CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

QUY HOẠCH CHI TIẾT (TỶ LỆ 1/500) KHU VỰC PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG TRẦN PHÚ, PHƯỜNG NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

Ban hành kèm theo Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 12 tháng 06 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Nha Trang 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

Khánh Hòa - năm 2026

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

QUY HOẠCH CHI TIẾT (TỶ LỆ 1/500) KHU VỰC PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG TRẦN PHÚ, PHƯỜNG NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

(Ban hành kèm theo Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 12 tháng 06 năm 2026 của UBND phường Nha Trang)

Cơ quan phê duyệt
ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG NHA TRANG

Cơ quan thẩm định
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG NHA TRANG

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
PHƯỜNG NHA TRANG
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 621/A/...BC-KTHTĐT
Ngày 12 tháng 6 năm 2026

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
TRUNG TÂM DỊCH VỤ, SỰ NGHIỆP CÔNG PHƯỜNG NHA TRANG
GIÁM ĐỐC

U.B.N.D PHƯỜNG NHA TRANG - TRUNG TÂM DỊCH VỤ SỰ NGHIỆP CÔNG PHƯỜNG NHA TRANG - KHÁNH HÒA

Nguyễn Chánh Thứa

Đơn vị tư vấn địa phương
CÔNG TY CỔ PHẦN INNO
CHI NHÁNH MIỀN NAM

M.S.C.N: 0102998556-002-C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN INNO - CHI NHÁNH MIỀN NAM - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC
Hồ Phú Khánh

Đơn vị tư vấn quốc tế
CÔNG TY TNHH NDA VIỆT NAM

M.S.D.N: 0315141477 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH NDA VIỆT NAM - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC
Đặng Trung Chính

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 1: Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch

1.1. Quy định về ranh giới, phạm vi

- 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.

- Phạm vi nghiên cứu nằm trong phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa với quy mô 806.007,78 m² (khoảng 80,6 ha).

1.2. Quy định về tính chất, chức năng: Là khu vực công viên, dịch vụ du lịch ven biển, kết hợp với một số khu chức năng của khu vực trung tâm đô thị hiện hữu.

1.3 Quy mô diện tích: Tổng diện tích: 806.007,78 m² (khoảng 80,6 ha).

Điều 2: Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng lô đất

2.1. Chỉ tiêu – kinh tế kỹ thuật

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.

Áp dụng theo Mục 2.9.4. Công trình giao thông khác trong đô thị, 2.10.2. Nhu cầu sử dụng nước, 2.12.1 Khối lượng Chất thải rắn phát sinh và 2.14.1. Chỉ tiêu cấp điện theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Riêng chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt thì lấy theo TCVN 13606:2023 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – yêu cầu thiết kế và theo chỉ tiêu được xác định trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040.

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	m²/người	17 – 38
III	**Hạ tầng kỹ thuật**		
1	**Cấp nước**		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1.1	Sinh hoạt	Lít/người-ngày đêm	≥ 180
1.2	Công trình công cộng	Lít/m²sàn.ngày đêm	≥ 2
1.3	Tưới, rửa	Lít/ m²	≥ 3
1.4	Chữa cháy	Lít/s, 02 đám cháy đồng thời trong 3h	35 lít/s
2	**Cấp điện**		
2.1	Đất ở	kW/người	0,7
2.2	Đất văn phòng	kW/m² sàn	0,012-0,10
2.3	Đất công trình dịch vụ, công cộng	kW/m² - kW/m² sàn	0,03
2.4	Đất chiếu sáng công cộng	kW/m² - kW/m² sàn	0,001-0,1
2.5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	kW/m² 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 m²sàn	25
3.3	Quảng tường	TB/200 m²sàn	25
3.4	Công trình công cộng	TB/200-500 m²sàn	1
3.5	Tôn giáo	TB/200 m²	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 dịch vụ công cộng trong dải công viên ven biển (5%).

- Đất giao thông nội bộ, sân chơi vườn hoa trong các khu dân cư được bố trí phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất và mật độ xây dựng theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Trong từng 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.

2.2. Chỉ tiêu sử dung đất quy hoạch:

Bảng thống kê cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng		**806.007,78**	**100,00**
1	**Đất nhà ở riêng lẻ**	**ORL**	**25.516,66**	**3,17**

2	**Đất nhà chung cư hỗn hợp**	**CCHH**	**5.354,83**	**0,66**
3	**Đất văn hóa**	**VH**	**13.424,57**	**1,67**
4	**Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị)**	**CXCC**	**275.541,61**	**34,19**
4.1	**Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 1**	**CXCC-1**	**254.480,96**	**31,57**
4.1.1	Đất công trình dịch vụ (trong công viên)	DVCV	38.168,37	*4,74*
4.1.2	Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên)	HTCV	1.443,00	*0,18*
4.1.3	Đất quảng trường	QT	32.351,54	4,01
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**
4.2.1	Đất công trình dịch vụ (trong công viên)	DVCV	2.512,45	*0,31*
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**
4.4	**Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 4**	**CXCC-4**	**2.161,53**	**0,27**
5	**Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo**	**NC**	**16.085,61**	**2,00**
6	**Đất cơ quan, trụ sở**	**CQ**	**27.864,90**	**3,46**
7	**Đất công trình dịch vụ**	**DV**	**22.243,82**	**2,76**
8	**Đất công trình dịch vụ du lịch**	**DL**	**7.267,69**	**0,90**
9	**Đất di tích, tôn giáo**	**TG - DT**	**11.107,44**	**1,38**
10	**Đất đường giao thông**	**GT**	**221.485,76**	**27,48**
11	**Đất bãi đỗ xe**	**BX**	**9.065,74**	**1,12**
12	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác**	**HTKT**	**12.284,21**	**1,52**
13	**Đất an ninh**	**AN**	**8.197,01**	**1,02**
14	**Đất quốc phòng**	**QP**	**52.380,42**	**6,50**
15	**Bãi cát**	**BC**	**97.215,78**	**12,06**
16	**Mặt nước**	**MN**	**971,73**	**0,12**

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.

Cốt xây đối với từng lô đất được xác định cụ thể tại bản vẽ QH07 - Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Điều 3: Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần để công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

3.1. Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

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**	**100,0**						
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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
		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
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*
	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*
	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*

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
	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*	-	-	-	-	-	-
	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**
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

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m²)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tầng hầm tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
		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
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	-	-	-	-	-	-
		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	-	-	-	-	-	-

3.2. Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

1. Đất nhà ở riêng lẻ: Đất nhà ở riêng lẻ với quy mô khoảng 25.516,66 m² chiếm tỷ lệ 3,17% diện tích khu quy hoạch.

- Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan;

- Đối với phần diện tích hẻm, đường hiện trạng còn thừa ra so với lộ giới hẻm quy định do điều chỉnh nắn tuyến để đảm bảo giao thông được giữ nguyên

hiện trạng và phần đất công cộng, không cho lấn ra, không giải quyết bổ sung cho cá nhân.

a. Quy định về mật độ sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định trong bảng sau:

Bảng 1.1: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao ≤ 25 m có diện tích lô đất ≤ 100 m² được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình theo quy chuẩn hiện hành;

b. Quy định về hệ số sử dụng đất

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần.

- Hệ số sử dụng đất tối đa của từng lô đất xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt đồng thời đảm bảo phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

c. Quy định về khoảng lùi công trình:

- Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ tiếp giáp đường giao thông, việc tổ chức xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu sau:

+ Lộ giới các tuyến đường quy hoạch tối thiểu rộng 4,0 m

+ Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,5 m so với chỉ giới đường đỏ đối với một mặt tiền công trình.

+ Chỉ giới xây dựng được phép trùng với chỉ giới đường đỏ (0,0 m) đối với mặt tiền còn lại của công trình.

+ Bảo đảm khoảng cách an toàn từ các bộ phận kiến trúc của công trình đến đường dây điện gần nhất theo quy định đối với lưới điện hạ thế.

- Quy định cụ thể đối với các nhà ở riêng lẻ trong khu vực: Trên cơ sở hiện trạng và các quy định quản lý kiến trúc hiện hành, hồ sơ đề xuất phương án quản lý khoảng lùi như sau:

o Khu nhà ở dọc trục đường Hùng Vương (lộ giới 20 m):

+ Các lô đất tiếp giáp mặt đường Hùng Vương được bố trí khoảng lùi 0 m.

+ Các lô đất tiếp giáp tuyến hẻm Hùng Vương được bố trí khoảng lùi 1,5 m.

o Khu dân cư bờ kè Tây Hải (đường Trần Phú lộ giới 26m và Đường số 8

lộ giới 20m):

+ Các lô đất tiếp giáp đường Trần Phú và Đường số 8 được bố trí khoảng lùi 0 m.

+ Các lô đất tiếp giáp các tuyến hẻm nội bộ được bố trí khoảng lùi 1,5 m.

- Các bộ phận như hệ thống móng, tầng hầm hoặc tầng bán hầm bắt buộc phải tuân thủ đúng chỉ giới xây dựng đã được xác lập. Toàn bộ phần móng công trình cũng không được phép vươn quá giới hạn 3,0m này để đảm bảo tính pháp lý và an toàn hạ tầng.

d. Quy định về tầng cao:

- Tầng cao tối đa: 6 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch), cụ thể:

+ Các dãy nhà giáp đường Hùng Vương có tầng cao tối đa 06 tầng.

+ Đối với các dãy thuộc tuyến hẻm đường Hùng Vương có tầng cao tối đa 04 tầng.

+ Khu vực phía bờ kè Tây Hải, các dãy nhà tiếp giáp Đường số 8 và đường Trần Phú cao tối đa 06 tầng.

+ Các dãy nhà tiếp giáp các tuyến hẻm nội bộ trong khu vực bờ kè Tây Hải được giới hạn tầng cao tối đa 03 tầng.

e. Quy định về chiều cao công trình

- Chiều cao xây dựng: tối đa 26,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao các tầng đảm bảo thông thủy theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, cụ thể:

+ Chiều cao thông thủy của tầng một (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m

+ 2,6m: đối với các phòng/ không gian ở, phòng ăn

+ 2,3m: đối với phòng bếp, khu vệ sinh, phòng giặt là, kho.

+ 2,2m: đối với tầng hầm, tầng bán/ nửa hầm.

- Trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0m chỉ được cải tạo, sửa chữa theo quy mô hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng 7,0m. Chiều cao tại đỉnh mái không quá 9,0m.

- Trường hợp lô đất đảm bảo chiều rộng mặt tiền tối thiểu 3,0m và chiều sâu tính từ chỉ giới xây dựng tối thiểu 3,0m được xây dựng với quy mô cụ thể như sau:

+ Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới quy hoạch ≥ 7,0m: chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng 11,6m; chiều cao tối đa tại đỉnh mái 13,6m.

+ Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới < 7,0m: chiều cao tối đa 11,6m.

* *Trường hợp các lô đất có diện tích xây dựng nhỏ hơn 20m^2 (sau khi đã*

áp dụng các khoảng lùi xây dựng, mật độ xây dựng): chỉ được cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới với tầng cao không quá 02 tầng và chiều cao tại đỉnh mái không quá 7,0m.

f. Tầng hầm:

- Tầng hầm tối đa: 01 tầng (theo bản vẽ QH04 - Bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Độ dốc của dốc tầng hầm và tầng bán hầm không được vượt quá 15 ÷ 20% so với chiều sâu của tầng hầm; Đối với đường ram dốc cong tối đa là 13%. Chiều cao hầm được tính từ mép cửa hầm vuông góc với mặt dốc.

- Chiều cao thông thủy (chiều cao từ mặt sàn đến mặt trong của trần) của tầng hầm nhà phố tối thiểu là 2,2m.

- Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng; ram dốc cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3,0m để đảm bảo an toàn khi ra vào; Tất cả bộ phận ngầm dưới mặt đất không được vượt quá chỉ giới đường đỏ; Giới hạn ngoài cùng của móng nhà và đường ống dưới đất không được vượt quá ranh giới lô đất.

g. Cốt xây dựng:

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15m đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).

h. Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

i. Vật liệu chủ đạo: Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

k. Hàng rào:

- Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng.

- Chiều cao tối đa 1,8m (tính từ mặt vỉa hè), sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường. Phần tường rào trông ra đường phố, hẻm từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống, thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng tường rào.

- Mỗi một nhà ở liên kế chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, lối thoát nạn thì phải tuân thủ quy định quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của tuyến đường đó.

l. Ban công:

- Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới không được lớn hơn giới hạn được quy định ở Bảng sau:

Bảng 1.3: Độ vươn tối đa của ban công

Chiều rộng lộ giới	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 5	0
Từ 5 đến 7	0,5
Từ 7 đến 12	0,9
Từ 12 đến 15	1,2

Trên 15	1,4
CHÚ THÍCH: 1. Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng. Các hình thức trang trí mặt tiền (bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bản sàn ban công, v.v...) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công. 2. Trường hợp lộ giới có chiều rộng trên 15 m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2 m.	

- Mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5 m.

- Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện, đảm bảo khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến các đường dây điện gần nhất như sau:

+ Đối với dây điện hạ thế:

Theo mặt phẳng nằm ngang: khoảng cách từ mép ngoài cùng của kiến trúc đến cột điện là 0,75m; từ cửa sổ đến dây điện là 0,75m; từ mép ngoài cùng của ban công đến dây điện là 1,0m

Theo chiều đứng: khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây điện dưới cùng phải đảm bảo trên mái nhà và ban công là 2,5m; trên cửa sổ là 0,5m; dưới cửa sổ là 1,0m; dưới ban công là 1,0m.

+ Đối với dây điện trung thế: Theo mặt phẳng nằm ngang: khoảng cách từ mép ngoài cùng của kiến trúc đến đường dây điện là 2,5m

+ Đối với dây điện cao thế: Theo mặt phẳng nằm ngang: khoảng cách từ mép ngoài cùng của kiến trúc đến đường dây điện là 4,0m

m. Cửa đi, cửa sổ:

- Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0 m trở lên trong trường hợp không ảnh hưởng sinh hoạt, quyền riêng tư và phải được ý kiến chấp nhận của hộ liền kề.

- Trường hợp khu đất liền kề chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình liền kề được xây dựng.

n. Các bộ phận khác của công trình:

** Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:*

- Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5 m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ 0,2 m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao trên 1,0 m (tính từ mặt vỉa hè), các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,2 m.

- Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5 m: Tất cả các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., trừ mái đón, mái hè) được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ, nhưng phải đảm bảo bộ phận nhô ra của mái đón,mái hè phố cách mép vỉa hè không lớn hơn 0,6 m, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0 m, không được trồng cột trên vỉa hè. Ngoài ra phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện.

CHÚ THÍCH:

+ Mái đón là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đua ra tới cổng vào nhà và hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà;

+ Mái hè phố là mái che gần vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

* *Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:*

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ;

- Các bộ phận của công trình như bậc thềm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà được phép vượt quá chỉ giới xây dựng.

2. Đất chung cư hỗn hợp: Đất chung cư hỗn hợp với quy mô khoảng 5.354,83 m² chiếm tỷ lệ 0,66% diện tích khu quy hoạch. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 80%;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 13 lần (theo diện tích lô đất);
- Tầng cao tối đa: 40 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);
- Tầng hầm tối đa: 02 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);
- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
- Chiều cao các tầng đảm bảo thông thủy theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Chiều cao xây dựng: tối đa 165m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Chỉ giới xây dựng: 6 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Hàng rào: Chiều cao tối đa 1,8m, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường.

- Vật liệu chủ đạo: Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

3. Đất văn hóa: Đất văn hóa với quy mô diện tích 13.424,57 m² chiếm tỷ lệ 1,67% diện tích diện tích khu quy hoạch. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 7,0 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 7 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Tầng hầm tối đa: 4 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,5m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Cốt trần tầng 1: tối đa 9m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 41m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chỉ giới xây dựng: từ 3 m – 6 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Khuyến khích không bố trí hàng rào. Trường hợp có hàng rào thì ưu tiên sử dụng hàng rào mềm, thông thoáng, chiều cao tối đa 1,2 m.

Vật liệu chủ đạo: Chú trọng sử dụng vật liệu địa phương để tạo sắc thái riêng cho công trình. Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan đối với các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời… Trên mặt đứng không sử dụng vật liệu kính có lớp phản quang.

4. Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị với quy mô diện tích 275.541,61 m² chiếm tỷ lệ 34,19% diện tích khu quy hoạch; đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan, bao gồm:

* *Đất công trình dịch vụ (trong công viên)* với quy mô diện tích 40.680,82 m² chiếm tỷ lệ 5,05% diện tích khu quy hoạch *(bao gồm đất công trình dịch vụ nằm trong phần đất CXCC-1 và CXCC-2).*

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 100% (theo bảng thống kê chi tiết sử dụng đất);

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,0 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 01 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Tầng hầm tối đa: 01 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,5m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: tối đa 6m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chỉ giới xây dựng: 6 - 15 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông và đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Không bố trí hàng rào.

- Vật liệu chủ đạo: Chú trọng sử dụng vật liệu địa phương để tạo sắc thái riêng cho công trình. Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan đối với các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời… Trên mặt đứng không sử dụng vật liệu kính có lớp phản quang.

* *Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên)* với quy mô diện tích 1.443,00 m² chiếm tỷ lệ 0,18% diện tích khu quy hoạch, bao gồm:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 100%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,00 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 01 tầng theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Tầng hầm tối đa: 01 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,5m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: tối đa 6m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Không bố trí hàng rào.

- Vật liệu chủ đạo: Chú trọng sử dụng vật liệu địa phương để tạo sắc thái riêng cho công trình. Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan đối với các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời… Trên mặt đứng không sử dụng vật liệu kính có lớp phản quang.

* *Đất Quảng trường* với quy mô diện tích 32.351,54 m² chiếm tỷ lệ 4,01% diện tích khu quy hoạch, bao gồm:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 5%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 1 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Tầng hầm tối đa: 1 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,5m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: tối đa 6m (so với cao độ mặt đất đặt công trình). Chỉ giới xây dựng: 0 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Không bố trí hàng rào.

- Vật liệu chủ đạo: Chú trọng sử dụng vật liệu địa phương để tạo sắc thái riêng cho công trình. Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan đối với các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời… Trên mặt đứng không sử dụng vật liệu kính có lớp phản quang.

* *<u>Đất bãi đỗ xe (trong công viên)</u>* với quy mô diện tích 6.732,88 m² chiếm tỷ lệ 0,84% diện tích khu quy hoạch;

- Chỉ giới xây dựng : 0 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Diện tích còn lại là đất cây xanh công viên;

5. Đất công trình dịch vụ: Đất công trình dịch vụ với quy mô diện tích 22.243,82 m² chiếm tỷ lệ 2,76% diện tích khu quy hoạch; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 13 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 20 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Tầng hầm tối đa: 4 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,5m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng đảm bảo thông thủy theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 84m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chỉ giới xây dựng: từ 3 m – 6 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Khuyến khích không bố trí hàng rào. Trường hợp có hàng rào thì ưu tiên sử dụng hàng rào mềm, thông thoáng, chiều cao tối đa 1,2 m.

- Vật liệu chủ đạo: Chú trọng sử dụng vật liệu địa phương để tạo sắc thái riêng cho công trình. Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan đối với các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời… Trên mặt đứng không sử dụng vật liệu kính có lớp phản quang.

6. Đất di tích, tôn giáo: Đất di tích, tôn giáo với quy mô diện tích 11.107,44 m² chiếm tỷ lệ 1,38% diện tích khu quy hoạch. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 4,2 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 7 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,5m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chỉ giới xây dựng: Công trình tôn giáo, di tích không đề xuất khoảng lùi, tuân thủ theo Luật Di sản văn hóa và các văn bản luật có liên quan

- Lưu ý:

+ Các khu vực di tích được quản lý theo nguyên tắc bảo tồn, hạn chế tối đa tác động xây dựng mới; đồng thời tổ chức không gian cảnh quan xung quanh nhằm đảm bảo hài hòa giữa yếu tố di sản và không gian đô thị hiện hữu.

+ Các công trình di tích không đề xuất bổ sung chỉ tiêu kỹ thuật, việc quản lý, tu bổ, tôn tạo tuân thủ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các văn bản pháp luật có liên quan.

+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, đảm bảo phù hợp định hướng tổ chức không gian và không vượt quá các chỉ tiêu đã xác lập trong đồ án quy hoạch phân khu.

7. Đất Trung tâm nghiên cứu, đào tạo: Đất Trung tâm nghiên cứu, đào tạo với quy mô diện tích 16.085,61m² chiếm tỷ lệ 2,00% diện tích khu quy hoạch, bao gồm:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 4,2 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 07 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Tầng hầm tối đa: 01 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,5m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng đảm bảo thông thủy theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 32m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chỉ giới xây dựng: 0 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Hàng rào: Chiều cao tối đa 1,8m, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường.

- Vật liệu chủ đạo: Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

8. Đất công trình dịch vụ du lịch: Đất dịch vụ du lịch với quy mô diện tích 7.267,69 m² chiếm tỷ lệ 0,90% diện tích khu quy hoạch. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 80%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 13 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 40 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Tầng hầm tối đa: 04 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,5m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng đảm bảo thông thủy theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 164m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chỉ giới xây dựng: từ 0 m – 6 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Khuyến khích không bố trí hàng rào. Trường hợp có hàng rào thì ưu tiên sử dụng hàng rào mềm, thông thoáng, chiều cao tối đa 1,2 m.

- Vật liệu chủ đạo: Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

9. Đất cơ quan, trụ sở: Đất cơ quan, trụ sở với quy mô diện tích 27.864,90 m² chiếm tỷ lệ 3,46% diện tích khu quy hoạch. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 13 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 20 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Tầng hầm tối đa: 4 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,5m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng đảm bảo thông thủy theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 84m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chỉ giới xây dựng: từ 0 m – 4 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Hàng rào: Chiều cao tối đa 1,8m, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường.

- Vật liệu chủ đạo: Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

10. Đất quốc phòng: Đất quốc phòng với quy mô diện tích 52.380,42 m² chiếm tỷ lệ 6,50% diện tích khu quy hoạch. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,2 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 07 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Tầng hầm tối đa: 01 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn và chiều cao công trình tối đa được xác định theo yêu cầu chuyên ngành, phù hợp với tính chất, chức năng sử dụng và nhiệm vụ đặc thù của từng công trình, trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

- Chỉ giới xây dựng: 0 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Hàng rào: Chiều cao tối đa 1,8m, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường.

- Vật liệu chủ đạo: Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

11. Đất an ninh: Đất an ninh với quy mô diện tích 8.197,01 m² chiếm tỷ lệ 1,02% diện tích khu quy hoạch; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan, trong đó:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,2 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 07 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Tầng hầm tối đa: 01 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn và chiều cao công trình tối đa được xác định theo yêu cầu chuyên ngành, phù hợp với tính chất, chức năng sử dụng và nhiệm vụ đặc thù của từng công trình, trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

- Chỉ giới xây dựng: 3m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Hàng rào: Chiều cao tối đa 1,8m, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường.

- Vật liệu chủ đạo: Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

12. Đất giao thông: Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị cấp đơn vị ở với quy mô diện tích 221.485,76 m² chiếm tỷ lệ 27,48% diện tích khu quy hoạch.

13. Đất bãi đỗ xe: Đất bãi đỗ xe với quy mô diện tích 9.065,74 m² chiếm tỷ lệ 1,12% diện tích khu quy hoạch. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan, trong đó:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 5%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 01 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,5m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: tối đa 6m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chỉ giới xây dựng: 0 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Hàng rào: Chiều cao tối đa 1,8m, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường.

- Vật liệu chủ đạo: Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

14. Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Đất hạ tầng kỹ thuật khác với quy mô diện tích 12.284,21 m² chiếm tỷ lệ 1,52% diện tích khu quy hoạch. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan, trong đó:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 10%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần (theo diện tích lô đất);

- Tầng cao tối đa: 01 tầng (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch);

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,5m đến 2,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: tối đa 6m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chỉ giới xây dựng: 0 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, khí hậu khu vực.

- Hàng rào: Chiều cao tối đa 1,8m, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường.

- Vật liệu chủ đạo: Sử dụng các màu sắc tươi sáng, phù hợp với yếu tố tự nhiên khu vực, vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

15. Bãi cát: Bãi cát với quy mô diện tích 97.215,78 m² chiếm tỷ lệ 12,06% diện tích khu quy hoạch;

16. Mặt nước: Mặt nước với quy mô diện tích 971,73 m² chiếm tỷ lệ 0,12% diện tích khu quy hoạch;

Điều 4: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm

4.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường, kích thước các góc vát và điều kiện khống chế thể hiện trên bản vẽ;

- Chỉ giới xây dựng được xác định trên cơ sở khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ, bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành;

- Đối với các công trình dịch vụ trong công viên, chỉ giới xây dựng được xác định lùi từ 6 m đến 15 m so với ranh giới lô đất nhằm bảo đảm tổ chức giao thông, cảnh quan và hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư phía Tây đường Trần Phú;

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo từng tuyến đường (từ cấp phân khu vực trở lên) được xác định cụ thể tại bản vẽ QH07 - Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

4.2. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (hệ thống công trình giao thông đô thị, cấp thoát nước đô thị, cấp điện đô thị, chiếu sáng đô thị, thông tin đô thị, hệ thống thu gom phân loại xử lý chất thải rắn,…) được xác định và quản lý theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và văn bản pháp luật liên quan;

- Phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn kỹ thuật của các tuyến đường giao thông phải được xác định cụ thể trong quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng và tuân thủ nghiêm các quy định hiện hành nhằm bảo đảm an toàn, khả năng vận hành và khai thác hiệu quả hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Việc lựa chọn vị trí bố trí cổng chào/cầu đi bộ dọc tuyến đường Trần Phú cần được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn triển khai dự án. Ưu tiên bố trí tại các khu vực giáp công viên, không gian mở hoặc các vị trí có quỹ đất phù hợp nhằm hạn chế ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu đang hoạt động, đồng thời đảm bảo yêu cầu về cảnh quan và an toàn giao thông. Trường hợp bố trí trước các công trình dịch vụ, công cộng thì cần có sự thống nhất, thỏa thuận với đơn vị quản lý, sử dụng công trình trước khi thực hiện.

4.3. Quy định về công trình ngầm

- Các công trình công cộng ngầm dự kiến gồm: 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 như công trình dịch vụ du lịch, công trình dịch vụ, nhà chung cư hỗn hợp và các công trình có chức năng tương tự được khuyến khích bố trí tầng hầm phục vụ đỗ xe, kỹ thuật và các chức năng công cộng phù hợp theo quy định.

Điều 5: Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

5.1. Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa

- Các di tích lịch sử - văn hóa được quản lý, bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành; mọi hoạt động xây dựng trong phạm vi bảo vệ di tích phải tuân thủ quy định chuyên ngành.
- Khu vực di tích, tôn giáo, an ninh, quốc phòng và hạ tầng kỹ thuật được quản lý theo các quy định chuyên ngành tương ứng; việc trùng tu, tôn tạo di tích phải bảo đảm giữ gìn giá trị lịch sử, văn hóa, kiến trúc và cảnh quan khu vực.
- Khu vực xung quanh Đình Lăng Trường Tây và Khu di tích Lầu Bảo Đại cần kiểm soát chiều cao, hình thức kiến trúc, màu sắc và vật liệu xây dựng của các công trình lân cận; khuyến khích tổ chức không gian xanh, lối đi bộ và các điểm nhìn hướng đến di tích, hạn chế các công trình gây ảnh hưởng đến giá trị và cảnh quan di tích.

5.2. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường:

- Để đảm bảo an toàn lao động trong xây dựng cơ bản cũng như an toàn về mặt môi trường của dự án một số biện pháp chung như sau:Áp dụng các giải pháp thi công tiên tiến, tăng cường cơ giới hóa nhằm nâng cao hiệu quả thi công, rút ngắn thời gian xây dựng và giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh;
- Công tác tổ chức thi công phải bảo đảm an toàn cho người lao động, công trình và khu vực lân cận; đồng thời thực hiện các biện pháp kiểm soát bụi, tiếng ồn, chất thải và các tác động môi trường phát sinh trong quá trình thi công, cụ thể:

+ Phần tổ chức thi công phải có các giải pháp thích hợp để bảo vệ an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Cụ thể tuân thủ các quy định về an toàn lao động khi lập phương án tổ chức thi công như: các biện pháp thi công đất, vấn để bố trí máy móc; biện pháp phòng ngừa tai nạn điện, bố trí các kho,...;

+ Khi lập tiến độ thi công: thời gian và trình tự thi công phải đảm bảo của các bộ phận công trình; bố trí tuyến thi công hợp lý để ít di chuyển; bố trí mặt bằng thi công hợp lý để không gây cản trở nhau,....

Điều 6. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

6.1. Phân khu vực quản lý và bảo vệ môi trường

- Để tiện cho công tác quản lý, phát triển, và bảo vệ môi trường; Khu vực nghiên cứu quy hoạch, đề xuất chia thành 04 khu vực quản lý và bảo vệ môi trường, cụ thể như sau:

- Khu vực kiểm soát môi trường do hoạt động phát triển dân cư, dịch vụ: (khu vực đất ở, công cộng, cơ quan, trường học, các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, dịch vụ thương mại…): Việc đầu tư xây dựng phải bảo đảm hài hòa với cảnh quan, môi trường và đặc trưng kiến trúc khu vực; thực hiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn; áp dụng các giải pháp phòng chống ngập úng, thiên tai, cháy nổ và ứng phó sự cố môi trường theo quy định.

- Khu vực tích cực môi trường cần được bảo vệ và phát triển (cây xanh, mặt nước) Là không gian xanh, đảm bảo tiêu chí cảnh quan, môi trường, điều hòa vi khí hậu, đáp ứng các nhu cầu giải trí, sinh hoạt cộng đồng. Việc quản lý phải bảo đảm duy trì diện tích cây xanh, mặt nước; Có giải pháp chăm sóc, lựa chọn cây trồng phù hợp, hạn chế sử dụng hóa chất ảnh hưởng đến hệ sinh thái; Tăng tính thẩm mỹ, kỹ thuật trong thiết kế, quy hoạch; Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xả thải, bảo vệ môi trường cảnh quan, mặt nước.

- Khu vực cấm và hạn chế xây dựng (Đất di tích, tôn giáo, hạ tầng kỹ thuật, không gian cảnh quan, sinh thái quan trọng): Tuân thủ các quy định chuyên ngành và quy định pháp luật có liên quan; Cấm các hành vi xâm phạm, phá hoại; Các hoạt động bảo tồn, trùng tu, tôn tạo di tích phải bảo đảm giữ gìn giá trị lịch sử, văn hóa, kiến trúc và cảnh quan; không làm ảnh hưởng đến không gian đặc trưng của khu vực. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm khoảng cách an toàn, yêu cầu vận hành và phòng chống cháy nổ theo quy định.

+ Bảo vệ các giá trị sinh thái đặc trưng của khu vực ven biển: Bảo vệ và duy trì các yếu tố tự nhiên hiện hữu như bãi cát, mặt nước, thảm thực vật ven biển và các hệ sinh thái đặc trưng; hạn chế san lấp mặt nước, thay đổi địa hình tự nhiên và bê tông hóa bờ biển. Khuyến khích áp dụng các giải pháp phục hồi hệ

sinh thái, tăng cường cây xanh, chống xói lở bờ biển, bảo vệ đa dạng sinh học và thích ứng với biến đổi khí hậu; các hoạt động đầu tư xây dựng phải hạn chế tác động đến địa hình, địa chất và chế độ thủy văn tự nhiên của khu vực.

6.2. Đề xuất, kiến nghị bảo vệ môi trường

- Việc triển khai quy hoạch góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cải thiện chất lượng môi trường sống, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phát triển đô thị bền vững; các hoạt động đầu tư xây dựng trong khu vực phải tuân thủ các nội dung của đồ án quy hoạch được phê duyệt.
- Công tác quản lý, bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai và ứng phó biến đổi khí hậu cần được thực hiện thường xuyên, đồng bộ; các giải pháp bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch phải được triển khai trong quá trình đầu tư xây dựng và vận hành công trình.
- Các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi quy hoạch phải thực hiện đầy đủ các thủ tục về môi trường theo quy định của pháp luật; áp dụng các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục các tác động tiêu cực đến môi trường trong suốt quá trình triển khai và khai thác sử dụng công trình.

Điều 7: Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

7.1. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu UBND phường Nha Trang tổ chức quản lý, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch; quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng đô thị theo đồ án được phê duyệt.
- Các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành có trách nhiệm quản lý, đầu tư và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chức năng, nhiệm vụ được giao và phù hợp với quy hoạch được duyệt.
- Các chủ đầu tư dự án trong phạm vi quy hoạch có trách nhiệm tổ chức đầu tư xây dựng, quản lý không gian kiến trúc và hạ tầng trong phạm vi dự án theo đúng nội dung quy hoạch được phê duyệt; thực hiện bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước theo quy định sau khi hoàn thành dự án.

7.2. Nguyên tắc tổ chức thực hiện

- Mọi hoạt động đầu tư xây dựng trong phạm vi quy hoạch phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và quy định pháp luật có liên quan.
- Các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, tổ chức không gian, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo quy định.

- Việc đầu tư xây dựng phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; kết nối thống nhất với các khu vực lân cận; bảo đảm yêu cầu bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

- Việc điều chỉnh quy hoạch (nếu có) phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật hiện hành.

- Các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động đầu tư xây dựng trong phạm vi quy hoạch có trách nhiệm chấp hành các quy định về quy hoạch, đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật có liên quan; bảo vệ mốc giới quy hoạch và phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình triển khai thực hiện.

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang được công bố, lưu trữ và quản lý theo quy định của pháp luật.