

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG NHA TRANG**

Số: 167/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Nha Trang, ngày 12 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa**
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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

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 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; 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 Nghị định số 258/2025/NĐ-CP ngày 09/10/2025 về quản lý công viên, cây xanh mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành 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 trưởng Bộ Xây dựng 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 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 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 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 Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 614/QĐ-TTg ngày 04/4/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch vùng duyên hải Nam Trung Bộ và Tây Nguyên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 19/QĐ-UBND ngày 05/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Cảng Nha Trang và phụ cận, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Tân Lập - Lộc Thọ - Phước Tiến, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Phước Long - Vĩnh Trường - Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Xương Huân - Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 2589/QĐ-UBND ngày 25/9/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thu hồi đất 5 căn biệt thự di tích tại dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 667-TB/TU ngày 26/6/2023 Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Ý tưởng thiết kế đô thị và phương án xử lý, sắp xếp lại một số công trình khu vực phía Đông đường Trần Phú - Phạm Văn Đồng, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Kết luận số 71-KL/BCSD ngày 06/02/2025 của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 05/02/2025 nghe báo cáo về một số nội dung kinh tế - xã hội;

Căn cứ Thông báo số 300/TB-UBND ngày 27/10/2025 về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa tại cuộc họp nghe báo cáo kết quả triển khai ý tưởng thiết kế đô thị và việc quản lý sử dụng đất Khu vực phía Đông đường Trần Phú - Phạm Văn Đồng;

Căn cứ Thông báo số 277/TB-VPUB ngày 26/04/2026 về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa tại cuộc họp nghe báo cáo kết quả triển khai các Quy hoạch – Tình hình Phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 96/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND phường Nha Trang về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 10/01/2026 của UBND phường Nha Trang phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của UBND phường Nha Trang về việc 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 Kết luận số 168-KL/ĐU ngày 15/05/2026 của Đảng ủy phường Nha Trang kết luận Hội nghị Ban Chấp hành Đảng bộ phường khóa I, nhiệm kỳ 2025 – 2030 (phiên họp đột xuất);

Căn cứ Thông báo số 595/TB-UBND-HĐTĐ ngày 05/6/2026 về Kết luận của Hội đồng thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Xét đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 322A/TTr-TTĐVSNC ngày 12/6/2026 của Trung tâm Dịch vụ, sự nghiệp công phường Nha Trang và Báo cáo thẩm định số 6211A/BC-KTHTĐT ngày 12/6/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về Kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Đông đường Trần Phú, 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 gồm toàn bộ khu vực phía Đông đường Trần Phú thuộc phường Nha Trang nối từ cầu Trần Phú đến khu vực Cảng Nha Trang, khu vực Trung tâm Hội nghị và Nhà Khách tỉnh Khánh Hòa nằm phía Tây đường Trần Phú; có giới cận như sau:

- + Phía Đông: giáp biển Đông, khu di tích Lầu Bảo Đại;
- + Phía Tây: đoạn từ cầu Trần Phú đến đường Lê Thánh Tôn và đoạn từ đường Nguyễn Thị Minh Khai đến Bảo tàng Hải dương học giáp đường Trần Phú, từ đường Lê Thánh Tôn đến đường Nguyễn Thị Minh Khai giáp đường Hùng Vương;
- + Phía Nam: giáp phường Nam Nha Trang;
- + Phía Bắc: giáp phường Bắc Nha Trang.
- Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 80,6 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 Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 và Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Phát triển không gian công cộng và các dịch vụ trong khu vực công viên ven biển; đảm bảo đồng bộ kiến trúc cảnh quan và tính liên tục của dải công viên ven biển với các khu dân cư lân cận.

- Tạo quỹ đất, xác định khu vực ưu tiên đầu tư, kêu gọi đầu tư để thực hiện đồng bộ quy hoạch.

- 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

Là khu vực công viên, dịch vụ du lịch ven biển, kết hợp với khu dân cư của khu vực trung tâm đô thị hiện hữu.

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;

- 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.

- Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 05/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Cảng Nha Trang và phụ cận, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang;

- Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Tân Lập - Lộc Thọ - Phước Tiến, thành phố Nha Trang;

- Quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Phước Long - Vĩnh Trường - Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

- Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Xương Huân - Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang;

4.2. Dự báo về quy mô dân số:

Đến năm 2040: 2.400 người.

4.3. Chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng kỹ thuật:

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dự báo quy mô dân số	Người	2.400
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất đơn vị ở	M ² /người	17 – 38
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước		
1.1	Sinh hoạt	Lít/người-ngày đêm	≥ 180
1.2	Công trình công cộng	Lít/m ² sàn. ngày đêm	≥ 2
1.3	Tưới, rửa	Lít/ m ²	≥ 3
1.4	Chữa cháy	Lít/s, 02 đám cháy đồng thời trong 3 giờ	35 lít/s

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
2	Cấp điện		
2.1	Đất nhà ở riêng lẻ, đất nhà chung cư hỗn hợp	kW/người	0,7
2.2	Đất văn phòng	kW/m ² sàn	0,012-0,10
2.3	Đất công trình dịch vụ, công cộng	kW/m ² - kW/m ² sàn	0,03
2.4	Đất chiếu sáng công cộng	kW/m ² - kW/m ² sàn	0,001-0,1
2.5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	kW/m ² sàn	0,03
3	Cấp thông tin liên lạc		
3.1	Sinh hoạt	TB/100 người	50
3.2	An ninh-Quốc phòng	TB/1000 m ² sàn	25
3.3	Quảng trường	TB/200 m ² sàn	25
3.4	Công trình công cộng	TB/200-500 m ² sàn	1
3.5	Tôn giáo	TB/200 m ²	1
4	Thoát nước mưa		
4.1	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
5	Xử lý nước thải		
5.1	Thoát nước thải	% nước cấp	≥ 80
6	Quản lý chất thải rắn		
6.1	Sinh hoạt	Kg/người/ngày đêm	1,3

- Các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở: Đảm bảo tuân thủ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Đồng thời, bổ sung một số chức năng công trình dịch vụ trong dải công viên ven biển (tỷ lệ diện tích tối đa 5%).

- Đất giao thông nội bộ, sân chơi vườn hoa trong các khu dân cư được bố trí phù hợp với cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Trong mỗi nhóm nhà ở, bố trí đầy đủ vườn hoa, sân chơi phục vụ cộng đồng dân cư, bảo đảm bán kính phục vụ không vượt quá 300 m.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Sử dụng đất quy hoạch

a) Đất nhà ở riêng lẻ: Nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập; Mật độ xây dựng thuần tối đa 100%; Tầng cao tối đa là 06 tầng; Tầng hầm tối đa 01 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 7,0 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

b) Đất nhà chung cư hỗn hợp: Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại; Mật độ xây dựng thuần tối đa 80%; Tầng cao tối đa 40 tầng; Tầng hầm tối đa 02 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

c) Đất văn hóa: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Tầng cao tối đa 07 tầng, tầng hầm tối đa 04 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 7,0 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

d) Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị): (là các khu đất cây xanh sử dụng công cộng hiện hữu cải tạo, quy hoạch mới)

- *Đất công trình dịch vụ (trong công viên)*: Là đất bố trí công trình dịch vụ, dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại (bao gồm công trình phục vụ du lịch, vui chơi giải trí; tiện ích công cộng, công trình phụ trợ, nhà chờ, điểm đón trả khách,...); Mật độ xây dựng thuần tối đa 100% (được xác định cụ thể đối với từng lô đất dịch vụ trong công viên); Tầng cao tối đa 01 tầng; Tầng hầm tối đa 01 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,0 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- *Đất hạ tầng kỹ thuật trong công viên*: là các công trình trạm tiện ích công cộng, công trình vệ sinh, tắm tráng phục vụ khách du lịch; Mật độ xây dựng thuần tối đa 100%; Tầng cao tối đa 01 tầng; Tầng hầm tối đa 01 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,0 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- *Đất quảng trường*: Mật độ xây dựng thuần tối đa 5%; Tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng (không bao gồm các công trình hiện trạng); Tầng hầm tối đa 01 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- *Đất bãi đỗ xe (trong công viên)*: không xây dựng công trình.

- *Đất cây xanh công viên*: bao gồm phần đất cây xanh còn lại, không xây dựng công trình.

e) Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Tầng cao tối đa 07 tầng; Tầng hầm tối đa 01 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

f) Đất cơ quan, trụ sở: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Tầng cao tối đa 20 tầng; Tầng hầm tối đa 04 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

g) Đất công trình dịch vụ: Bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ; Mật độ

xây dựng thuần tối đa 60%; Tầng cao tối đa 20 tầng; Tầng hầm tối đa 04 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

h) Đất công trình dịch vụ du lịch: Là các công trình được đầu tư xây dựng nhằm phục vụ trực tiếp nhu cầu sinh hoạt, lưu trú, vui chơi, nghỉ dưỡng và mua sắm của du khách; Mật độ xây dựng thuần tối đa 80%; Tầng cao xây dựng tối đa 40 tầng; Tầng hầm tối đa 04 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

i) Đất di tích, tôn giáo: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Tầng cao tối đa 07 tầng; Tầng hầm tối đa 0 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

j) Đất bãi đỗ xe: Mật độ xây dựng thuần tối đa 5%; Tầng cao tối đa 01 tầng; Tầng hầm tối đa 0 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

k) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Mật độ xây dựng thuần tối đa 10%; Tầng cao tối đa 0 tầng; Tầng hầm tối đa 0 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

l) Đất an ninh: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Tầng cao xây dựng tối đa 07 tầng; Tầng hầm tối đa 01 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

m) Đất quốc phòng: Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; Tầng cao xây dựng tối đa 07 tầng; Tầng hầm tối đa 01 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần và đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

(Chi tiết theo Phụ lục 1 và 2 đính kèm)

5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

- Nguyên tắc chung: Các công trình/công viên hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng, bảo đảm an toàn công trình và hạ tầng kỹ thuật khu vực. Các công trình/công viên xây mới thực hiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định pháp luật có liên quan.

a) Hệ thống công trình văn hóa

- Đối với công trình biểu tượng: Các công trình mang tính biểu tượng kiến trúc dọc trục đường chính và tại các vị trí cửa ngõ đô thị phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc theo quy định nhằm lựa chọn phương án tối ưu, đảm bảo giá trị thẩm mỹ, tính biểu tượng và sự hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực;

- Khuyến khích phát triển các công trình văn hóa mang tính đặc trưng địa phương để tăng khả năng kết nối cộng đồng và thu hút dân cư.

b) Hệ thống cây xanh sử dụng công cộng:

- Hình thành công viên đô thị, quảng trường công cộng;

- Hình thành tuyến đường xe đạp cảnh quan kết nối các không gian công cộng, công viên và các khu chức năng dọc tuyến, đồng thời nâng cao trải nghiệm tham quan, vui chơi và tiếp cận cảnh quan cho người dân cũng như du khách.

- Khuyến khích bố trí các công trình dịch vụ công cộng, công trình dịch vụ, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, tiện ích du lịch và các hoạt động văn hóa phù hợp với chức năng sử dụng đất được phê duyệt;

c) Hệ thống công trình trung tâm nghiên cứu, đào tạo, cơ quan, trụ sở:

- Đối với công trình nghiên cứu có giá trị lâu đời cần giữ gìn hình thái kiến trúc, không gian, vật liệu, chi tiết đặc trưng và các giá trị nguyên bản của công trình; hạn chế can thiệp làm thay đổi tính chất lịch sử và bản sắc kiến trúc.

d) Hệ thống công trình dịch vụ, dịch vụ du lịch:

- 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 đậu xe.

- Khuyến khích các công trình bảo tàng, nhà triển lãm, không gian nghệ thuật, trung tâm trải nghiệm văn hóa biển hoặc lịch sử địa phương nhằm tăng chiều sâu trải nghiệm du lịch;

- Khuyến khích các công trình lưu trú cần kết hợp không gian mở, hướng nhìn đẹp và kết nối thuận tiện với các khu vực công cộng.

e) Hệ thống công trình di tích, tôn giáo

- Đối với công trình di tích: Không xác định các chỉ tiêu kiến trúc đối với các công trình di tích hiện hữu; việc bảo tồn, tôn tạo thực hiện theo pháp luật về di sản văn hóa.

- Công trình tôn giáo: Được xác định chỉ tiêu sử dụng đất, kiến trúc – xây dựng trên cơ sở tuân thủ quy hoạch phân khu được phê duyệt.

f) Hệ thống công trình an ninh, quốc phòng

Việc quản lý sử dụng phải đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ chuyên ngành, bảo đảm an toàn và phù hợp với tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

5.3. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ các định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đã xác định tại hồ sơ quy hoạch chi tiết;

- Khuyến khích tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công viên theo hướng mở, thân thiện, gần gũi với tự nhiên, hạn chế ảnh hưởng đến hệ sinh thái hiện hữu;

- Ưu tiên kết hợp hiệu quả các giải pháp thiết kế kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng nhằm tạo lập một không gian tổng thể đồng bộ giữa tự nhiên và nhân tạo;

- Kiến trúc công trình cần được thiết kế với hình khối nhẹ nhàng, màu sắc trang nhã, tận dụng ánh sáng tự nhiên và vật liệu thân thiện môi trường; phải phù hợp với tính chất, chức năng sử dụng đất, bảo đảm mỹ quan đô thị và hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Bảo đảm tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và các quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

5.4. Định hướng phát triển về không gian ngầm

- Nghiên cứu phát triển các công trình công cộng ngầm: giao thông ngầm khu vực đường Trần Phú, bãi xe công cộng khu vực quảng trường, công viên công cộng.

- Các công trình cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng (nếu có) như công trình dịch vụ du lịch, công trình dịch vụ, nhà chung cư hỗn hợp được nghiên cứu bố trí tầng hầm phục vụ đỗ xe, kỹ thuật, công trình dịch vụ và các chức năng phụ trợ khác phù hợp với nhu cầu sử dụng và điều kiện đầu tư xây dựng.

5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.5.1. Quy hoạch giao thông

a) Cấp đô thị (Tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã duyệt):

- Đường trục chính đô thị: Đường Trần Phú là trục đường ven biển kết nối khu vực dự án đến khu vực trung tâm của tỉnh Khánh Hòa, có quy mô:

* Đoạn 1 (Đi xuyên suốt dự án đến cầu Trần Phú):

+ Lộ giới: 26 m (mặt cắt 1C-1C); Mặt đường: 2 x 8,25 m; Vĩa hè: 2 x 4 m; Dải phân cách: 0 - 1,5 m.

+ Lộ giới: 26 m (mặt cắt 1D-1D); Mặt đường: 9,25 m và 8,25 m; Vĩa hè: 3 m và 4 m; Dải phân cách: 0 - 1,5 m.

* Đoạn 2 (Đi qua Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại và dự án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý):

+ Lộ giới: 22 m (mặt cắt 1A-1A); Mặt đường: 2 x 8,25 m; Vĩa hè: 2 x 2 m; Dải phân cách: 0 - 1,5 m

+ Lộ giới: 22 m – 26 m (mặt cắt 1B - 1B); Mặt đường: 2 x 10 m; Vĩa hè: 3 m và 0 - 3 m; Dải phân cách: 0 - 1,5 m

b) Cấp nội bộ:

- Đường phân khu vực:

+ Đường D1: Lộ giới: 23 m (mặt cắt 2-2); Mặt đường: 2 x 7,5 m; Vĩa hè: 2 x 4 m.

+ Đường số 8: Lộ giới: 20 m (mặt cắt 3-3); Mặt đường: 2 x 6 m; Vĩa hè: 2 x 4 m.

- Đường nhóm nhà ở:

+ Đường Nguyễn Thi, đường số 4 có quy mô dự kiến: Lộ giới: 14 m (mặt cắt 4-4); Mặt đường: 2 x 4 m; Vĩa hè: 2 x 3 m.

+ Đường N6 (đoạn tiếp giáp Đồn Biên phòng Cửa khẩu Nha Trang): Lộ giới: 12 m (mặt cắt 5-5); Mặt đường: 2 x 3,5 m; Vĩa hè: 2 x 2,5 m.

+ Đường N6 (đoạn tiếp cận công trình Nhà làm việc Cảng vụ hàng hải và Nhà làm việc Trạm luồng): Lộ giới: 11 m (mặt cắt 6-6); Mặt đường: 2 x 3,5 m; Vía hè: 2,5 và 1,5 m.

c) Bãi đỗ xe

- Trong dự án bố trí 13 bãi đỗ xe bao gồm (9 bãi đỗ xe công viên, 1 bãi đỗ xe theo Quy hoạch phân khu, và 3 bãi đỗ xe ngầm)

d) Hàm đi bộ, cầu đi bộ qua đường

- Nghiên cứu bố trí 03 hàm đi bộ tại vị trí Khách sạn Havana hiện hữu, công viên Yersin và Quảng trường Thanh Niên.

- Khuyến khích xây dựng các công trình cầu băng đường để tăng mỹ quan và tăng tính kết nối giao thông đối với các tuyến đường Trần Phú, Nguyễn Thị Minh Khai,...

5.5.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền

- Cao độ không chế cho khu quy hoạch là $H_{xd} \geq 3,0$ m.

- Cao độ đầu nối giao thông được lựa chọn tuân thủ đảm bảo kết nối vào các tuyến đường hiện trạng bao quanh dự án.

- Các khu vực còn lại được san nền trên cơ sở cao độ không chế tại vị trí chỉ giới đường đỏ đường Trần Phú phía giáp biển.

b) Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế trong dự án là hệ thống thoát nước chung để đảm bảo phù hợp với hệ thống thoát nước hiện trạng.

- Khu vực được chia thành 06 lưu vực thoát nước, tận dụng hệ thống thoát nước mưa hiện hữu:

+ Lưu vực 1 – 8,22 ha: Hướng thoát nước lưu vực theo hướng Tây sang Đông. Nước mưa được thu gom qua tuyến cống nhánh dẫn về tuyến cống chính khu vực và thoát nước về điểm xả phía đông lưu vực.

+ Lưu vực 2 – 22,65 ha: Hướng thoát nước về phía trung tâm lưu vực, nước mưa được thu gom dẫn về tuyến B2000 hiện hữu thoát ra các điểm xả phía bắc lưu vực.

+ Lưu vực 3, 4, 5 – 43,60 ha: Nước mưa của lưu vực được thu gom theo tuyến đường và chảy vào cống theo QHPK KDC Tân Lập - Lộc Thọ - Phước Tiến.

+ Lưu vực 6 – 5,93 ha: Nước mưa trong lưu vực thoát theo hướng tuyến cống dọc đường và thoát ra điểm xả phía Bắc lưu vực.

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

5.5.3 Quy hoạch cấp nước

a) Nhu cầu:

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt của khu quy hoạch khoảng 4.121 m³/ngày đêm (không bao gồm nhu cầu chữa cháy).
- Tổng nhu cầu dùng nước chữa cháy trong thời gian 3 giờ là: 756,0 m³/3 giờ.

b) Nguồn cấp nước

- Nhà máy nước Võ Cảnh, Xuân Phong với công suất hiện trạng 120.000 m³/ngày đêm.
- Nhà máy nước Suối Dầu với công suất hiện trạng 20.000 m³/ngày đêm.

c) Mạng lưới đường ống cấp nước

- Hệ thống cấp nước được thiết kế dọc theo các dãy nhà, dãy công trình công cộng và du lịch.
- Hệ thống cấp nước của khu quy hoạch được đầu nối với tuyến ống hiện trạng và các đường ống quy hoạch mới theo quy hoạch phân khu.
- Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cụt. Đường ống sử dụng ống HDPE đường kính từ D63 đến D110.
- Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên đầu nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết.

d) Phòng cháy chữa cháy

- Dựa trên mạng lưới cấp nước quy hoạch, bố trí các trụ cứu hỏa tại các vị trí thuận lợi cho công tác chữa cháy như ngã ba, ngã tư giao thông và các khu vực tập trung đông người; khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa bảo đảm không vượt quá 150 m theo quy định. Trong phạm vi quy hoạch dự kiến bố trí mới 38 trụ cứu hỏa, đồng thời tận dụng hệ thống trụ cứu hỏa hiện hữu và các trụ cứu hỏa đã được xác định trong quy hoạch tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt. Các trụ cứu hỏa được lắp đặt trên vỉa hè, sử dụng vật liệu gang, có đường kính từ D110 mm trở lên.
- Lưu lượng cấp nước chữa cháy tính toán là 35 lít/s cho một đám cháy, với 2 đám cháy xảy ra đồng thời.

5.5.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh trong khu vực quy hoạch khoảng 2.709 m³/ngày đêm.
- Hệ thống thoát nước thải được tổ chức theo mô hình thoát nước chung để phù hợp với hiện trạng.
- Sau khi tách dòng tại các giếng tách nước thải sẽ được dẫn về Nhà máy xử lý nước thải phía Nam thành phố Nha Trang để xử lý, công suất hiện tại 40.000 m³/ngày đêm; công suất dài hạn: 60.000 m³/ngày đêm.

- Chất lượng nước thải xả vào hệ thống cống thoát nước chung phải đáp ứng các yêu cầu theo Quyết định số 824/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa ngày 07/4/2014 trước khi đưa vào nhà máy xử lý.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn của khu quy hoạch: 1,3 Kg/người/ngày.
- Chất thải rắn phát sinh trong khu vực được phân loại, thu gom và vận chuyển đến cơ sở xử lý chất thải rắn tập trung theo quy định hiện hành.

5.5.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

a) Nhu cầu: Dự báo khoảng 36.600 kVA.

b) Nguồn cấp: Lấy từ trạm biến áp Nha Trang: 110/22kV (2x63 MVA) và trạm biến áp Mã Vòng: 110/22kV (2x63 MVA) theo quy hoạch chung thành phố Nha Trang.

c) Mạng lưới:

- Trạm biến áp 22/0.4kV được bố trí dạng trạm 01 cột tích hợp tủ RMU đặt tại các khu hạ tầng kỹ thuật và mảng xanh trong khu vực;
- Vị trí TBA 22/0.4kV được bố trí khu vực tâm phụ tải, đảm bảo bán kính cấp điện hợp lý, 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.
- Đối với lưới điện 22kV quy hoạch mới, tùy thuộc điều kiện đầu tư và lộ trình phát triển hạ tầng đô thị, có thể áp dụng hình thức đi nổi hoặc đi ngầm; từng bước thực hiện ngầm hóa hệ thống điện theo các giai đoạn.
- Đề xuất sử dụng đèn LED tiết kiệm điện năng, tăng cường sử dụng đèn có tấm pin năng lượng mặt trời trong khu vực công viên cây xanh và bãi đỗ xe có trạm sạc điện để tiết kiệm nguồn điện.

5.5.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

a) Nhu cầu: Dự báo khoảng 9.240 thuê bao.

b) Nguồn cấp: Lấy từ mạng lưới viễn thông trên đường Trần Phú.

c) Mạng lưới:

- Xây dựng hệ thống công bể thông tin chờ, kết nối với hệ thống công bể thông tin của khu vực, nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin, viễn thông, truyền hình cáp... khi triển khai mạng cáp.
- Bố trí hệ thống công, bể, ống chờ kỹ thuật đảm bảo khả năng đấu nối đến các trạm BTS thuận tiện cho các doanh nghiệp viễn thông nhằm hạn chế đào đường nhiều lần gây ảnh hưởng hạ tầng đô thị.
- Lắp đặt các trạm phát sóng trong khu vực để cung cấp các dịch vụ thuê bao di động.

5.6. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ cảnh quan ven biển, duy trì không gian xanh và các không gian công cộng.
- Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; giám sát, kiểm soát các tác động môi trường trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị.
- Thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn theo quy hoạch; kiểm soát ô nhiễm và bảo đảm vệ sinh môi trường.

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

5.7.1. Phân kỳ đầu tư:

- Đến năm 2030: Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu; đầu tư công viên công cộng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông chính; triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư và 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.

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

Hồ sơ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Đông đường Trần Phú sau khi được 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; các đồ án quy hoạch phân khu được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt; 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 chi tiết được phê 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 được 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 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 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 chi tiết được phê duyệt theo quy định.

- 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 phê 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 phê 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.

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, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như Điều 2,3;
- UBND tỉnh;(b/c)
- Đảng ủy phường;
- Chủ tịch và các PCT UBND;
- Lãnh đạo VP UBND;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Xuân Tây

PHỤ LỤC 1

BẢNG THỐNG KÊ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH

Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
	Tổng cộng		806.007,78	100,00				
1	Đất nhà ở riêng lẻ	ORL	25.516,66	3,17	100,0	6	1	7,0
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CCHH	5.354,83	0,66	80,0	40	2	13,0
3	Đất văn hóa	VH	13.424,57	1,67	60,0	7	4	7,0
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị)	CXCC	275.541,61	34,19	5,0	1	1	0,05
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 1	CXCC-1	254.480,96	31,57	5,0	1	1	0,05
4.1.1	Đất công trình dịch vụ (trong công viên)	DVCV	38.168,37	4,74	35,0	1	1	0,35
4.1.2	Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên)	HTCV	1.443,00	0,18	100,0	1	1	1,00
4.1.3	Đất quảng trường	QT	32.351,54	4,01	5,0	1	1	0,05
4.1.4	Đất bãi đỗ xe (trong công viên)	BXCV	6.732,88	0,84	-	-	-	-
4.1.5	Đất cây xanh công viên 1	CX-1	175.785,17	21,81	-	-	-	-
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 2	CXCC-2	17.959,32	2,23	5,0	1	1	0,05
4.2.1	Đất công trình dịch vụ (trong công viên)	DVCV	2.512,45	0,31	100,0	1	1	1,00
4.2.2	Đất cây xanh công viên 2	CX-2	15.446,87	1,92	-	-	-	-
4.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 3	CXCC-3	939,80	0,12	5,0	1		0,05
4.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 4	CXCC-4	2.161,53	0,27	5,0	1		0,05
5	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	NC	16.085,61	2,00	60,0	7	1	4,2
6	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	27.864,90	3,46	60,0	20	4	13,0
7	Đất công trình dịch vụ	DV	22.243,82	2,76	60,0	20	4	13,0
8	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL	7.267,69	0,90	80,0	40	4	13,0
9	Đất di tích, tôn giáo	TG - DT	11.107,44	1,38	60,0	7	-	4,2
10	Đất đường giao thông	GT	221.485,76	27,48	-	-	-	-
11	Đất bãi đỗ xe	BX	9.065,74	1,12	5,0	1	-	0,05
12	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	12.284,21	1,52	10,0	1	-	0,10
13	Đất an ninh	AN	8.197,01	1,02	60,0	7	1	4,2
14	Đất quốc phòng	QP	52.380,42	6,50	60,0	7	1	4,2
15	Bãi cát	BC	97.215,78	12,06	-	-	-	-
16	Mặt nước	MN	971,73	0,12	-	-	-	-

PHỤ LỤC 2

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
	Tổng cộng		806.007,78	100,00						
1	Đất nhà ở riêng lẻ	ORL	25.516,66	3,17	100,0	20.602,93	114.836,75	6	1	7,0
		ORL-1	703,01	0,09	100,0	703,01	2.812,04	4	1	7,0
		ORL-2	245,01	0,03	100,0	245,01	1.470,06	6	1	7,0
		ORL-3	2.528,44	0,31	80,0	2.022,75	12.136,50	6	1	7,0
		ORL-4	213,68	0,03	80,0	170,94	512,82	3	1	7,0
		ORL-5	2.833,47	0,35	80,0	2.266,78	13.600,68	6	1	7,0
		ORL-6	309,85	0,04	80,0	247,88	743,64	3	1	7,0
		ORL-7	6.173,82	0,77	80,0	4.939,06	29.634,36	6	1	7,0
		ORL-8	5.168,18	0,64	80,0	4.134,54	24.807,24	6	1	7,0
		ORL-9	2.549,31	0,32	80,0	2.039,45	6.118,35	3	1	7,0
		ORL-10	4.791,89	0,59	80,0	3.833,51	23.001,06	6	1	7,0
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CCHH	5.354,83	0,66	80,0	4.283,86	171.354,40	40	2	13,0
		CCHH-1	2.435,23	0,30	80,0	1.948,18	77.927,20	40	2	13,0
		CCHH-2	2.919,60	0,36	80,0	2.335,68	93.427,20	40	2	13,0

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
3	Đất văn hóa	VH	13.424,57	1,67	60,0	8.054,74	56.383,18	7	4	7,0
		VH-1	4.179,34	0,52	60,0	2.507,60	17.553,20	7	1	7,0
		VH-2	9.245,23	1,15	60,0	5.547,14	38.829,98	7	4	4,2
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị)	CXCC	275.541,61	34,19	5,0	13.760,77	13.760,77	1	1	0,05
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 1	CXCC-1	254.480,96	31,57	5,0	12.708,46	12.708,46	1	1	0,05
4.1.1	Đất công trình dịch vụ (trong công viên)	DVCV	38.168,37	4,74	-	10.381,08	10.381,08	1	1	0,35
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 1	DVCV-1	4.561,67	0,57	15,0	684,25	684,25	1	1	0,15
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 2	DVCV-2	2.039,18	0,25	35,0	713,71	713,71	1	1	0,35
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 3	DVCV-3	2.247,43	0,28	35,0	786,60	786,60	1	1	0,35
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 4	DVCV-4	4.692,17	0,58	35,0	1.642,26	1.642,26	1	1	0,35
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 5	DVCV-5	1.470,08	0,18	30,0	441,02	441,02	1	1	0,30
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 6	DVCV-6	4.429,89	0,55	30,0	1.328,97	1.328,97	1	1	0,30

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 7	DVCV-7	5.389,82	0,67	25,0	1.347,46	1.347,46	1	1	0,25
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 8	DVCV-8	5.342,93	0,66	25,0	1.335,73	1.335,73	1	1	0,25
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 9	DVCV-9	5.949,56	0,74	25,0	1.487,39	1.487,39	1	1	0,25
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 10	DVCV-10	2.045,64	0,25	30,0	613,69	613,69	1	1	0,30
4.1.2	Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên)	HTCV	1.443,00	0,18	-	709,80	709,80	1	1	1,00
	Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 1	HTCV-1	105,00	0,01	100,0	105,00	105,00	1	-	1,0
	Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 2	HTCV-2	105,00	0,01	100,0	105,00	105,00	1	-	1,0
	Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 3	HTCV-3	376,00	0,05	35,0	131,60	131,60	1	1	0,35
	Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 4	HTCV-4	376,00	0,05	35,0	131,60	131,60	1	1	0,35
	Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 5	HTCV-5	376,00	0,05	35,0	131,60	131,60	1	1	0,35

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
	Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 6	HTCV-6	105,00	0,01	100,0	105,00	105,00	1	-	1,0
4.1.3	Đất quảng trường	QT	32.351,54	4,01	-	1.617,58	1.617,58	1	1	0,05
	Quảng trường 2/4	QT-1	15.473,75	1,92	5,0	773,69	773,69	1	1	0,05
	Quảng trường Thanh Niên	QT-2	16.877,79	2,09	5,0	843,89	843,89	1	1	0,05
4.1.4	Đất bãi đỗ xe (trong công viên)	BXCV	6.732,88	0,84	-	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe (trong công viên) 1	BXCV-1	1.059,25	0,13	-	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe (trong công viên) 2	BXCV-2	139,12	0,02	-	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe (trong công viên) 3	BXCV-3	138,45	0,02	-	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe (trong công viên) 4	BXCV-4	137,50	0,02	-	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe (trong công viên) 5	BXCV-5	137,50	0,02	-	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe (trong công viên) 6	BXCV-6	675,13	0,08	-	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe (trong công viên) 7	BXCV-7	1.616,03	0,20	-	-	-	-	-	-

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
	Đất bãi đỗ xe (trong công viên) 8	BXCV-8	1.231,96	0,15	-	-	-	-	-	-
	Đất bãi đỗ xe (trong công viên) 9	BXCV-9	1.597,94	0,20	-	-	-	-	-	-
4.1.5	Đất cây xanh công viên 1	CX-1	175.785,17	21,81	-	-	-	-	-	-
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 2	CXCC-2	17.959,32	2,23	5,0	897,24	897,24	1	1	0,05
4.2.1	Đất công trình dịch vụ (trong công viên)	DVCV	2.512,45	0,31	-	897,24	897,24	1	1	1,00
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 11	DVCV-11	1.206,56	0,15	30,00	361,97	361,97	1	1	0,30
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 12	DVCV-12	1.100,89	0,14	30,00	330,27	330,27	1	1	0,30
	Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 13	NC	205,00	0,03	100,00	205,00	205,00	1	1	1,00
4.2.2	Đất cây xanh công viên 2	CX-2	15.446,87	1,92	-	-	-	-	-	-
4.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 3	CXCC-3	939,80	0,12	5,0	46,99	46,99	1	-	0,05
4.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 4	CXCC-4	2.161,53	0,27	5,0	108,08	108,08	1	-	0,05

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
5	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	NC	16.085,61	2,00	60,0	9.651,37	67.559,59	7	1	4,2
		NC-1	16.085,61	2,00	60,0	9.651,37	67.559,59	7	1	4,2
6	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	27.864,90	3,46	60,0	16.718,93	303.823,44	20	4	13,0
		CQ-1	24.255,22	3,01	60,0	14.553,13	291.062,60	20	4	13,0
		CQ-2	287,69	0,04	60,0	172,61	1.208,27	7	1	4,2
		CQ-3	1.870,08	0,23	60,0	1.122,05	7.854,35	7	1	4,2
		CQ-4	118,70	0,01	60,0	71,22	498,54	7	1	4,2
		CQ-5	509,29	0,06	60,0	305,57	1.222,28	4	-	2,4
		CQ-6	823,92	0,10	60,0	494,35	1.977,40	4	-	2,4
7	Đất công trình dịch vụ	DV	22.243,82	2,76	60,0	10.669,35	102.281,11	20	4	13,0
		DV-1	3.019,37	0,37	60,0	1.811,62	5.434,86	3	1	1,8
		DV-2	13.384,72	1,66	40,0	5.353,89	26.769,45	5	1	2,0
		DV-3	5.839,73	0,72	60,0	3.503,84	70.076,80	20	4	13,0
8	Đất công trình dịch vụ du lịch	DL	7.267,69	0,90	80,0	4.695,08	150.874,22	40	4	13,0
		DL-1	4.470,03	0,55	80,0	3.576,02	143.040,80	40	4	13,0
		DL-2	2.797,66	0,35	40,0	1.119,06	7.833,42	7	1	2,8

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
9	Đất di tích, tôn giáo	TG - DT	11.107,44	1,38	60,0	811,70	5.681,90	7	-	4,2
	Chùa Linh Sơn	TG-1	1.352,83	0,17	60,0	811,70	5.681,90	7	-	4,2
	Khu di tích Lầu Bảo Đại	DT-1	5.151,65	0,64	-	-	-	-	-	-
	Khu di tích Lầu Bảo Đại	DT-2	3.277,15	0,41	-	-	-	-	-	-
	Khu di tích Lầu Bảo Đại	DT-3	248,15	0,03	-	-	-	-	-	-
	Khu di tích Lầu Bảo Đại	DT-4	289,78	0,04	-	-	-	-	-	-
	Khu di tích Lầu Bảo Đại	DT-5	241,99	0,03	-	-	-	-	-	-
	Đình Lăng Trường Tây	DT-6	545,89	0,07	-	-	-	-	-	-
10	Đất đường giao thông	GT	221.485,76	27,48	-	-	-	-	-	-
11	Đất bãi đỗ xe	BX	9.065,74	1,12	5,0	453,29	453,29	1	-	0,05
		BX-1	9.065,74	1,12	5,0	453,29	453,29	1	-	0,05
12	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	12.284,21	1,52	10,0	1.228,42	1.228,42	1	-	0,10
		HTKT-1	12.284,21	1,52	10,0	1.228,42	1.228,42	1	-	0,10
13	Đất an ninh	AN	8.197,01	1,02	60,0	4.918,21	34.427,47	7	1	4,2
		AN-1	8.197,01	1,02	60,0	4.918,21	34.427,47	7	1	4,2
14	Đất quốc phòng	QP	52.380,42	6,50	60,0	21.354,07	136.531,96	7	1	4,2
		QP-1	87,30	0,01	-	-	-	-	-	-

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
		QP-2	15.728,11	1,95	5,0	786,41	786,41	1	1	0,05
		QP-3	25.262,90	3,13	60,0	15.157,74	106.104,18	7	1	4,2
		QP-4	4.445,39	0,55	60,0	2.667,23	18.670,61	7	1	4,2
		QP-5	6.856,72	0,85	40,0	2.742,69	10.970,76	4	1	1,6
15	Bãi cát	BC	97.215,78	12,06	-	-	-	-	-	-
		BC-1	9.123,48	1,13	-	-	-	-	-	-
		BC-2	88.092,30	10,93	-	-	-	-	-	-
16	Mặt nước	MN	971,73	0,12	-	-	-	-	-	-
		MN-1	971,73	0,12	-	-	-	-	-	-

