ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG NHA TRANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 8596 /UBND-KTHTĐT	*Nha Trang, ngày 21 tháng 10 năm 2026*

VĂN BẢN CHẤP THUẬN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG (TỶ LỆ 1/500) DỰ ÁN TỔ HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ DU LỊCH CAO CẤP TẠI ĐỊA CHỈ SỐ 48-48A ĐƯỜNG TRẦN PHÚ, PHƯỜNG NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

Cấp cho: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Biển Trần Phú
Địa chỉ: số 48-48A Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024 đã được Sửa đổi bổ sung;

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

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

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

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

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

Căn cứ Thông tư 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 hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Thông tư 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Quyết định số 2279/QĐ-UBND ngày 26/6/2026;

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

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

Căn cứ Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 04/7/2026 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Biển Trần Phú thuê đất để thực hiện dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp tại khu đất số 48-48A đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Biển Trần Phú tại Công văn số 6/2026/TTr-BĐSBTP ngày 30 tháng 09 năm 2026 và Tờ trình số 10396/KTHTĐT ngày 13/10/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp tại khu đất số 48-48A đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

UBND phường Nha Trang chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp tại khu đất số 48-48A đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa với các nội dung như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch Tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp tại khu đất số 48-48A đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

2. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

2.1. Phạm vi lập quy hoạch là lô đất tại địa chỉ số 48-48A đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 04/7/2026 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Biển Trần Phú thuê đất để thực hiện dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp tại khu đất số 48-48A đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có giới cận như sau:

+ Phía Đông Bắc: giáp đường Trần Phú quy hoạch lộ giới 26,0 m;

+ Phía Đông Nam: giáp công trình dịch vụ du lịch

+ Phía Tây Nam: giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Bắc: giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch lộ giới 20,0 m;

2.2. Quy mô diện tích: 3.642,2 m²

2.3. Thời hạn lập quy hoạch:

+ Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030.

+ Giai đoạn dài hạn: đến năm 2040.

3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 và Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Tân Lập - Lộc Thọ - Phước Tiến, thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt

- Làm cơ sở thực hiện dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp tại khu đất số 48-48A đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

4. Chức năng sử dụng đất: Đất công trình dịch vụ du lịch (đất thương mại, dịch vụ) trong ô đất dịch vụ du lịch.

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

5.1. Dự báo số lượng khách lưu trú: 1.750 lượt khách/ngày

5.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu tối thiểu
1	**Cấp nước**		
1.1	Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/ m^2.sàn	2,0
1.2	Rửa đường, sân bãi	Lít/ m^2.sàn	0,4
1.3	Cây xanh, sân vườn	Lít/ m^2.sàn	3,0
2	**Cấp điện**		
2.1	Công cộng dịch vụ	kW/ m^2.sàn	0,03
2.2	Chiếu sáng sân đường	kW/ m^2.sàn	0,001
2.3	Phòng phục vụ lưu trú	kW/Giường	3,5
3	**Cấp thông tin liên lạc**		
3.1	Công cộng dịch vụ	thuê bao/200 m^2 sàn	1 - 2
4	**Thoát nước mưa**		
4.1	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	Công cộng dịch vụ	kg/m^2.sàn	0,03

6. Các nội dung chính của quy hoạch

6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Diện tích lô đất xây dựng công trình: 3.642,2 m^2;
- Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt) tối đa: 2003,2 m^2;
- Mật độ xây dựng khối đế tối đa: 55,0%; Tầng cao khối đế: 03 tầng;
- Mật độ xây dựng khối tháp tối đa: 40,0%; Tầng cao khối tháp: 37 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa:13 lần;
- Số tầng cao tối đa: 40 tầng và 03 tầng hầm;
- Chỉ giới đường đỏ đường Trần Phú cách tim đường quy hoạch 13,0 m; Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Khối đế bố trí cách chỉ giới xây dựng đường Trần Phú khoảng 6,0 m.
- Chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Thị Minh Khai cách tim đường quy

hoạch 10,0 m; Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Khối đế bố trí cách chỉ giới xây dựng đường Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 6,0m.

6.2 Phương án kiến trúc

- Bố cục tổng mặt bằng gồm khối nhà thương mại dịch vụ và căn hộ du lịch cao tầng bố trí ở trung tâm khu vực lập quy hoạch; kết nối xung quanh là đường giao thông nội bộ, các không gian cây xanh, sân vườn, …

- Công trình gồm khối đế và khối tháp, trong đó khối đế được bố trí cách chỉ giới xây dựng đường Trần Phú và đường Nguyễn Thị Minh Khai, tạo không gian cảnh quan cho lối ra vào công trình, khối tháp được nghiên cứu vạt góc, tối ưu dải ban công uốn lượn kết hợp cây xanh.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan khu vực, đảm bảo yêu cầu thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng chống thiên tai. Ưu tiên lựa chọn công nghệ kỹ thuật xây dựng theo xu hướng bền vững, công trình xanh, thông minh, tiết kiệm năng lượng, tiên tiến, hiện đại.

6.3. Khu vực xây dựng công trình ngầm

Quy hoạch tối đa 03 tầng hầm trong khu vực lập quy hoạch; đảm bảo khoảng cách an toàn với quy hoạch không gian ngầm đô thị của đường Trần Phú và dải công viên ven biển.

6.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Khu vực lập quy hoạch tiếp giáp đường Trần Phú quy hoạch lộ giới 26,0 m và đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch lộ giới 20,0 m (nằm ngoài khu vực lập quy hoạch).

- Tổ chức giao thông nội bộ và bãi đỗ xe cho công trình trong khu vực lập quy hoạch.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ khống chế cho khu vực lập quy hoạch là Hxd ≥ 4,3 m.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực lập quy hoạch được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào các hố ga và thoát ra hệ thống thoát nước chung trên đường Nguyễn Thị Minh Khai, để dẫn về nhà máy xử lý nước thải phía Nam theo quy hoạch hệ thống thoát nước chung của đô thị.

c) Cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng khoảng 417 m^3/ngày đêm.

- Nước cấp cho khu vực lập quy hoạch lấy từ tuyến ống cấp nước DN200 hiện hữu trên đường Trần Phú đấu nối qua đồng hồ tổng về bể chứa nước khoảng 420 m^3 đặt ngầm trong khu vực lập quy hoạch.

- Bố trí bể dự trữ nước chữa cháy nằm trong khu vực lập quy hoạch, dung tích khoảng 198 m^3.

d) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng: 369 m^3/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải trong khu vực lập quy hoạch được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi xử lý qua bể xử lý nước thải đặt trong khu vực lập quy hoạch được bơm cưỡng bức và thoát ra hệ thống thoát nước chung trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu vực lập quy hoạch: 1,5 tấn/ ngày. Rác thải tập kết, thu gom và đưa đến khu xử lý chất thải rắn tập trung theo hệ thống thu gom và xử lý rác thải chung của đô thị.

e) Cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu dùng điện: Khoảng 3.951 kVA.

- Điện cấp cho khu vực lập quy hoạch lấy từ lưới điện trung thế trên đường Trần Phú. Lưới điện trung áp cấp điện cho khu vực nghiên cứu là lưới điện 22 kV đi ngầm, được bố trí theo dạng mạch vòng, vận hành hở. Bố trí trạm biến áp khô (2500+1600) kVA trong khu vực lập quy hoạch.

- Tổ chức chiếu sáng sân vườn sử dụng trụ đèn cảnh quan có thiết kế thẩm mỹ, sử dụng đèn LED tiết kiệm điện năng.

f) Viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu thuê bao sử dụng khoảng 1.990 thuê bao.

- Hệ thống thông tin liên lạc lấy từ mạng lưới viễn thông trên đường Trần Phú. Hệ thống thông tin liên lạc được ngầm hóa theo đường nội bộ đến khu vực trung tâm công trình và phân phối theo từng tầng của công trình.

g) Giải pháp bảo vệ môi trường

- Quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư đảm bảo không ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn giao thông tại khu vực, không gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân.

- Việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng không làm ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lân cận trong quá trình thực hiện và vận hành.

7. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Biển Trần Phú

- Chịu trách nhiệm tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ để lập quy hoạch tổng mặt bằng, nội dung đánh giá hiện trạng, thực hiện phát triển của khu vực lập quy hoạch, cơ sở dự báo quy mô khách du lịch, đất đai trong hồ sơ quy hoạch đảm bảo đồng bộ với quy hoạch phân khu và không có chồng lấn với các dự án khác có liên quan; đảm bảo đồng bộ dữ liệu giữa hồ sơ giấy và hồ sơ số hóa dữ liệu địa lý (GIS).

- 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.

- Thực hiện đánh giá mức độ ảnh hưởng của công trình đến không gian công cộng nhằm đề xuất kiến trúc công trình phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh; khuyến khích việc thi tuyển lựa chọn phương án kiến trúc trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư thực hiện dự án.

- Thực hiện thủ tục chấp thuận về độ cao công trình theo quy định; thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

- Thực hiện thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật với các cơ quan quản lý, vận hành.

- Hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng dự án theo Văn bản chấp thuận này, gửi hồ sơ đến phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị để đóng dấu xác nhận theo quy định.

8. Đề nghị Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp quản lý, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính và thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, giao thông, các vấn đề khác đúng quy định pháp luật hiện hành; đồng thời thực hiện đúng quy định quy trình phối hợp giữa các cơ quan chức năng trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất.

9. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thực hiện kiểm tra, đóng dấu xác nhận tại thuyết minh và tất cả các bản vẽ (bao gồm tất cả các bản ghép) trong hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.

10. Văn bản chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp tại khu đất số 48-48A đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa hết hiệu lực trong trường hợp dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật có liên quan./.

Nơi nhận: (VBĐT)
- Như trên;
- UBND tỉnh Khánh Hòa (báo cáo);
- Các Sở: XD, NN&MT, TC;
- Các PCT UBND phường;
- VP HĐND và UBND phường;
- Phòng KTHTĐT;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG NHA TRANG T. KHÁNH HÒA

Nguyễn Thanh Sơn