

Số: 151/QĐ-UBND

Nha Trang, ngày 29 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh
Nha Trang, phường Nha Trang**

Mã số thông tin quy hoạch:

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NHA TRANG

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ 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 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-CP ngày 21/3/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết 09-NQ/TW ngày

28/01/2022 của Bộ Chính trị;

Căn cứ Nghị quyết số 55/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Chương trình hành động số 30/CTr-TU ngày 23/02/2022 của Tỉnh ủy thực hiện Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị;

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

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Công văn số 9745/UBND-XDND ngày 04/9/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chủ trương lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1532/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 16/8/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định số 1532/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 của UBND phường Nha Trang về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang, phường Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 của UBND phường Nha Trang về việc bổ sung dự toán cho Trung tâm Văn hóa và Dịch vụ Công ích phường Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của UBND phường Nha Trang về tổ chức lại trung tâm Văn hóa và Dịch vụ công ích thành Trung tâm Dịch vụ, sự nghiệp công trực thuộc Ủy ban nhân dân phường Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 146-TB/ĐU ngày 29/12/2025 của Đảng ủy phường Nha Trang về ý kiến của Ban Chấp hành Đảng bộ phường về hồ sơ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang;

Căn cứ Báo cáo số 586/BC-SNNMT-KTCĐS ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc thẩm định khối lượng, chất lượng sản phẩm khảo sát địa hình lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang, phường Nha Trang;

Căn cứ Công văn số 2499/BVHTTDL-DSVH ngày 07/5/2026 của Bộ Văn hóa, thể thao và Du lịch về việc tham gia ý kiến đối với Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang, phường Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 493/TB-UBND-HĐTĐ ngày 15/5/2026 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định về Kết luận của Hội đồng thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang, phường Nha Trang;

Căn cứ Tờ trình số 243/TTr-TTĐVSNC ngày 19/5/2026 của Trung tâm dịch vụ, sự nghiệp công phường Nha Trang về việc thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang, phường Nha Trang;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 276/TTr- TTĐVSNC ngày 28/5/2026 của Trung tâm Dịch vụ, sự nghiệp công phường Nha Trang; Báo cáo thẩm định số 5414/BC-KTHTĐT ngày 22/5/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang, phường Nha Trang và Công văn số 5616/KTHTĐT ngày 28/5/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Nha Trang về việc ký ban hành Quyết định phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang, phường Nha Trang;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang, phường Nha Trang 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

- Phạm vi lập quy hoạch là đảo Hòn Miếu và đảo Hòn Tằm nằm trong vùng vịnh Nha Trang; phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; có tứ cận giáp biển.
- Quy mô diện tích: 348,7 ha.

1.2. Thời hạn lập quy hoạch:

- + Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030.
- + Giai đoạn dài hạn: đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được phê duyệt.
- Phát triển dịch vụ du lịch biển đảo; phát triển các khu dân cư theo cấu trúc mở gắn với du lịch cộng đồng trên đảo Hòn Miếu; kết hợp các chức năng an ninh quốc phòng và bảo vệ môi trường bờ biển.
- Cải tạo nâng cấp các khu dân cư; khuyến khích phát triển dịch vụ du lịch trên đảo, tạo lập các điểm dịch vụ, dừng chân trên vịnh.
- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng, quản lý sử dụng đất và triển khai các dự án đầu tư theo quy hoạch.

3. Tính chất: Khu dân cư và khu dịch vụ du lịch biển đảo.

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

4.1. Căn cứ áp dụng

- 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;

- 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;

- Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ Giáo dục và Đào tạo về việc ban hành quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD của Bộ Xây dựng.

- Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040.

4.2. Dự báo về quy mô dân số

- Đến năm 2030: khoảng 3.800 người.

- Đến năm 2040: khoảng 4.280 người.

4.3. Dự báo về đất đai đến năm 2040: Diện tích đất nhóm nhà ở khoảng 18,34 ha (bao gồm đất nhóm nhà ở và phần đất ở trong khu chức năng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ).

4.4. Dự báo về chỉ tiêu hạ tầng xã hội

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu tối thiểu	Theo quy hoạch
1	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1.1	Cây xanh công cộng đơn vị ở	m ² /người	≥ 2	13,15
2	Hạ tầng xã hội			
2.1	Giáo dục			
	Nhà trẻ, mẫu giáo	m ² /người	≥ 0,40	0,41
	Trường tiểu học	m ² /người	≥ 0,39	0,41
	Trường Trung học cơ sở	m ² /người	≥ 0,44	0,47
2.2	Y tế			
	Trạm y tế	m ² /trạm	250	296
2.3	Trung tâm Văn hóa – Thể thao	m ² / công trình	2.500	3.110
2.4	Chợ	m ² /công trình	1.000	1.284

4.5. Dự báo chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu tối thiểu	Theo quy hoạch
1	Cấp nước:			
1.1	Cấp nước sinh hoạt	l/người-ngày đêm	130 - 150	150
1.2	Cấp nước dịch vụ công cộng	% sinh hoạt	8 - 10%	10
2	Thoát nước sinh hoạt	% nước cấp	≥ 80	80
3	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người - ngày đêm	0,9 – 1,0	1
4	Cấp điện:			
4.1	Cấp điện sinh hoạt	W/người	300 – 500	500
4.2	Cấp điện dịch vụ công cộng	% sinh hoạt	30-35	35
4.3	Chiếu sáng đường chính	W/m ²	≥ 1	1
4.4	Chiếu sáng công viên vườn hoa	W/m ²	$\geq 0,5$	1

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

a) *Đất nhóm nhà ở*: Là khu vực tổ hợp gồm các công trình nhà ở hiện trạng xen kẽ công trình dịch vụ, có không gian công cộng sử dụng chung. Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành có liên quan; Các chỉ tiêu cụ thể của từng lô đất sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.

b) *Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ*: Là đất có chức năng hỗn hợp gồm nhóm nhà ở, dịch vụ hỗn hợp và dịch vụ công cộng; có thể bố trí trụ sở, cơ quan, công trình an ninh, quốc phòng, ... theo quy định. Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

- Bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư trong các khu vực nhóm nhà ở phù hợp quy định của pháp luật về nhà ở, các quy định pháp luật có liên quan và các quy định về phát triển, quản lý nhà ở xã hội tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ. Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

c) *Đất y tế*: Là đất trạm y tế. 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; Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

d) *Đất văn hóa*: 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; Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

e) *Đất thể dục thể thao*: Là đất sân chơi, sân luyện tập. 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; Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

f) *Đất giáo dục*: Là đất các 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; chỉ tiêu cho từng lô đất được xác định cụ thể ở bước tiếp theo.

g) *Đất cây xanh sử dụng công cộng*: Là vườn hoa, sân chơi và các công trình phụ trợ (dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, ...). Mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, 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 sử dụng đất của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

h) *Đất khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)*: Là đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại (kể cả chợ, trung tâm thương mại, trụ sở, văn phòng, ...). Mật độ xây dựng gộp tối đa 80%, tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

i) *Đất khu 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 8 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành và bảo đảm tuân thủ các quy định đối với khu dịch vụ du lịch trên núi theo đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040.

j) *Đất di tích, tôn giáo*: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

k) *Đất quốc phòng*: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 3 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 được thực hiện theo quy chuẩn, quy định riêng của ngành và sẽ được xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết.

l) *Đất bãi đỗ xe*: Mật độ xây dựng gộp tối đa 80%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN

01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

m) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Mật độ xây dựng gộp tối đa 80%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

n) Đất lâm nghiệp: Tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp, bảo đảm không ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, cảnh quan, hệ sinh thái tự nhiên. Đối với các khu vực có địa hình thuận lợi, xem xét phát triển rừng kết hợp du lịch sinh thái theo hình thức cho thuê môi trường rừng.

o) Đất bãi cát: Tuân thủ theo quy định quản lý, quy định pháp luật nhằm bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và bảo đảm môi trường sinh thái.

p) Mặt nước ven biển: Phát triển, tôn tạo cảnh quan môi trường và được quản lý theo quy định riêng của ngành.

(Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

5.2. Quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

5.2.1. Hạ tầng kỹ thuật

a) Cấp nước: Bể chứa nước dung tích 1.300 m³ đặt trên đảo Hòn Miếu để cấp nước cho khu vực. Khu vực bể chứa nước có hàng rào bảo vệ; được kiểm soát vệ sinh, không bố trí các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực lân cận bể.

b) Trạm xử lý nước thải: Công suất trạm xử lý nước thải khoảng 600 m³/ngày đêm. Lựa chọn công trình xử lý nước thải bằng phương pháp hóa lý và sinh học được xây dựng ngầm và có hệ thống thu gom, xử lý mùi.

5.2.2. Hạ tầng xã hội

a) Hệ thống giáo dục, đào tạo:

- Công trình hiện hữu: Cải tạo, chỉnh trang theo hiện trạng, bảo đảm an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch

b) Hệ thống y tế:

- Công trình hiện hữu: Cải tạo, chỉnh trang theo hiện trạng, bảo đảm an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch.

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

- Công trình hiện hữu: Cải tạo, chỉnh trang theo hiện trạng, bảo đảm an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch. Khuyến khích phát triển

các công trình văn hóa mang tính địa phương, phát triển du lịch cộng đồng để trưng bày sản phẩm địa phương, làng nghề, ...;

d) Hệ thống thương mại, dịch vụ:

- Công trình hiện hữu: Cải tạo, chỉnh trang theo hiện trạng, bảo đảm an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch. Khuyến khích hình thành các chợ, trung tâm thương mại, ... theo các cấp phục vụ, chú trọng đáp ứng về quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường.

e) Hệ thống công viên, cây xanh:

- Hình thành công viên, quảng trường công cộng ven biển. Bố trí công trình phụ trợ (dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, ...) với mật độ xây dựng gộp tối đa 5% để phát triển du lịch cộng đồng.

- Khuyến khích phát triển các mảng xanh tại các vỉa hè, công trình công cộng, dịch vụ.

5.3. Nguyên tắc, giải pháp tổ chức không gian, quy hoạch kiến trúc cảnh quan

a) Trục đường chính: Quy hoạch trục đường chính trung tâm khu dân cư Trí Nguyên. Mở rộng tuyến trục chính Bắc Nam lên 6m, trên các tuyến đường này, ngoài đi bộ và đi xe đạp, có tổ chức thêm xe điện công cộng. Mạng lưới giao thông được quy hoạch trên cơ sở đường hiện trạng với tuyến giao thông chính quanh đảo, đồng bộ giao thông toàn khu vực.

b) Không gian mở: Không gian mở của khu vực chủ yếu là biển và núi rừng tự nhiên. Các khu vực đất bằng ven chân núi được tổ chức thành không gian sinh thái, điểm nghỉ chân, đường dạo và cảnh quan xanh; không hình thành quảng trường hoặc công viên đô thị quy mô lớn. Việc khai thác không gian mở tuân thủ nguyên tắc giữ nguyên địa hình, hạn chế san lấp.

c) Điểm nhấn: Các điểm nhấn gồm một số vị trí cảnh quan đẹp vách đá, đồi thấp và các điểm nhìn hướng về biển, được tổ chức với công trình nhỏ, hài hòa, không xây dựng quy mô lớn làm phá vỡ cảnh quan. Kiến trúc theo hướng đô thị sinh thái, hạn chế che chắn cảnh quan và tăng cường cây xanh dọc tuyến.

d) Khu dân cư trung tâm: Khuyến khích người dân khai thác lợi thế phát triển du lịch cộng đồng, có thể kết hợp dịch vụ du lịch với các loại hình như lưu trú, nhà hàng, ... Các công trình nhà ở hiện hữu cần được nâng cấp và cải tạo để tạo cảnh quan hấp dẫn du lịch cũng như tạo không gian dịch vụ phục vụ nhu cầu của du khách.

5.4. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

Không quy hoạch phát triển công trình không gian ngầm; hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm được thực hiện theo nhu cầu đầu tư xây dựng và quy chuẩn chuyên ngành. Không bố trí công trình ngầm trong khu vực sườn núi hoặc khu vực có địa hình phức tạp nhằm bảo đảm an toàn, tránh tác động đến cảnh quan tự nhiên và hệ sinh thái.

5.5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.5.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền:

- Cao độ nền xây dựng khu vực dân cư hiện hữu bảo đảm $H_{xd} \geq +3,0m$. Đối với các khu vực xây dựng mới giáp chân đồi, địa hình cao, chỉ san gạt cục bộ nhằm bảo đảm độ dốc nền hợp lý, hạn chế ảnh hưởng đến địa hình tự nhiên và các khu vực lân cận.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa quy hoạch cho khu vực thiết kế là hệ thống hoàn chỉnh, thoát riêng với nước bẩn, hoạt động theo chế độ tự chảy, bảo đảm các chỉ tiêu vệ sinh môi trường của khu vực.

- Hệ thống sử dụng mương hở dọc theo sườn đồi, sườn núi, để đón dòng nước từ trên cao xuống, mương hở khi đi qua khu dân cư sử dụng mương nắp đan.

- Các tuyến mương thoát nước được bố trí dọc theo các trục đường giao thông, bám theo độ dốc địa hình để thoát ra các trục tiêu chính, sau đó nước mưa tiếp tục thoát ra biển.

5.5.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

Trong khu vực có bố trí các bến thủy nội địa để phục vụ giao thông thủy khu vực (bến tàu phục vụ dân sinh, du lịch); vị trí bến đặt tại các khu vực có nhu cầu phát triển phục vụ dân sinh, khu dịch vụ du lịch và du lịch đường thủy.

b) Giao thông cấp đô thị:

Quy hoạch tuyến đường trục chính quanh đảo phù hợp địa hình kết nối thuận lợi các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch.

c) Bãi đỗ xe: Tổ chức bãi đỗ xe điện, trạm sạc tại vị trí các bãi đỗ xe trên trục đường chính kết hợp điểm cho thuê, đỗ xe đạp.

5.5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

a) Nhu cầu: Dự báo khoảng $2.825 m^3/ngày đêm$.

b) Nguồn nước: Lấy từ Nhà máy nước Võ Cạnh công suất $120.000 m^3/ngày đêm$.

c) Mạng lưới: Sử dụng tuyến ống chính DN200 hiện hữu đi ngầm dưới biển từ hệ thống cấp nước chung của đô thị Nha Trang bơm vào bể chứa nước đặt trên đảo để cấp nước cho khu dân cư và các khu dịch vụ du lịch. Quy hoạch bổ sung tuyến đường ống HDPE DN200/225 song song với tuyến hiện hữu băng qua biển qua đến bể chứa, quy hoạch nâng cấp bể nước hiện trạng lên $1.300m^3$ để bảo đảm nhu cầu cấp nước.

- Đối với khu vực dân cư phía Tây Nam và Tây Bắc đảo Hòn Miếu; phân phối bằng các tuyến ống đường kính DN90 đến DN110, bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường.

- Đối với khu dịch vụ du lịch phía Bắc và Tây đảo Hòn Miếu, đảo Hòn Tằm; phân phối bằng các tuyến ống DN110, nước dự trữ trong các bể chứa và bơm lên đài cao tạo áp lực, dùng riêng cho khu vực dịch vụ du lịch.

5.5.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

a) *Nhu cầu*: Dự báo khoảng: 7.950 kVA.

b) *Nguồn cấp*: Lấy từ trạm Trung tâm Nha Trang hiện hữu nối từ RMU 483TTNT đặt tại Khu đô thị An Viên và trạm 110kV Cầu Đá theo quy hoạch.

c) *Mạng lưới*:

Lưới điện trung thế hiện hữu 22KV từ trạm Trung tâm Nha Trang qua Hòn Miếu bằng tuyến cáp ngầm vượt biển (dài khoảng 1.312m) và qua Hòn Tằm tại trạm cắt Hòn Miếu trên đảo Hòn Miếu bằng tuyến cáp ngầm vượt biển (dài khoảng 3.637m). Quy hoạch bố trí tuyến cáp ngầm trung thế đi dọc theo vỉa hè; bên cạnh đó còn bổ sung thêm các tuyến cáp ngầm cấp điện bổ sung cho các khu vực lân cận.

Cải tạo lại các trạm biến áp hiện có phù hợp với vị trí chức năng, quy hoạch 3 vị trí dự kiến lắp trạm biến áp mới với tổng công suất lắp mới là 1.890 kVA. Nâng cấp cải tạo trạm biến áp T.86-150 kVA lên công suất 560 kVA.

Các công trình quy hoạch mới được cấp điện bởi các tuyến cáp ngầm hạ áp CVV/XLPE/DSTA/PVC từ trạm biến áp 22/0,4 kV đến các tủ điện phân phối. Các tuyến cáp ngầm đi trong mương đất, các đoạn cáp qua đường giao thông được luồn trong ống thép. Lưới điện hạ áp có bán kính cấp điện $\leq 300\text{m}$ và có khả năng liên lạc để hỗ trợ cấp điện giữa các TBA liên kề.

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

a) *Thoát nước thải*:

Tổng lưu lượng nước thải khoảng 600 m³/ngày đêm. Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch theo hệ thống riêng hoàn toàn, thu gom và dẫn về Nhà máy xử lý nước thải tập trung để xử lý theo quy định.

Trong giai đoạn chưa đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung:

- Đối với hộ gia đình: nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại 03 ngăn hợp quy cách; khuyến khích sử dụng bể tự hoại cải tiến có vách ngăn mỏng dòng hướng lên và ngăn lọc kỵ khí sử dụng vật liệu lọc bằng xỉ than (bể BASTAF) nhằm nâng cao hiệu quả xử lý. Nước thải sau xử lý được dẫn vào giếng thấm để thấm tự nhiên xuống đất theo quy định.

- Đối với các công trình dịch vụ, du lịch, nhà hàng, khách sạn, cơ sở kinh doanh, y tế và các công trình khác có phát sinh nước thải: phải đầu tư hệ thống xử lý nước thải riêng, bảo đảm nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường hiện hành trước khi xả ra môi trường.

Việc thu gom, thoát và xử lý nước thải của các dự án đầu tư phải tuân thủ định hướng quy hoạch thoát nước, bảo đảm kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung; phù hợp điều kiện địa hình khu vực, đồng thời hạn chế ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan và hệ sinh thái tự nhiên.

Khuyến khích áp dụng các công nghệ xử lý nước thải tiên tiến, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường; đồng thời tái sử dụng nước sau xử lý cho mục đích tưới cây, bổ sung cảnh quan và các nhu cầu phù hợp khác theo quy định.

b) Quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng CTR khoảng: 5,05 tấn/ngày đêm.

- Rác thải tập kết và thu gom từng khu về điểm tập kết chất thải rắn và vận chuyển bằng tàu về điểm tập kết rác khu vực cầu Bình Tân (nằm ngoài khu vực lập quy hoạch) và đưa đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của đô thị.

c) Nghĩa trang

- Không quy hoạch nghĩa trang. Sử dụng nghĩa trang hiện hữu trong giai đoạn ngắn hạn. Từng bước thực hiện đóng cửa các nghĩa trang trong khu vực, di dời về các nghĩa trang tập trung của đô thị.

- Khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng nhằm tiết kiệm quỹ đất và bảo đảm vệ sinh môi trường.

5.5.6. Hạ tầng viễn thông thụ động

a) Nhu cầu: Dự báo khoảng 2.565 thuê bao.

b) Nguồn cấp: Hệ thống mạng cáp của nhà cung cấp dịch vụ qua các điểm truy cập của các nhà mạng viễn thông.

c) Mạng lưới:

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc cho khu dân cư dựa trên mạng lưới tuyến cáp quang nội hạt hiện có tại khu vực lập quy hoạch.

- Hệ thống thông tin liên lạc được ngầm hóa hoàn toàn, nhằm bảo đảm mỹ quan khu vực quy hoạch. Hệ thống có thể cung cấp các dịch vụ cơ bản như: Điện thoại, truy cập internet và truyền hình cáp. Tất cả các dịch vụ đều được cung cấp dựa vào một đôi dây điện thoại duy nhất kết nối tới từng công trình.

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

5.6.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường

- Bảo vệ cảnh quan ven biển và khu vực đồi núi.

- 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.

- Khu vực đất ở, cơ quan, trường học, các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, không gian công cộng: Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý ô nhiễm; bảo vệ môi trường, cảnh quan, văn hóa, quốc phòng an ninh.

- Khu vực phát triển dịch vụ, các công trình dịch vụ công cộng: Phát triển dịch vụ, các công trình dịch vụ công cộng gắn với bảo vệ môi trường, tôn tạo cảnh quan sinh thái, phòng chống sạt lở, tai biến thiên nhiên, sự cố môi trường; Thực hiện thu gom, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh.

- Khu vực di tích, tôn giáo, an ninh, quốc phòng, hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ

các quy định chuyên ngành. Các hoạt động trùng tu, tôn tạo di tích cần được cân nhắc, kiểm soát, hạn chế tối đa các tác động tiêu cực, ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan, giá trị văn hóa, lịch sử của công trình...

- Khu vực cây xanh, mặt nước công cộng: chú trọng bảo vệ và nâng cao giá trị cảnh quan, môi trường, điều hòa vi khí hậu, đáp ứng các nhu cầu giải trí, sinh hoạt cộng đồng; Áp dụng giải pháp chăm sóc, lựa chọn cây trồng phù hợp; Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xả thải, bảo vệ môi trường cảnh quan, mặt nước.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn.

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

Duy trì và bảo vệ hành lang sinh thái vùng bờ, ven sườn núi bảo vệ nguồn nước ngọt chống xâm nhập mặn. Trồng cây chống xói mòn đất; san lấp giạt cấp theo địa hình và xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

Xác lập các khu vực cấm phát triển và hành lang bảo vệ nguồn nước cấp cho sinh hoạt; không xây dựng các công trình dân dụng, ngoại trừ các công trình có chức năng bảo tồn, bảo vệ đối tượng hoặc các công trình đặc biệt, phục vụ lợi ích quốc gia.

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

5.7.1. Phân kỳ đầu tư:

- Đến năm 2030: Thực hiện cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu; hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông chính; cải tạo chỉnh trang các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng đô thị: trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, chợ, bến tàu, công viên. Triển khai các thủ tục kêu gọi đầu tư.

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

5.7.2. Nguồn lực thực hiện:

- Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, mạng lưới giao thông: sử dụng nguồn ngân sách từ địa phương và các nguồn khác.

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

6. Những quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch:

Quản lý xây dựng theo quy hoạch thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; đã sửa đổi, bổ sung năm 2025; Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi bổ sung năm 2025; Nghị định 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 quy hoạch, quy định quản lý kèm theo quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt và các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Nội dung hồ sơ Quy hoạch phân khu sau khi được UBND phường phê duyệt là cơ sở để cụ thể hóa các định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành

phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31 tháng 3 năm 2024; đồng thời là căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng và triển khai các dự án theo quy định.

Trên cơ sở hồ sơ Quy hoạch phân khu được duyệt, yêu cầu các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện như sau:

1. Trung tâm Dịch vụ, sự nghiệp công

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng, nội dung khảo sát, thống kê, đánh giá hiện trạng; tính pháp lý của hồ sơ; các căn cứ và cơ sở dự báo quy mô dân số, đất đai và các nội dung chuyên ngành trong hồ sơ Quy hoạch trình phê duyệt; bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa và phù hợp với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040.

- Chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan trong việc xử lý các nội dung phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch; bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội, lợi ích cộng đồng, tính khả thi của đồ án và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

- Hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch theo nội dung được phê duyệt; phối hợp thực hiện công tác công bố công khai quy hoạch theo quy định.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

- Chịu trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ; thực hiện đóng dấu xác nhận hồ sơ quy hoạch sau thẩm định, xác nhận hồ sơ Quy hoạch và lưu trữ hồ sơ theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, văn thư và lưu trữ.

- Tổ chức công bố công khai nội dung hồ sơ Quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định; thực hiện đóng dấu xác nhận hồ sơ thuyết minh, bản vẽ và các tài liệu có liên quan của hồ sơ Quy hoạch theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng.

- Chủ trì xây dựng, tham mưu UBND phường ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch; giám sát công tác quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; rà soát, đề xuất điều chỉnh các quy hoạch có liên quan nhằm bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng theo đúng định hướng, mục tiêu, tính chất và các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt; bảo đảm công khai, minh bạch, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, đúng quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch phải bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kiến trúc, bảo vệ môi trường, lâm nghiệp, thủy lợi, di sản văn hóa, tài nguyên môi trường biển và hải đảo cùng các quy định pháp luật khác có liên quan; bảo đảm quốc phòng, an

ninh, an toàn phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu và phát triển đô thị bền vững.

- Đối với khu vực đồi núi, có trách nhiệm theo dõi, giám sát tác động đến cảnh quan, môi trường và hệ sinh thái trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch; kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng; nghiên cứu áp dụng các giải pháp kỹ thuật phù hợp nhằm hạn chế nguy cơ sạt lở, sụt lún, bảo đảm an toàn công trình, an toàn dân cư, quốc phòng và an ninh theo quy định.

3. 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 và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp cùng UBND phường Nha Trang trong quá trình quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Giám đốc Trung tâm Dịch vụ, sự nghiệp công, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. 

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND;
- Lãnh đạo VP UBND;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Xuân Tây

PHỤ LỤC
BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH
Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực các đảo thuộc vịnh Nha Trang, phường Nha Trang

STT	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Diện tích quy hoạch (ha)		Tỷ lệ diện tích quy hoạch đất dài hạn (%)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tăng cao tối đa (tầng)
				Đợt đầu (*)	Dài hạn			
1	Đất nhóm nhà ở	NO	17,42	14,43	14,43	4,138	60	5
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH		8,53	10,10	2,897	60	5
3	Đất y tế	YT	0,03	0,03	0,03	0,008	60	3
4	Đất văn hóa	VH	0,03	0,02	0,02	0,006	60	3
5	Đất thể dục thể thao	TDTT		0,31	0,31	0,090	60	3
6	Đất giáo dục	GD	0,38	0,55	0,55	0,158	60	4
7	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi		0,18	-	-	-	-	-
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC		9,47	9,47	2,716	5	1
9	Đất khu dịch vụ	DV	0,05	2,42	4,07	1,168	80	5
10	Đất dịch vụ du lịch	DL	42,62	55,74	55,74	15,985	25	8
11	Đất di tích, tôn giáo	TG	0,13	0,12	0,12	0,033	60	3
12	Đất quốc phòng	QP	0,02	0,02	0,02	0,005	60	3
13	Đường giao thông		1,39	4,06	4,06	1,164	-	-
14	Đất bãi xe	BX		0,36	0,36	0,103	80	3
15	Nghĩa trang		1,45	-	-	-	-	-
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,34	0,37	0,37	0,106	80	3
17	Đất rừng phòng hộ	RPH	24,17	24,17	24,17	6,932	-	-
18	Đất rừng sản xuất	RSX	51,75	51,75	51,75	14,841	-	-
19	Đất chưa sử dụng (đất bằng, đất đồi núi, đất chưa sử dụng)	CSD	65,66	38,62	35,39	10,150	-	-
20	Mặt nước ven biển		130,00	130,00	130,00	37,281	-	-
21	Đất bãi cát	BC	12,08	7,74	7,74	2,219	-	-
	Tổng cộng		348,70	348,70	348,70	100,000		

Ghi chú: (*) Số liệu thể hiện diện tích đất quy hoạch đợt đầu (đến năm 2030). Phần đất không nằm trong khu vực quy hoạch đợt đầu sẽ giữ nguyên chức năng sử dụng đất hiện trạng và được quy hoạch ở giai đoạn phát triển từ năm 2030 đến năm 2040.