

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Vùng đô thị Đông Bắc
(tiểu phân khu 1.1 và 1.2)**

Mã số thông tin quy hoạch: 562521083765

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được Quốc hội thông qua tại Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về 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 19/05/2021 của Bộ Xây dựng và Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ 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;

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

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

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

Căn cứ Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 05/9/2025 của UBND tỉnh 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 Kế hoạch số 2452/KH-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh về việc thực hiện Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa trong năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Vùng đô thị Đông Bắc (tiểu phân khu 1.1 và 1.2);

Căn cứ Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 01/10/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Vùng đô thị Đông Bắc (tiểu phân khu 1.1 và 1.2);

Căn cứ Thông báo số 5894/TB-HĐTĐ ngày 19/12/2025 của Hội đồng thẩm định Kết luận về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Vùng đô thị Đông Bắc (tiểu phân khu 1.1 và 1.2);

Theo Báo cáo số 6431/BC-SXD ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Vùng đô thị Đông Bắc (tiểu phân khu 1.1 và 1.2), tỉnh Khánh Hòa;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tại Tờ trình số 90/TTr-DANNGT ngày 10/01/2026 và ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1623/SXD-QLQHKT ngày 12/02/2026 về việc báo cáo kết quả rà soát hồ sơ và trình phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Vùng đô thị Đông Bắc (tiểu phân khu 1.1 và 1.2), tỉnh Khánh Hòa.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Vùng đô thị Đông Bắc (tiểu phân khu 1.1 và 1.2) với những nội dung chủ yếu như sau:

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

1.1. Phạm vi, quy mô

- Khu vực lập quy hoạch phần lớn thuộc địa giới hành chính xã Diên Điền và một phần xã Diên Khánh. Ranh giới tứ cận được xác định như sau:

+ Phía Đông Bắc: giáp phường Bắc Nha Trang;

+ Phía Đông Nam: giáp Quốc lộ 1;

+ Phía Tây: giáp quy hoạch Tuyến đường sắt tốc độ cao;

+ Phía Nam: giáp Sông Cái.

- Quy mô diện tích: khoảng 2.068,1 ha.

1.2. Thời hạn quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030.

- Giai đoạn dài hạn: đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- 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. Cụ thể hóa định hướng phát triển theo đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Diên Khánh đến năm 2024 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 24/06/2024;

- Khai thác tối đa lợi thế vị trí cửa ngõ phía Đông Bắc của xã Diên Điền và xã Diên Khánh, vị trí quan trọng trong việc kết nối kinh tế, văn hóa, xã hội, thương mại - dịch vụ với các xã, phường khu vực lân cận;

- Cải tạo và nâng cấp khu vực làng xóm, chỉnh trang đô thị hiện hữu, nâng cao hiệu quả xã hội của các dự án quy hoạch trong khu vực; kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung và với các khu vực lân cận xung quanh;

- Phát triển thế mạnh về cảnh quan thiên nhiên gắn với xây dựng các khu chức năng mới, các cơ sở sản xuất công nghiệp, đồng bộ về hạ tầng xã hội và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, đảm bảo khả năng phát triển lâu dài trong tương lai;

- Hình thành một khu đô thị đa chức năng đáp ứng nhu cầu làm việc và sinh sống của cư dân. Tạo lập hình ảnh không gian kiến trúc đô thị hiện đại, bền vững, hội nhập với sự phát triển của khu vực, tạo đà thúc đẩy quá trình đô thị hóa;

- Làm cơ sở để quản lý, kiểm soát phát triển không gian khu chức năng đô thị và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo Quy hoạch ở các bước sau.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Là khu vực phát triển đô thị mới với mô hình hiện đại về dịch vụ, thương mại phía Đông Bắc của xã Diên Điền và xã Diên Khánh; phát triển sản xuất công nghiệp và đô thị dịch vụ với mô hình công nghiệp sạch, công nghệ cao, tương hỗ phát triển với các khu vực lân cận.

- Là khu vực phát triển các sản phẩm du lịch trên cơ sở khai thác thế mạnh từ cảnh quan thiên nhiên, các di tích văn hóa lịch sử. Ưu tiên phát triển các sản phẩm du lịch mang đặc trưng riêng của vùng: du lịch “Con đường di sản”; du lịch tham quan, tìm hiểu các di tích lịch sử, văn hóa dân tộc.

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

- Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 41.500 người.

- Quy mô đất đai:

+ Đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị: 716,82 ha; Đất chức năng khác: 1.147,32 ha;

+ Đến năm 2040: Đất xây dựng đô thị: 920,78 ha; Đất chức năng khác: 1.147,32 ha;

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

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dân số	Người	41.500
II	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
1.1	Trường trung học cơ sở	m ² /người	0,98
1.2	Trường tiểu học	m ² /người	0,71
1.3	Trường mầm non	m ² /người	0,90
2	Y tế	m ² /trạm	500
3	Văn hóa - Thể dục thể thao		
3.1	Sân tập luyện	m ² /người	0,9
3.2	Trung tâm văn hóa – TDTT cấp đơn vị ở	m ² /công trình	5.000
4	Thương mại		
4.1	Chợ cấp đơn vị ở	m ² /công trình	2.000
5	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	2,43
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Đất bãi đỗ xe	m ² /người	2,51
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt	lit/người.ngđ	130
3	Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt	chỉ tiêu cấp nước	80%
4	Chỉ tiêu cấp điện		
	Sinh hoạt	W/người	330
	Công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	30
	Sản xuất nông nghiệp	kW/ha	10
	Dịch vụ, du lịch	kW/ha	300
	Hạ tầng kỹ thuật	kW/ha	150
	Công nghiệp, kho bãi	kW/ha	150
5	Chỉ tiêu hạ tầng viễn thông thụ động		
	Sinh hoạt	Thuê bao/1.000 người	400
	Công trình công cộng	%Sinh hoạt	40%
	Dịch vụ, du lịch	Thuê bao/ha	50
	Hạ tầng kỹ thuật	Thuê bao/ha	50
	Công nghiệp, kho bãi	Thuê bao/ha	50
6	Chỉ tiêu chất thải rắn	kg/người-ng.đêm	1,3

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

a) Đất nhóm nhà ở (bao gồm: nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang và nhóm nhà ở xây dựng mới): mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; chỉ tiêu cho từng ô đất sẽ được xác định cụ thể tại Đồ án Quy hoạch phân khu và Quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt này.

b) Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Bao gồm chức năng nhóm nhà ở, chức năng dịch vụ hỗn hợp, dịch vụ công cộng (có thể bố trí trụ sở, cơ quan, an ninh quốc phòng,...). Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa

25 tầng. Chỉ tiêu cụ thể của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý kèm theo Quyết định phê duyệt này.

Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội, tái định cư trong các nhóm nhà ở đảm bảo phù hợp với các quy định liên quan về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết.

Đất y tế: Bao gồm các trạm y tế: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

c) Đất giáo dục: Bao gồm công trình giáo dục cấp đơn vị ở, là các đất trường THCS, tiểu học, mầm non: mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 04 tầng (riêng trường mầm non cao tối đa 03 tầng), hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

d) Đất văn hoá: Bao gồm trung tâm văn hoá phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

e) Đất thể dục thể thao: Bao gồm trung tâm thể dục thể thao đô thị mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 05 tầng, các sân chơi, sân thể thao phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

f) Đất cây xanh sử dụng công cộng: Bao gồm đất cây xanh, sân chơi, đường dạo và các công trình phụ trợ (dịch vụ, vệ sinh công cộng,...); mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

g) Đất cây xanh chuyên dụng: Là đất các loại cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, đất cây xanh cách ly.

h) Đất cây xanh sử dụng hạn chế: Là đất cây xanh được trồng trong khuôn viên các công trình, công viên chuyên đề do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng; tổ chức mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

i) Đất cơ quan, trụ sở: mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

j) Đất khu dịch vụ: Đối với công trình dịch vụ cấp đơn vị ở là Chợ, công trình dịch vụ đô thị và các công trình dịch vụ khác (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế, công trình thương mại dịch vụ, khách sạn,...); mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 10 tầng; hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

k) Đất dịch vụ du lịch: Là đất dịch vụ phục vụ cho du lịch; Mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại các bước triển khai quy hoạch tiếp theo.

l) Đất di tích, tôn giáo: Gồm các công trình chùa, nhà thờ, đình, miếu, nhà thờ họ...; thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án Quy hoạch chi tiết.

m) Đất an ninh: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan an ninh; Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; đồng thời thực hiện quản lý theo quy định riêng của ngành và sẽ được xác định cụ thể tại bước tiếp theo. Trường hợp cần thiết, có thể bố trí trụ sở cơ quan an ninh, quốc phòng trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

n) Đất bãi đỗ xe: Là các bãi đỗ xe công cộng phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 01 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

o) Đất hạ tầng kỹ thuật khác: chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị (trạm kỹ thuật đường sắt tốc độ cao, trạm trung chuyển chất thải rắn,...), mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Đối với các công trình phục vụ đường sắt chỉ tiêu được xác định cụ thể tại các bước triển khai tiếp theo.

p) Các ô đất không quy định chung về chỉ tiêu sử dụng đất: Bao gồm các ô đất có chức năng sản xuất nông nghiệp, sông suối kênh rạch;...

5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

a) Hệ thống giáo dục, đào tạo:

- Đối với công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng sử dụng, đảm bảo an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

- Đối với công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch; Quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan. Công trình giáo dục đề xuất mới bao gồm trường mầm non, tiểu học, được bố trí giữa các nhóm nhà ở nhằm tăng tính kết nối, tiếp cận thuận tiện và hiệu quả sử dụng. Tổ chức hình thái kiến trúc cảnh quan phù hợp, hiện đại hài hòa với cảnh quan tổng thể trong khu vực. Các chỉ tiêu về xây dựng tuân thủ theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam hiện hành và các quy định khác có liên quan.

b) Hệ thống y tế:

- Đối với công trình hiện hữu: thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng sử dụng, đảm bảo an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

- Đối với công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch; Quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan. Các trạm y tế xây mới ưu tiên khu vực bố trí quy mô tối thiểu 2.000 m² nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng tại địa phương. Các chỉ tiêu về xây dựng tuân thủ theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam hiện hành và các quy định khác có liên quan.

c) Hệ thống công trình văn hóa – thể dục thể thao:

- Đối với công trình hiện hữu: thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng sử dụng, đảm bảo an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

- Đối với công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch; Quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan. Khuyến khích phát triển các công trình văn hóa mang tính đặc trưng địa phương như nhà triển lãm, trung tâm trưng bày vật phẩm văn hóa....; tăng khả năng kết nối cộng đồng và thu hút dân cư như các công trình nhà thi đấu, trung tâm thể dục thể thao có quy mô lớn.

d) Hệ thống thương mại, dịch vụ:

- Đối với công trình hiện hữu: thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng sử dụng, đảm bảo an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

- Đối với công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch; Quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan. Các công trình dịch vụ đề xuất mới tổ chức bố cục hình khối kiến trúc hiện đại, hài hòa với kiến trúc cảnh quan hiện hữu xung quanh. Tổ hợp khối công trình theo dạng tuyến đồng thời tạo lập không gian mở, không gian cộng đồng tập trung nhằm tăng tính kết nối về không gian với các khu chức năng xung quanh.

- Khuyến khích phát triển các trung tâm thương mại, siêu thị,...theo các cấp phục vụ, chú trọng đáp ứng nhu cầu về diện tích bãi đỗ xe.

e) Hệ thống công viên, cây xanh:

- Đối với khu vực không gian mở, cây xanh công cộng đơn vị ở, công viên chuyên đề tổ chức các tuyến đường đi dạo liên kết với các không gian công cộng nội khu như quảng trường, chòi nghỉ, sân chơi,...

- Hình thành công viên, quảng trường công cộng tại khu vực dọc theo tuyến sông Cái, và các kênh, suối theo hiện trạng.

- Tổ chức các không gian điểm đón, bãi đậu xe tại vị trí tiếp giáp với các tuyến đường nhằm tạo thuận lợi cho việc tiếp cận của người dân. Các công trình xây dựng trong nội khu phải đồng bộ về hình thái kiến trúc và đảm bảo về tầng cao, mật độ xây dựng được quy định.

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

Bố cục tổ chức không gian khu vực dựa trên nền tảng phát triển và khai thác các yếu tố tự nhiên, hiện trạng hiện hữu. Bên cạnh đó đề xuất về hướng tuyến và hình thái kiến trúc cảnh quan với các khu chức năng mới nhằm đảm bảo phù hợp hướng kết nối và không gian chung của khu vực lập điều chỉnh, cụ thể:

- Khu dịch vụ, thương mại hình thành trên các trục đường đô thị đảm bảo khả năng tiếp cận thuận tiện và hướng tuyến kết nối không gian hài hòa phù hợp với hình thái phát triển chung trong khu vực nhằm tạo nên một khu vực thương mại, dịch vụ sầm uất cho khu dân cư.

- Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu đồng thời bổ sung, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan cho khu vực nhằm tạo một môi trường sống

gần gũi, thân thiện, đầy đủ tiện nghi và hài hòa với không gian chung của khu vực.

- Công trình công cộng: cải tạo chỉnh trang đối với các công trình hiện hữu nhằm phù hợp với không gian, hình thái kiến trúc chung của khu vực đồng thời hài hòa với bố cục không gian kiến trúc xung quanh.

- Quy hoạch các công viên cây xanh - TDTT, phát triển hệ thống không gian mở, không gian cộng đồng, bố trí công viên cây xanh đơn vị ở nhằm phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân.

- Khai thác không gian khu vực bờ sông Cái tạo thành không gian công cộng - văn hoá, tạo thành điểm nhấn về cảnh quan cho khu vực.

- Việc khai thác tối đa tiềm năng về cảnh quan, đất đai nhằm phát triển thành một khu vực có chất lượng sống cao, kết nối chặt chẽ với các khu đô thị mới xung quanh, đồng thời gắn kết hài hòa với cảnh quan chung của toàn khu vực, mang lại hình ảnh đô thị đặc sắc – hấp dẫn.

5.4. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Xây dựng các công trình ngầm trong đô thị cần tiến hành một cách tổng thể và có quy hoạch đảm bảo sự khớp nối giữa công trình trên mặt đất và dưới mặt đất thành một thể thống nhất.

- Khuyến khích phát triển không gian ngầm cho các mục tiêu công cộng, bãi đỗ xe, dịch vụ và bố trí hạ tầng ngầm tại các khu vực trọng tâm, các tổ hợp công trình quan trọng, công trình cao tầng.

- Không gian ngầm đô thị bao gồm:

- + Công trình công cộng ngầm: Các công trình có chức năng phục vụ hoạt động công cộng được xây dựng dưới mặt đất và sẽ được cụ thể theo từng dự án đảm bảo khả năng đáp ứng phục vụ chức năng chính công trình và giải quyết nhu cầu tối thiểu phục vụ cho khu vực (nếu có) để tránh gây áp lực về hạ tầng của đô thị.

- + Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm và các bộ phận của các công trình nằm dưới mặt đất.

- + Mạng lưới đường ống kỹ thuật đô thị: Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, tuyến cáp hạ tầng viễn thông thụ động dưới mặt đất bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch.

5.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

5.5.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cao độ nền xây dựng

- Quy hoạch chiều cao nâng cốt cao độ tránh ngập lụt trong mùa mưa lũ, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường phù hợp với chức năng của khu vực thiết kế;

- Các khu vực đã xây dựng: giữ nguyên địa hình tự nhiên, khi cải tạo và xây dựng công trình mới chỉ san lấp cục bộ, cao độ nền phải đảm bảo phối kết với cao độ nền xung quanh và không được ảnh hưởng tới tiêu thoát nước chung;

- Tuân thủ cao độ xây dựng hợp lý được thiết kế trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Diên Khánh đến năm 2040, chọn cao độ khống chế khu quy hoạch Hxd \geq 7,2m (theo hệ cao độ quốc gia).

b) Thoát nước mưa

- Tuân thủ các hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy phạm được sử dụng thiết kế hệ thống cấp thoát nước ngoài nhà và cho công trình;

- Kết nối mạng lưới thoát nước mưa mới với hệ thống thoát nước chung hiện hữu;

- Hệ thống thoát nước mưa, nước mặt tách riêng hoàn toàn. Nước mưa được thu từ các cống dọc đường tập trung đổ vào cửa xả thoát trực tiếp ra hệ thống suối, kênh. Đảm bảo thoát nước nhanh, không gây ngập lụt;

- Cụ thể chia làm 3 lưu vực thoát nước (xem chi tiết trên bản vẽ):

+ Lưu vực 1 - 370 ha: hướng thoát nước mưa theo hướng từ bắc xuống nam. Nước mưa của lưu vực sẽ được thu gom và đổ vào tuyến sông Cái ở phía nam khu lưu vực;

+ Lưu vực 2 - 312 ha: nước mưa được thu gom và đổ vào các kênh mương ở phía đông lưu vực;

+ Lưu vực 3 - 177 ha: hướng thoát nước mưa theo hướng từ bắc xuống nam và được thu gom từ các ống dọc đường tập trung đổ vào cửa xả và thoát trực tiếp vào sông cái nằm ở phía nam lưu vực.

- Các giải pháp hạ tầng xanh nên được khuyến khích để làm chậm và trữ dòng chảy mặt gây ngập.

5.5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Giao thông đối ngoại

- Giao thông đường sắt: được nghiên cứu cụ thể theo quy hoạch chuyên ngành và dự án đầu tư.

- Giao thông đường bộ:

+ Đường quốc lộ: QL.1 (ký hiệu mặt cắt 1-1) lộ giới 56m, và (ký hiệu mặt cắt 2-2) lộ giới 30m.

+ Đường huyện: Mặt cắt (4-4): lộ giới 20m, chi tiết: lòng đường 6mx2, vỉa hè 4mx2.

b) Giao thông trong khu vực lập quy hoạch

- Đường liên khu vực:

+ Mặt cắt 3-3: lộ giới 24m, chi tiết: lòng đường 7,5mx2; vỉa hè 4,5mx2.

+ Mặt cắt 2A-2A: lộ giới 30m, chi tiết: lòng đường 10,5mx2; vỉa hè 3,5mx2, dải phân cách 2m.

+ Mặt cắt 2-2: lộ giới 30m, chi tiết: lòng đường 10mx2; vỉa hè 4,0mx2, dải phân cách 2m.

– Đường chính khu vực:

+ Mặt cắt 3-3: lộ giới 24m, chi tiết: lòng đường 7,5mx2; vỉa hè 4,5mx2.

+ Mặt cắt 4-4: lộ giới 20m, chi tiết: lòng đường 6,0mx2; vỉa hè 4,0mx2.

– Đường khu vực:

+ Mặt cắt 4-4: lộ giới 20m, chi tiết: lòng đường 6,0mx2; vỉa hè 4,0mx2.

+ Mặt cắt 5-5: lộ giới 16m, chi tiết: lòng đường 4,0mx2; vỉa hè 4,0mx2.

– Đường phân khu vực:

+ Mặt cắt 5-5: lộ giới 16m, chi tiết: lòng đường 4,0mx2; vỉa hè 4,0mx2.

+ Mặt cắt 6-6: lộ giới 14m, chi tiết: lòng đường 4,0mx2; vỉa hè 3,0mx2.

+ Mặt cắt 7-7: lộ giới 13m, chi tiết: lòng đường 3,5mx2; vỉa hè 3,0mx2.

+ Mặt cắt 8A-8A: lộ giới 18m, chi tiết: lòng đường 4,0mx2; vỉa hè 5,0mx2.

+ Mặt cắt 8B-8B: lộ giới 21m, chi tiết: lòng đường 5,5mx2; vỉa hè 5,0mx2.

c) Các công trình phục vụ giao thông

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

+ Phương án thiết kế nút giao cụ thể sẽ được nghiên cứu trong các bước quy hoạch chi tiết và triển khai dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tính khả thi, phù hợp với điều kiện thực tế, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế công trình.

5.5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng lưu lượng nhu cầu cấp nước cho dự án khoảng 14.947 m³/ngày.đêm chưa bao gồm nước chữa cháy.

- Khu quy hoạch sử dụng 3 nguồn nước chính:

+ Nguồn thứ nhất từ nhà máy nước Diên Sơn, Diên Điền có công suất hiện tại là 3.200 m³/ngày.đêm đến giai đoạn năm 2030 thì nâng công suất lên 7.200m³/ngày.đêm, nguồn nước thô từ sông cái Nha Trang;

+ Nguồn thứ hai từ nhà máy nước Võ Cảnh với công suất 120.000 m³/ngày.đêm đến giai đoạn năm 2030 và 2040 dự kiến nâng cấp công suất nhà máy nước lên 140.000 m³/ngày.đêm;

+ Nguồn thứ ba từ nhà máy nước Sơn Thạnh có công suất hiện tại là 15.000 m³/ngày.đêm dự kiến nâng công suất GĐ1 lên 25.000m³/ngày.đêm, nguồn nước thô từ sông cái Nha Trang.

- Mạng lưới đường ống thiết kế chính tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung được duyệt. Đường ống trong khu vực thiết kế dạng mạng vòng với kích thước từ D110-D400;

- Bố trí khoảng 497 trụ cứu hỏa dọc theo các tuyến đường, đảm bảo khoảng cách giữa hai trụ cứu hỏa tối đa là 150m. Bố trí trụ cứu hỏa ưu tiên ở vị trí ngã giao của tuyến đường nhằm thuận lợi cho việc chữa cháy;

- Tận dụng nguồn nước mặt bố trí điểm cấp nước chữa cháy khẩn cấp phục vụ cấp nước chữa cháy.

5.5.4. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu dùng điện dự kiến khoảng 57.000kW.

- Tổng công suất lắp đặt máy biến áp khoảng 68.000kVA.

a) Nguồn cấp:

- Nguồn cấp điện sẽ lấy từ trạm biến áp 110/22kv Diên Khánh có công suất 2X63MVA và trạm biến áp 110/22kv Diên Phú có công suất 2X63MVA (giai đoạn 2031-2040) theo định hướng quy hoạch của tỉnh Khánh Hòa.

b) Mạng lưới điện

- Trạm biến áp 22/0.4kV đặt tại các khu hạ tầng kỹ thuật và mảng xanh trong khu vực, đối với cái công trình riêng biệt trạm biến áp được xây dựng cùng với công trình, vị trí và công suất chính xác sẽ được xác định khi triển khai thiết kế chi tiết trong giai đoạn sau.

- Vị trí TBA 22/0.4kV tại tâm phụ tải, đảm bảo tổn thất điện áp trong giới hạn cho phép, phân vùng phụ tải theo phân khu chức năng nhằm thuận tiện cho việc xây dựng, vận hành, bảo dưỡng.

- Hệ thống lưới điện đi ngầm, sử dụng cáp CXV/SHhh/DSTA luôn trong ống HDPE xoắn D195/150 với cáp trung thế, sử dụng cáp CXV/DSTA luôn trong ống HDPE xoắn D130/100 với cáp hạ thế, ống HDPE D65/50 với cáp chiếu sáng.

- Định hướng thiết kế phương án ngắt điện khẩn cấp tại chỗ và từ xa cho từng khu vực hay nhà ở, công trình tiêu thụ điện khi cần thiết để đảm bảo an toàn cho hoạt động chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

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

- Tổng nhu cầu thuê bao khu quy hoạch khoảng: 37.000 thuê bao.

- Tại các bộ tủ viễn thông lắp đặt chờ sẵn các đường ống HDPE xoắn D50/40 chôn trực tiếp trong đất đối với đoạn đi trên vỉa hè đoạn từ hào hồ cáp đến ranh đất xây dựng dọc theo các tuyến đường đến các hộ dân.

- Toàn bộ hệ thống ống HDPE xoắn D130/100 được đặt đặt trong chôn trực tiếp đối với đoạn đi trên vỉa hè và đặt trong ống thép STK đối với đoạn băng đường cách mặt đất tối thiểu 0,5m trên vỉa hè và 0,7m đi dưới lòng đường.

5.5.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nhu cầu thoát nước thải cho dự án khoảng 5.222 m³/ngày.đêm.

- Xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải thu gom bằng các đường cống thoát nước riêng tự chảy và các trạm bơm đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung (TXLNT- số 1) công suất là 8.000 m³/ngày (ở phía đông nam cách khu quy hoạch khoảng 2km).

- Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE đường kính D300 đối với cống tự chảy và sử dụng cống sắt tráng kẽm đối với cống có áp.

- Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

- Chỉ tiêu rác thải cho sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày.

- Chỉ tiêu rác thải cho công trình công cộng dịch vụ: 10%CTRsh.

- Chỉ tiêu rác thải cho xây dựng: 20%CTRsh.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt dự kiến khoảng 70,13 tấn/ngày.

- CTR được thu gom hàng ngày bằng xe rác đẩy về điểm trung chuyển CTR nằm sát ranh phía Nam khu quy hoạch sau đó được thu gom về khu xử lý CTR tập trung theo định hướng quy hoạch chung.

- Bố trí các thùng chứa CTR có nắp đậy trong các khu đông dân cư ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom.

c) Nghĩa trang:

- Hiện nay trong khu vực nghiên cứu đã có công viên nghĩa trang tập trung An Phúc ở xã Diên Điền diện tích khoảng 27,9ha đã đáp ứng đủ nhu cầu chôn cất đối với khu vực nghiên cứu. Nghĩa trang bao gồm khu hung táng, chôn một lần và hỏa táng hiện đại.

- Dẫn đóng cửa các nghĩa trang nằm rải rác trong khu vực đô thị không còn khả năng mở rộng ảnh hưởng đến dân cư hiện trạng, khoanh vùng trồng cây xanh, khi có điều kiện từng bước di dời về nghĩa trang nhân dân của đô thị trong tương lai.

5.6. Giải pháp bảo vệ môi trường

5.6.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường

- Giảm thiểu tác động do nước thải, chất thải rắn và ô nhiễm không khí.

- Một số khu chức năng được bố trí thưa thoáng với mật độ xây dựng thấp, xen kẽ là các công viên cây xanh tạo lập được một môi trường sinh thái phong phú đa dạng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm do vấn đề đô thị hóa gây ra.

- Giám sát chặt chẽ tác động môi trường trong quá trình phát triển đô thị; đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

- Thực hiện đúng các quan điểm quy hoạch dành nhiều diện tích cho cây xanh và mặt nước giúp tăng khả năng tiêu thoát nước vào mùa mưa, thoát lũ và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu vào mùa khô.

5.7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

5.7.1. Phân kỳ đầu tư

- Đến năm 2030: Thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu hiện trạng; ưu tiên đầu tư các dự án hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện hệ thống giao thông đô thị đang triển khai; triển khai công trình hạ tầng xã hội: trụ sở sơ quan, công trình giáo dục, y tế, công viên cây xanh.

- Đến năm 2040: Hoàn thiện phát triển đô thị theo quy hoạch.

5.7.2. Nguồn lực thực hiện

- Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, mạng lưới giao thông cấp đô thị, sử dụng nguồn ngân sách từ địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác.

- Rà soát các quỹ đất trống, có nhu cầu phát triển, đề xuất lập dự án đầu tư và kêu gọi nhà đầu tư thực hiện.

5.8. 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 đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt, các quy định hiện hành của UBND 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

Nội dung đồ án quy hoạch phân khu sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Diên Khánh đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 24/6/2024.

Trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, yêu cầu Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh Khánh Hòa và các cơ quan, đơn vị liên quan:

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh Khánh Hòa:

- Chủ động rà soát hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành trước khi tổ chức công bố công khai theo quy định.

- Tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt; lưu trữ hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư thực hiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; rà soát, điều chỉnh các quy hoạch cấp dưới trái với quy hoạch này (nếu có); rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan để đảm bảo tính đồng bộ (nếu có).

- Khi triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan: Luật Di sản văn hóa, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Kiến trúc, Luật Thủy lợi, Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo,...; đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng chống lũ, biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; không để xảy ra các chông chéo, tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch. Không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

- Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai bảo đảm tiến độ thực hiện quy hoạch; công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai; xử lý tài sản công cần thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện quy hoạch. Quản lý về đất đai, trật tự xây dựng để đảm bảo triển khai đúng quy hoạch đã định hướng.

- Đảm bảo nguồn lực thực hiện quy hoạch; ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai các công trình kết cấu hạ tầng, công trình hạ tầng giao thông và các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu; cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đối với hệ thống làng xóm dân cư, hệ thống hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo đồng bộ. Chủ động xem xét, điều chỉnh, quyết định tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch, việc phân kỳ đầu tư, chương trình và dự án ưu tiên đầu tư phát triển đô thị mới trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ để lập Đồ án quy hoạch và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch; đảm bảo tuân theo quy hoạch tỉnh, điều chỉnh quy hoạch chung và phù hợp với các định hướng phát triển đô thị mới, các quy hoạch chuyên ngành.

- Chịu trách nhiệm giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình thực hiện quy hoạch; đảm bảo trật tự xã hội, quốc phòng, an ninh, tính khả thi; 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.

2. Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Khoa học và Công nghệ; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; UBND xã Diên Điền; UBND xã Diên Khánh và các đơn vị liên quan phối hợp cùng Ban Quản lý dự án đầu tư xây

dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh Khánh Hòa quản lý khu quy hoạch theo chức năng của ngành và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Công Thương; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giáo dục và Đào tạo; Y tế; Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND xã Diên Điền; Chủ tịch UBND xã Diên Khánh; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông tỉnh Khánh Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Hòa Nam