xây mới, thực hiện theo quy hoạch, quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

- Xây dựng trung tâm thương mại phục vụ người dân và khách du lịch.

### *5.2.5. Hệ thống công viên, cây xanh*

- Hình thành công viên, quảng trường cảnh quan công cộng tại khu vực dọc theo trục động lực đô thị, ven biển và trong nhóm ở.

## **5.3. Bố cục, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan**

Không gian cảnh quan và hình thái kiến trúc đô thị của toàn Khu dân cư Ninh Thủy, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa được thiết kế tuyến tính, với các điểm nhấn công trình kiến trúc cao tầng có các khối đế thương mại dịch vụ trải dài theo các trục đường chính KV-1.

Các khối cao tầng tập trung trục dọc đường KV-1 với khoảng cách đủ để không cản tầm nhìn ra phía biển và không cản gió lưu thông vào các khu dân cư phía trong, đồng thời tạo ra bộ mặt đô thị ấn tượng, là điểm nhấn kết thúc của trục Đông - Tây của toàn bộ khu vực rộng lớn hơn.

Phía biển không bố trí trải dài các nhà cao tầng mà bố trí công viên cây xanh, đường đi bộ kết hợp với khu thương mại dịch vụ, phục vụ du lịch và cư dân địa phương, khu vực này có tính công cộng, tạo sự hấp dẫn của toàn khu đô thị, đáp ứng nhu cầu tiện ích và không gian đặc trưng của đô thị biển.

### 5.3.1. Cảnh quan dọc trục đường DT652BD

- Đường DT652BD dự kiến được mở rộng lộ giới 42m, là trục đường lớn, do đó cảnh quan mà khu đô thị quy hoạch góp phần vào cảnh quan chung của trục đường cũng cần chú trọng. Kiến trúc mặt tiền của trung tâm thương mại, bệnh viện và các dãy nhà liền kề kết hợp thương mại cần được chú trọng, tạo ấn tượng về thiết kế; kèm theo vỉa hè rộng sẽ giúp cho việc tạo trục cảnh quan đẹp cho đường có mật độ giao thông lớn.

### 5.3.2. Cảnh quan dọc các trục đường KV-1, DT652D

- Không gian của khu trung tâm thương mại kết hợp nhà phố và công trình hỗn hợp cao tầng với 2 tháp điểm nhấn, trải dài theo tuyến có vỉa hè và khoảng lùi rộng kết hợp với kiến trúc mở tạo nên không gian thương mại đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của dân cư trong vùng.

### 5.3.3. Cảnh quan trục ven biển

- Khôi công trình hỗn hợp với một phần là chức năng khách sạn biển; kết hợp công trình dịch vụ cuối dãy công viên trục chính, tiếp giáp đường ven biển, tạo điểm nhấn khu vực cận bãi biển, và các lô biệt thự ven biển với diện tích sân vườn lớn nhằm giảm thiểu mật độ xây dựng và thông thoáng cho các khu vực phía sau, nâng cao chất lượng và giá trị không gian sống.

- Khu vực các công trình thương mại dịch vụ thấp tầng liền kề với đường đi bộ và quảng trường công viên cây xanh phía biển tạo ra khoảng lùi đáng kể để người dân và du khách dạo bộ, tập thể dục, sinh hoạt giải trí, giải khát, ngắm biển, đặc biệt có thể phục vụ kinh tế đêm mà không làm ảnh hưởng đến các cư dân sinh sống khu vực phía sau.

### 5.3.4. Khôi công trình hỗn hợp

- Khu hỗn hợp thương mại - dịch vụ được tổ chức các không gian cây xanh cách ly, khoảng lùi, liền kề khu công viên vui chơi và sân thể dục thể thao, bãi đỗ xe, đảm bảo phục vụ nhu cầu của du khách và dân cư trong khu vực. Các khách sạn được bố trí khối để với các dịch vụ phục vụ cho tòa nhà và các khu lân cận góp phần hình thành không gian kiến trúc hiện đại cho các tòa nhà.

### 5.3.5. Khu nhà liền kề

- Các khu nhà liền kề có khoảng lùi lớn nhằm tăng diện tích cây xanh, kết hợp với các mảng công viên trong khu để nâng cao chất lượng sống của người dân trong khu.

### 5.3.6. Khu biệt thự

- Các lô biệt thự phía biển có các lối đi bộ dẫn ra biển, với mảng xanh lớn sẽ đem lại cảm giác thông thoáng, định hướng kiến trúc các công trình nghỉ dưỡng

cao cấp với dáng dấp của mái ngói dốc và phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa ven biển.

#### 5.4. Định hướng phát triển về không gian ngầm

- Quy hoạch không gian ngầm bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phân ngầm của các công trình xây dựng. Các khu vực chức năng trong khu vực quy hoạch đều có thể xây dựng ngầm với điều kiện đảm bảo các quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất, tiết kiệm, hiệu quả; kết nối đồng bộ giữa các công trình ngầm và trên mặt đất; bảo vệ môi trường, nguồn nước ngầm và an toàn kết cấu cho công trình.

#### 5.5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

##### 5.5.1. Quy hoạch giao thông

##### a. Phân loại đường giao thông đô thị và chỉ giới đường đỏ

- Cấu trúc mạng lưới giao thông nội bộ được tổ chức trên cơ sở bám sát ý đồ tổ chức phân khu chức năng và không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối và giải quyết tối ưu nhu cầu lưu thông và tiếp cận các công trình trong dự án. Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức linh hoạt trong việc giải quyết nhu cầu lưu thông bên trong và tạo điều kiện thuận lợi cho các đối tượng di chuyển.

- Đối với khu tái định cư hiện hữu giáp ranh dự án: Cao độ đường khu tái định cư đang thấp hơn so với cao độ quy hoạch từ 1,0m ÷ 2,0m. Giải pháp nghiên cứu để tạo điều kiện thuận lợi kết nối giao thông về cao độ và phạm vi vượt nối sẽ được làm rõ (có thể đề xuất phương án xử lý cục bộ chia giai đoạn đầu tư xây dựng tại những vị trí nêu trên, để vừa xử lý khớp nối cao độ hạ tầng kỹ thuật dự án phù hợp với cao độ hạ tầng kỹ thuật hiện trạng tại khu vực tái định cư hiện hữu và giai đoạn sau sẽ đầu tư xây dựng đúng theo định hướng cao độ khớp nối hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch phân khu Phân khu 17 được duyệt) trong giai đoạn thiết kế cơ sở của dự án.

##### b. Thống kê đường giao thông

Cấp đường	Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài	Lộ giới				
					Chiều rộng	Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Dải phân cách
					m	m	m	m	m
<b>ĐƯỜNG CẤP KHU VỰC</b>	<b>A</b>	<b>ĐƯỜNG ĐỐI NGOẠI</b>							
	1	Đường DT652BD (Đường chính khu vực)	A-A	1.284,54	42	5	2x15	5	2
	2	Đường DT652D (Đường khu vực)	B-B	809,04	32	5	2x10	5	2

Cấp đường	Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài	Lộ giới				
					Chiều rộng	Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Dãi phân cách
					m	m	m	m	m
	3	Đường PKV - 1 (Đường phân khu vực)	D-D	705,29	24	5	14	5	
	4	Đường PKV - 2 (Đường phân khu vực)	D-D	1.034,22	24	5	14	5	
	5	Đường PKV - 3 (Đường phân khu vực)	E-E	384,75	25	4	17	4	
	6	Đường KV - 1 (Đường khu vực)	C-C	1.062,13	37	6	2x10,5	6	4
<b>ĐƯỜNG NỘI BỘ</b>	<b>ĐƯỜNG NỘI BỘ</b>								
	1	Đường Số 1	1-1	414,24	20	5	10	5	
	2	Đường Số 2	3-3	292,65	15	4	7	4	
	3	Đường Số 3	1-1	248,83	20	5	10	5	
			3-3	53,50	15	4	7	4	
	4	Đường Số 4	3-3	98,11	15	4	7	4	
			1-1	59,50	20	5	10	5	
	5	Đường Số 5	3-3	74,41	15	4	7	4	
	6	Đường Số 5A	3-3	200,50	15	4	7	4	
	7	Đường Số 6	3-3	144,46	15	4	7	4	
	8	Đường Số 7	1-1	334,62	20	5	10	5	
	9	Đường Số 8	3-3	549,37	15	4	7	4	
	10	Đường Số 9	3-3	319,10	15	4	7	4	
	11	Đường Số 10	3-3	278,24	15	4	7	4	
	12	Đường Số 11	3-3	272,42	15	4	7	4	
	13	Đường Số 12	6-6	207,33	13	3	7	3	
	14	Đường Số 13	3-3	188,72	15	4	7	4	
			2-2	42,35	20	4	12	4	
	15	Đường Số 14	3-3	241,85	15	4	7	4	
			2-2	42,05	20	4	12	4	
	16	Đường Số 15	3-3	316,58	15	4	7	4	
	17	Đường Số 16	3-3	144,41	15	4	7	4	
	18	Đường Số 17	3-3	140,00	15	4	7	4	
	19	Đường Số 18	3-3	178,61	15	4	7	4	
20	Đường Số 19	3-3	219,44	15	4	7	4		
21	Đường Số 20	4-4	165,25	14	3	7	4		
22	Đường Số 21	3-3	196,14	15	4	7	4		
23	Đường Số 22	4-4	82,21	14	3	7	4		
		3-3	107,21	15	4	7	4		
24	Đường Số 23	3-3	70,00	15	4	7	4		

Cấp đường	Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài	Lộ giới				
					Chiều rộng	Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Dãi phân cách
					m	m	m	m	m
	25	Đường Số 24	3-3	190,99	15	4	7	4	
	26	Đường Số 25	5-5	134,11	15	3,5	7,5	4	
	27	Đường Số 26	3-3	121,73	15	4	7	4	
	28	Đường Số 27	3-3	102,03	15	4	7	4	
	29	Đường Số 28	3-3	139,73	15	4	7	4	
	30	Đường Số 29	3-3	193,69	15	4	7	4	
	31	Đường Số 30	3-3	255,75	15	4	7	4	
	32	Đường Số 30A	3-3	62,00	15	4	7	4	
	33	Đường Số 31	3-3	255,60	15	4	7	4	
	34	Đường Số 32	3-3	105,34	15	4	7	4	
	35	Đường Số 33	3-3	90,82	15	4	7	4	
1-1			47,52	20	5	10	5		
	36	Đường Số 34	1-1	139,78	20	5	10	5	
Chiều dài giao thông (Không tính đường DT652BD và DT652D)								10.707,58	m
Tổng diện tích đất giao thông bao gồm bãi đỗ xe và quảng trường đi bộ (Không tính đường DT652BD và DT652D)								206.129,79	m <sup>2</sup>
Chiều dài giao thông đối ngoại (đường DT652BD và DT652D)								2.093,58	m
Tổng diện tích đất giao thông đối ngoại (đường DT652BD và DT652D)								77.467,07	m <sup>2</sup>

### c. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và thể hiện cụ thể tại bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng của từng lô đất được xác định tùy theo vị trí, quy mô, loại công trình xây dựng, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD và được thể hiện cụ thể tại bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

### 5.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

#### a. Cao độ nền

- Phù hợp cao độ xây dựng thiết kế theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong và Quy hoạch Phân khu 17 được phê duyệt, tuân thủ không gian kiến trúc cảnh quan. Phạm vi san nền theo ranh dự án được giao đất và không bao gồm tuyến đường DT652BD đã thi công hoàn thiện.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ các khu vực lân cận và thuận lợi giao thông. Cao độ trong các lô đất sẽ thực hiện đảm bảo tuân thủ đúng cao độ quy hoạch

được duyệt. Độ dốc nền tầng khuôn viên xây dựng công trình đảm bảo thoát nước mặt tự chảy.

- Xác định cốt xây dựng không chế cho toàn khu tại tim các tuyến đường chính và từng phân khu chức năng: Cao độ xây dựng  $\geq 3,0\text{m}$ , đối với khu vực địa hình dốc bám sát địa hình tự nhiên.

- Vị trí phía Tây giáp đường DT652BD (đã thi công) và phía Đông giáp biển, cao độ san nền được lấy theo cao độ hoàn thiện của tuyến đường DT652BD và cao độ hiện trạng phía biển.

#### *b. Thoát nước mưa*

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo tiêu chuẩn TCVN 7957-2023.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt.

- Căn cứ định hướng của quy hoạch Phân khu 17 được phê duyệt, hiện trạng các dự án và hạ tầng khu vực lân cận, tiến hành chia toàn bộ khu vực thành nhiều lưu vực thoát nước nhỏ nhằm mục đích thu gom toàn bộ lượng nước mưa từ nơi phát sinh đến nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực giúp giảm khẩu độ đường kính ống.

- Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về các tuyến cống bê tông thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó thoát ra hồ điều hòa trong khu vực dự án và các kênh thông qua các cửa xả theo định hướng thoát nước quy hoạch Phân khu 17 được phê duyệt.

- Đề xuất tăng khẩu độ cống tại một số đoạn hạ lưu nhằm tăng khả năng thu gom, dẫn dòng tạm thời về các cửa xả hiện có và phù hợp, bảo đảm yêu cầu thoát nước trong giai đoạn đầu khai thác.

- Các điểm xả được bố trí phù hợp với mặt bằng kiến trúc cảnh quan, phù hợp với các phân kỳ đầu tư xây dựng, và theo địa hình hiện trạng thực tế:

- + Điểm xả 1: Thoát ra mương hiện hữu phía Bắc khu vực dự án, kết hợp khơi thông lòng dẫn.

- + Điểm xả 2: Thoát tạm vào cống ngang hiện hữu trên đường Lê Hồng Phong.

- + Điểm xả 3, 4, 5, 6: Nước mưa được dẫn từ trong các khu đất, dọc theo trục đường đổ vào các hồ điều hòa, đầu nối vào tuyến thoát nước dọc trục đường PKV-1 rồi thoát ra mạng lưới kênh tiêu xung quanh.

- + Điểm xả 7, 8: Thoát vào tuyến cống ngang đường DT652BD đã được xây dựng.

- + Điểm xả 9, 10: Cắt ngang đường khu vực thoát ra kênh tiêu phía Nam khu đất.

- Hồ điều hòa: Được tổ chức phù hợp với kiến trúc cảnh quan. Dự kiến mực nước thường xuyên trong hồ: +2,50 m; Trong điều kiện mưa to, lũ quét nước trong hồ được kiểm soát thông qua các cửa cống điều tiết và bơm thoát khẩn cấp khi cần thiết.

- Cống thoát nước mưa: sử dụng cống tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống T=5 năm. Độ dốc đặt cống dựa trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc cống tối thiểu 1/D.

- Hồ thu nước trực tiếp, hồ thu kết hợp thăm: được ngăn mùi, bố trí tại các vị trí chuyên hướng, vị trí có tuyến nhánh nối vào và theo khoảng cách tiêu chuẩn để phục vụ cho công tác nạo vét, vệ sinh hệ thống thoát nước định kỳ.

### 5.5.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng lưu lượng nước cấp 3.800 m<sup>3</sup>/ngày.đêm

- Nguồn nước của dự án được đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu từ nhà máy nước Ninh Sơn với công suất 6.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Trong giai đoạn sau, khi hệ thống cấp nước theo quy hoạch Phân khu 17 được xây dựng hoàn chỉnh, sẽ bổ sung thêm các vị trí đầu nối cấp nguồn để đáp ứng nhu cầu cấp nước cho dự án và bổ sung nguồn nước từ nhà máy nước Ninh Trung cấp nước cho khu vực dự án giai đoạn sau.

- Thiết kế hệ thống cấp nước mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt nhằm đảm bảo an toàn và liên tục cho mạng lưới với ống cấp nước có đường kính từ D100mm đến D150mm, đỉnh ống cách mặt đất tối thiểu 0,5m. Mạng lưới cấp nước chạy dọc theo các tuyến đường giao thông, các đường ống ít đi qua mặt cắt ngang đường, ngã giao nhau, ít gấp khúc.

- Mạng lưới cấp nước phải kết hợp chặt chẽ với hệ thống thoát nước, cấp điện và cống ngầm khác, để đảm bảo việc bố trí đường ống hợp lý và an toàn.

- Bố trí trụ chữa cháy trên các tuyến ống có đường kính tối thiểu 100mm. Hạng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5m nhưng không gần hơn 1m đến tường ngôi nhà (công trình) theo quy định (theo quy định tại mục 5.1.4.6 QCVN 06:2022/BXD).

- Các trụ cấp nước chữa cháy phải được bố trí trên mạng đường ống sao cho tối thiểu 02 trụ khi lưu lượng yêu cầu từ 15 l/s trở lên phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn hơn 400 m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà (theo quy định tại mục 5.1.4.7 QCVN 06:2022/BXD sửa đổi 01:2023).

### 5.5.4. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng công suất yêu cầu của toàn khu vực: Khoảng 23.120,95 kVA.
- Nguồn cấp điện cho dự án được đấu nối tại 03 điểm:
  - + Điểm đấu nối 01 với lưới trung thế 22kV ngầm dự kiến trên đường DT652D;
  - + Điểm đấu nối 02 với lưới điện trung thế nổi hiện trạng trên đường khu vực;
  - + Điểm đấu nối 03 với lưới trung thế 22kV ngầm dự kiến trên đường DT652BD.

- Lưới điện trung thế: Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV. Lưới điện trung thế đi ngầm từ điểm đấu nối vào trong khu vực quy hoạch sử dụng cáp đồng ngầm được ký hiệu là cáp CXV/DSTA/PVC. Toàn bộ đường ống cáp ngầm trung thế được đặt trong hệ thống hào kỹ thuật, ở độ sâu tối thiểu 0,7m so với cao độ nền quy hoạch, phía trên đặt một lớp cảnh báo cáp ngầm. Dự kiến bố trí các Trạm biến áp phân phối 22/0,4kV, dạng Trạm kiosk hợp bộ hoặc Trạm trụ thép đảm bảo mỹ quan, an toàn.

- Lưới điện hạ thế: gồm các tuyến cáp ngầm xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ chiếu sáng, các tủ điện để phân phối điện cho các phụ tải. Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp CXV/DSTA/PVC được luồn trong hệ thống hào kỹ thuật. Cáp được đặt ở độ sâu tối thiểu 0,7m so với cao độ nền quy hoạch, phía trên đặt một lớp cảnh báo cáp ngầm.

- Hệ thống chiếu sáng: Bố trí mạng lưới chiếu sáng đường giao thông nội bộ sử dụng đèn LED tiết kiệm điện năng. Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ tủ điện tổng hạ thế của trạm biến áp. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

#### 5.5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc dự báo: Khoảng 4.549 thuê bao.
- Nguồn cấp sẽ được đấu nối vào mạng lưới viễn thông của khu vực theo quy hoạch phân khu trên đường DT652D và đường DT652BD.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh. Nguồn tín hiệu sẽ được đấu nối vào mạng lưới của nhà cung cấp dịch vụ tại khu vực.

- Để đảm bảo mỹ quan toàn bộ tuyến cáp thông tin được đi ngầm dưới vỉa hè hoặc đường (với các đoạn qua đường). Cáp được chôn ở độ sâu tối thiểu 0,7m. Để bảo vệ cáp và có thể mở rộng số thuê bao về sau, toàn bộ cáp được luồn trong ống nhựa HDPE xoắn D130/100 chịu lực có thể thay thế hoặc kéo rút cáp một cách dễ dàng. Bề cáp sử dụng loại bề 1 nắp.

#### 5.5.6. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

*a. Thoát nước thải*

- Tổng lưu lượng nước thải: Khoảng 2.900 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Khu vực lập dự án sẽ xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn bằng hệ thống công ngầm đường kính từ 200mm đến 400mm. Tất cả nước thải sinh hoạt sau khi qua bể tự hoại và nước thải y tế sau khi qua hệ thống xử lý sơ bộ sẽ đưa về hệ thống xử lý nước thải của Khu dân cư Ninh Thủy để tiếp tục xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung (cột A) và QCVN 40:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp (trường hợp nước thải y tế có phát sinh thêm thông số ô nhiễm đặc trưng khác so với QCVN 14:2025/BTNMT).

- Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi. Công trình xử lý đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường (ATMT) tối thiểu 15m theo quy định tại QCVN 01:2025/BTNMT. Các công trình, thiết bị xử lý nước thải tại trạm xử lý nước thải tập trung tuân thủ theo quy định tại QCVN 98:2025/BTNMT.

- Cổng thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, nằm trên vỉa hè, lớp đất phủ lưng công tối thiểu 0,7 m tính từ mặt đất đến đỉnh cổng.

- Trong các công trình cao tầng có thể sử dụng một phòng của tầng 1 (trệt) để bố trí nhà vệ sinh công cộng và có biển báo chỉ dẫn. Trong các công trình ngầm có sự hoạt động của con người (siêu thị ngầm, ga-ra ô-tô, phòng ăn, uống giải khát...), phải có buồng vệ sinh công cộng với biển báo, chỉ dẫn. Nước thải sau bể tự hoại phải được đưa về hệ thống xử lý nước thải Khu dân cư Ninh Thủy để tiếp tục xử lý.

- Nước thải sau khi xử lý qua hệ thống xử lý nước thải của Khu dân cư Ninh Thủy, được thải ra nguồn tiếp nhận kênh rạch. Khi hệ thống xử lý nước thải tập trung theo Quy hoạch phân khu 17 được đầu tư xây dựng, nước thải sẽ tiến hành đấu nối về hệ thống xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch.

*\* Quản lý chất thải rắn (CTR)*

- Tổng lượng CTR hàng ngày: Khoảng 12,50 tấn/ngày.đêm.

- Tỷ lệ thu gom là 100%. CTR sẽ được thu gom trong từng công trình, từng công trình công cộng, dịch vụ và được thu gom theo định kỳ hàng ngày. CTR cần phải được phân loại tại nguồn, đặc biệt phải tách các loại CTR sinh hoạt và CTR nguy hại để thuận tiện trong quá trình xử lý chất thải.

- Bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo tuyến đường giao thông, khoảng cách từ 150m đến 200m, mỗi thùng có dung tích 100 lít đến 200 lít nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan của khu vực.

- CTR được tập trung tại điểm tập kết, sau đó chuyên giao cho đơn vị có chức năng xử lý chất thải rắn tổ chức thu gom, xử lý theo quy định. Điểm tập kết CTR phải đáp ứng yêu cầu kỹ thuật về bảo vệ môi trường và khoảng cách an toàn về bảo vệ môi trường theo đúng quy định.

## **5.6. Bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu**

### *5.6.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường*

- Xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng, khu ở,... được xử lý triệt để đạt quy chuẩn quy định trước khi xả ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt, rác thải y tế được thu gom và xử lý riêng. Việc thu gom rác thải phải được thực hiện trong ngày và đưa đến Khu liên hợp xử lý chất thải rắn tập trung. Sử dụng các sản phẩm, vật dụng có chất liệu từ thiên nhiên; hạn chế dùng các sản phẩm khó phân hủy như: túi nilon, chai nhựa, cốc nhựa, ống hút nhựa,... dùng một lần. Tuyên truyền hướng dẫn cộng đồng dân cư và giám sát, xử lý vi phạm trong lĩnh vực môi trường.

- Bảo vệ môi trường không khí: Ưu tiên sử dụng phương tiện công cộng. Khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông chạy bằng điện. Tăng cường trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng - dịch vụ và khu nhà ở góp phần giảm khí thải CO<sub>2</sub>, điều hòa vi khí hậu.

### *5.6.2. Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu*

- Duy trì và bảo vệ cảnh quan bãi biển tự nhiên. Trồng cây tại bãi biển và công viên ven biển, xây dựng các công trình nhằm giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường để có cảnh báo và kịp thời đưa ra hướng giải quyết khắc phục khi có sự cố.

- Sử dụng các vật liệu tái sử dụng và thích ứng khí hậu biển trong xây dựng và cảnh quan để tạo môi trường bền vững và nâng cao bảo vệ môi trường.

## **5.7. Những quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch**

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Chương IV Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; đồng thời tuân thủ theo đề án quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt, các quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và các quy định pháp luật khác có liên quan.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

#### *1. Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa:*

- Là cơ quan thẩm định, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ quy hoạch theo đúng quy định pháp luật.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, đảm bảo tuân thủ đúng nội dung và tiến độ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Tổ chức kiểm tra xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp vi phạm quy hoạch trong quá trình triển khai dự án.

## 2. Chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Hòa:

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết sau khi được phê duyệt.

- Xây dựng và ban hành kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch, làm cơ sở phân kỳ đầu tư và quản lý phát triển. Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị liên quan trong quá trình triển khai quy hoạch dự án, cập nhật, bổ sung, điều chỉnh do phát sinh các yếu tố kỹ thuật, các quy hoạch liên quan, công tác an toàn PCCC và môi trường để đảm bảo tính đồng bộ trong quản lý chung (nếu có).

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với các nội dung, số liệu trong hồ sơ Quy hoạch được xác lập; đảm bảo đúng phạm vi, chỉ giới khu đất; tuân thủ QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng chống cháy nổ và các yêu cầu khác có liên quan.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về cung cấp Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) đối với đồ án quy hoạch, bao gồm các tệp tin (file) được chuyển đổi thành dữ liệu địa lý từ cơ sở dữ liệu gốc, theo quy định Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.

- Chịu trách nhiệm giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình thực hiện quy hoạch (nếu có); đảm bảo trật tự xã hội, quốc phòng, an ninh; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích của nhà nước, cộng đồng và cá nhân, doanh nghiệp, đúng quy định pháp luật.

- Lưu trữ hồ sơ Quy hoạch được duyệt theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng).

- Triển khai các bước tiếp theo của dự án sau khi quy hoạch được phê duyệt: lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế kỹ thuật - thi công, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, phục vụ hiệu quả cho dự án.

- Chịu trách nhiệm báo cáo tiến độ định kỳ và các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai quy hoạch dự án.

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Các phòng ban chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa; Các sở, ngành liên quan: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch UBND phường Đông Ninh Hòa; Giám đốc Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Hòa và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3 (VBĐT);
- UBND tỉnh (B/c-VBĐT);
- Lãnh đạo Ban (B/c-VBĐT);
- Lưu: VT, QHXDMT, ĐTT (05).

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Phan Châu Vinh**