THUYẾT MINH TỔNG HỢP

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

Địa điểm: Phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa



Phường Nha Trang - Tháng 06/2026

UỶ BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NHA TRANG

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH CHI TIẾT (TỶ LỆ 1/500)
KHU VỰC PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG TRẦN PHÚ, 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: 6211A/...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 KHÁNH HÒA
TRUNG TÂM DỊCH VỤ SỰ NGHIỆP CÔNG PHƯỜNG NHA TRANG

Nguyễn Chánh Thức

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

M.S.C.N: 0100900856-002 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN INNO - CHI NHÁNH MIỀN NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC
Hà 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

MỤC LỤC

I. LUẬN CỨ, XÁC ĐỊNH PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH; PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT 7

1.1 Lý do, sự cần thiết và căn cứ lập quy hoạch 7

1.1.1 Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch 7

1.1.2 Các căn cứ lập quy hoạch chi tiết 7

1.2 Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch 11

1.2.1 Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch 11

1.2.2 Quy mô diện tích lập quy hoạch 12

1.3 Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường 12

1.3.1 Điều kiện tự nhiên 12

1.3.2 Hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường 18

1.3.3 Đánh giá tổng hợp 31

1.4 Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện 32

1.5 Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết 39

II. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH; ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH; NÊU CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG VÀ PHƯƠNG ÁN, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU (NẾU CÓ) ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH LIÊN QUAN ĐẾN PHẠM VI QUY HOẠCH 40

2.1 Mục tiêu lập quy hoạch 40

2.2 Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành 40

2.3 Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã đươc ban hành liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết 41

III. Ý TƯỞNG VỀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG TRẦN PHÚ - PHẠM VĂN ĐỒNG, THÀNH PHỐ NHA TRANG (trước sát nhập) VÀ CÁC TRƯỜNG HỢP NGHIÊN CỨU ĐIỂN HÌNH 42

3.1 Ý tưởng tổ chức không gian phía Đông đường Trần Phú – Phạm Văn Đồng 42

3.2 Các trường hợp nghiên cứu về cảnh quan đường bờ biển 44

3.3 Nghiên cứu, so sánh số liệu về hoạt động và lễ hội giữa thành phố Cannes (làm mẫu) và phường Nha Trang 49

3.3.1. Nghiên cứu số liệu về hoạt động và lễ hội ở Cannes 49

3.3.2. Nghiên cứu số liệu về hoạt động và lễ hội ở Nha Trang: 51

3.4 Nghiên cứu tác động kinh tế của Mice: 52

3.5 Nghiên cứu tuyến xe đạp xanh tại Singapore 53

IV. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI PHẠM VI QUY HOẠCH 54

4.1 Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch 55
4.2 Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật..... 55
V. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH; CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT VÀ TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG TỪ CẤP NỘI BỘ TRỞ LÊN; XÁC ĐỊNH KHU VỰC XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI (NẾU CÓ);..... 56
5.1 Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch..... 56
5.1.1 Tính chất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch..... 56
5.1.2 Xác định chức năng sử dụng đất 56
5.1.3 Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch 58
5.2 Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng ô phố 60
5.2.1 Đất nhà ở riêng lẻ và đất nhà chung cư hỗn hợp: 60
5.2.1 Đất văn hóa:..... 61
5.2.2 Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị) 62
5.2.3 Đất công trình dịch vụ: 65
5.2.4 Đất di tích, tôn giáo: 66
5.2.5 Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo - đất dịch vụ du lịch, đất cơ quan, trụ sở: 67
5.2.6 Đất quốc phòng, an ninh:..... 68
5.2.7 Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe, đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: 68
5.3 Chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ 73
5.4 Nguyên tắc bố trí đất trong đồ án 74
VI. XÁC ĐỊNH YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH VÀ YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT (CHIỀU CAO, CỐT SÀN VÀ TRẦN TẦNG MỘT; HÌNH THỨC KIẾN TRÚC, HÀNG RÀO, MÀU SẮC, VẬT LIỆU CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH VÀ CÁC VẬT THỂ KIẾN TRÚC KHÁC); TỔ CHỨC CÂY XANH CÔNG CỘNG, SÂN VƯỜN, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ MẶT NƯỚC TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH, KHU VỰC ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT VÀ CÁC NỘI DUNG QUY ĐỊNH ĐỂ KIỂM SOÁT THỰC HIỆN THEO QUY HOẠCH; 78
6.1 Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu bố trí công trình đối với từng lô đất 78
6.1.1 Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch..... 78
6.1.2 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực cụ thể:..... 83
6.1.3 Tổ chức không gian kiến trúc cho từng chức năng 93
6.1.4 Yêu cầu bố trí công trình đối với từng lô đất 98
6.2 Xác định vị trí quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch..... 99
6.2.1 Khu vực đất cây xanh sử dụng công cộng..... 99
6.2.2 Khu vực đất ở 100
6.2.3 Khu vực công cộng, dịch vụ..... 101
6.2.4 Các khu đất được phép khai thác dịch vụ trên toàn tuyến công viên 102
VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ 107
7.1 Một số nguyên tắc thiết kế áp dụng 107
7.1.1 Thiết kế bền vững..... 107

7.1.2 Xây dựng hình ảnh đặc trưng cho đô thị 107
7.1.3 Tạo các kết nối cho khu vực và cho đô thị 108
7.1.4 Xác định công trình biểu tượng của đô thị 109
7.2 Ý tưởng về kết nối các không gian hấp dẫn khu vực trục Trần Phú 109
7.3 Các khu vực không gian mở và các trục cảnh quan 110
7.3.1 Các khu vực không gian mở 110
7.3.2 Các tuyến, trục cảnh quan của khu vực 111
7.4 Các công trình điểm nhấn, biểu tượng 111
7.5 Tầng cao xây dựng công trình 111
7.6 Khoảng lùi công trình 112
7.7 Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc 113
7.7.1 Hình khối và kiến trúc chủ đạo 113
7.7.2 Màu sắc công trình 113
7.8 Hệ thống cây xanh, mặt nước 114
VIII. ĐỀ ÁN MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN KINH TẾ ĐÊM TRONG KHU VỰC 115
8.1 Sản phẩm lõi đặc trưng tập trung phát triển theo 4 mảng. 115
8.2 Chỉ tiêu phấn đấu - Không gian kinh tế đêm: 117
IX. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGẦM, CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ CAO TẦNG DỰ KIẾN XÂY DỰNG TẦNG HẦM CÓ CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG, ...) 118
9.1 Không gian ngầm các công trình trong công viên 118
9.1.1 Không gian ngầm dành cho mục đích bãi đỗ xe công viên, tiện ích công cộng 118
9.1.2 Không gian ngầm dành cho mục đích công trình dịch vụ (trong công viên) 118
9.1.3 Không gian ngầm dành cho mục đích công trình hạ tầng xây dựng trong công viên 119
9.2 Không gian ngầm dành cho mục đích công trình ngoài công viên 119
9.3 Không gian ngầm đường giao thông Trần Phú *(theo đề án Tổ chức, phát triển giao thông đường bộ thành phố Nha Trang đến năm 2030 và định hướng đến năm 2040 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 1536/QĐ-UBND ngày 06/6/2025)* 120
9.4 Kết nối không gian ngầm và mặt đất 120
X. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT 122
10.1 Quy hoạch giao thông 122
10.1.1 Cơ sở thiết kế 122
10.1.2 Nguyên tắc chung 122
10.1.3 Hệ thống giao thông 122
10.1.4 Khối lượng 125
10.2 Chuẩn bị kỹ thuật 125
10.2.1 San nền 125
10.2.2 Quy hoạch thoát nước mưa 126
10.3 Quy hoạch cấp nước 128
10.3.1 Cơ sở thiết kế 128
10.3.2 Mục tiêu cấp nước 129
10.3.3 Đối tượng và phạm vi cấp nước 129
10.3.4 Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán 129
10.3.5 Nguồn cấp nước 130
10.3.6 Mạng lưới đường ống cấp nước 130
10.3.7 Phòng cháy chữa cháy 131
10.3.8 Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí 131
10.4 Quy hoạch thoát nước thải 131
10.4.1 Cơ sở thiết kế 131
10.4.2 Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải khu quy hoạch 131

10.4.3 Nguồn tiếp nhận và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật 132
10.4.4 Giải pháp thiết kế 132
10.4.5 Tính toán hệ thống thoát nước thải sinh hoạt 133
10.4.6 Thống kê khối lượng 133
10.5 Hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị 134
10.5.1 Tổng lưu lượng và công suất tính toán 134
10.5.2 Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận 134
10.6 Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng 134
10.6.1 Các tài liệu thiết kế 134
10.6.2 Nguồn cấp điện 135
10.6.3 Giải pháp thiết kế 135
10.7 Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động 137
10.7.1 Cơ sở thiết kế 137
10.7.2 Nguồn cung cấp 137
10.7.3 Dự kiến nhu cầu 137
10.7.4 Giải pháp quy hoạch 139
XI. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG 139
11.1 Các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường 139
11.2 Tác động tích cực khi dự án hoạt động 142
XII. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN 142
12.1 Nguồn vốn đầu tư 142
12.2 Tổ chức thực hiện quy hoạch, phân đoạn đầu tư 142
12.3 Quản lý quy hoạch xây dựng 145
XIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 145
13.1 Kết luận 145
13.2 Kiến nghị 146
XIV. PHỤ LỤC BẢN VẼ 147

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Sơ đồ không ảnh khu vực nghiên cứu 11
Hình 2. Cảnh quan bãi biển Nha Trang 18
Hình 3. Sơ đồ phân khu các khu vực có xây dựng công trình trong công viên 20
Hình 4. Khu vực A (thuộc đồ án QHPK KDC các phường Xương Huân – Vạn Thạnh - từ cầu Trần Phú đến trục Đường Yersin) 21
Hình 5. Khu vực B1 (thuộc đồ án QHPK KDC các phường Tân Lập – Lộc Thọ - Phước Tiến - từ trục Đường Yersin đến trục đường Lê Thánh Tôn) 21
Hình 6. Khu vực B2 (thuộc đồ án QHPK KDC các phường Tân Lập – Lộc Thọ - Phước Tiến - từ trục đường Nguyễn Thị Minh Khai đến nhà hàng Istanbul) 22
Hình 7. Khu vực C (thuộc đồ án QHPK KDC các phường Phước Long – Vĩnh Trường – Vĩnh Nguyên - từ nhà hàng Istanbul đến đền thờ Trần Hưng Đạo) 23
Hình 8. Sơ đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất 27
Hình 9. Bản đồ sử dụng đất quy hoạch 59
Hình 10. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan 82
Hình 11. Sơ đồ định hướng các khu vực trong công viên ven biển 83
Hình 12. Minh họa bố trí mặt bằng kiến trúc cảnh quan công viên di sản văn hóa 84
Hình 13. Minh họa hình ảnh cầu đi bộ trên cao 85
Hình 14. Hình ảnh công viên bờ biển dài 86
Hình 15. Minh họa trạm tiện ích cải tạo 87
Hình 16. Minh họa bố trí mặt bằng kiến trúc cảnh quan Quảng trường 2/4 88
Hình 17. Minh họa bố trí hình ảnh cầu đi bộ trên cao 89
Hình 18. Minh họa công viên nước, không gian nhạc nước và chiếu sáng nghệ thuật 89
Hình 19. Minh họa cụm công trình phức hợp phục vụ cộng đồng 90
Hình 20. Minh họa không gian mở quảng trường Thanh Niên 91
Hình 21. Minh họa không gian công viên Thủy Thủ 91
Hình 22. Minh họa không gian cảnh quan công viên thưởng ngoạn 93
Hình 23. Minh họa không gian mở 110
Hình 24. Minh họa chi tiết lát trang trí đường dạo 111

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Mực nước biển dâng theo kịch bản RCP4.5 17
Bảng 2. Bảng thống kê các công trình hiện trạng 18
Bảng 3. Bảng thống kê các công trình hiện trạng trong công viên 23
Bảng 4. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất 26
Bảng 5. Triển khai các loại đất từ các đồ án Quy hoạch phân khu sang đồ án Quy hoạch chi tiết 57
Bảng 6. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất 60
Bảng 7. Bảng thống kê chi tiết đất nhà ở riêng lẻ và đất nhà chung cư hỗn hợp 61
Bảng 8. Bảng thống kê chi tiết đất văn hóa 62
Bảng 9. Bảng thống kê chi tiết đất cây xanh sử dụng công cộng 64
Bảng 10. Bảng thống kê chi tiết đất công trình dịch vụ 66
Bảng 11. Bảng thống kê chi tiết đất di tích, tôn giáo 66
Bảng 12. Bảng thống kê chi tiết đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo - đất công trình dịch vụ du lịch - Đất cơ quan 67
Bảng 13. Bảng thống kê chi tiết đất quốc phòng, an ninh 68
Bảng 14. Bảng thống kê chi tiết đất đường giao thông - đất bãi đỗ xe - đất công trình HTKT khác 70
Bảng 15. Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất 70
Bảng 16. Bảng thống kê quy hoạch công trình ngầm 121
Bảng 17. Bảng thống kê khối lượng giao thông 124
Bảng 18. Bảng thống kê khối lượng hạng mục giao thông 125
Bảng 19. Bảng thống kê khối lượng san nền 126
Bảng 20. Bảng thống kê khối lượng hệ thống thoát nước mưa 128
Bảng 21. Bảng thống kê nhu cầu dùng nước 129
Bảng 22. Thống kê khối lượng hệ thống cấp nước 131
Bảng 23. Bảng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch 131
Bảng 24. Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải 133
Bảng 25. Bảng thống kê chỉ tiêu cấp điện 136
Bảng 26. Bảng thống kê nhu cầu cấp điện 136
Bảng 27. Bảng thống kê khối lượng 137
Bảng 28. Bảng chỉ tiêu thông tin liên lạc 138
Bảng 29. Bảng thống kê nhu cầu thông tin liên lạc 138
Bảng 30. Bảng thống kê khối lượng 139
Bảng 31. Bảng thống kê các dự án đầu tư 143

I. LUẬN CỨ, XÁC ĐỊNH PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH; PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT

1.1 Lý do, sự cần thiết và căn cứ lập quy hoạch

1.1.1 Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Khu vực phía Đông đường Trần Phú là không gian ven biển quan trọng của phường Nha Trang, giữ vai trò trục cảnh quan chính của đô thị với hệ thống công viên, quảng trường, không gian công cộng và các công trình dịch vụ – du lịch đặc thù. Trong bối cảnh khu vực Nha Trang đang được định hướng phát triển theo mô hình đô thị biển hiện đại, thông minh và giàu bản sắc theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa (QĐ 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023) và Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 (QĐ 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024), yêu cầu hoàn thiện và nâng cấp không gian ven vịnh Nha Trang trở nên cấp bách. Do đó, việc lập "Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang" là cần thiết nhằm:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu đã được duyệt, đảm bảo đồng bộ, thống nhất và làm cơ sở quản lý phát triển đô thị.

- Xác định rõ chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, kiểm soát kiến trúc – cảnh quan, bảo đảm khai thác hiệu quả quỹ đất ven biển nhưng vẫn tôn trọng không gian mở và tầm nhìn ra biển.

- Làm cơ sở kêu gọi đầu tư các dự án dịch vụ – du lịch chất lượng cao, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và nâng tầm vị thế đô thị biển quốc tế.

- Tăng cường khả năng quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, khắc phục các bất cập hiện trạng và đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững.

- Tổ chức, chỉnh trang hệ thống công viên - quảng trường ven biển nhằm tạo lập bộ mặt đô thị hiện đại, văn minh, mang bản sắc đặc trưng của Nha Trang và nâng tầm vị thế du lịch quốc tế của Nha Trang. Việc này là cấp bách để khắc phục những bất cập hiện trạng về quản lý và khai thác quỹ đất ven biển.

- Từ các lý do nêu trên, việc tổ chức lập Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu vực phía Đông đường Trần Phú là cần thiết, phù hợp định hướng phát triển đô thị, đáp ứng yêu cầu quản lý và là cơ sở pháp lý quan trọng để triển khai các dự án đầu tư trong thời gian tới.

1.1.2 Các căn cứ lập quy hoạch chi tiết

a) Các căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 10/12/2025;

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

- Căn cứ Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo ngày 25/06/2015;

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

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

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

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

- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

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

- Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-CP ngày 21/3/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị;

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

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

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

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

- Căn cứ 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 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/BCSĐ 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 Nguyễn Khắc Toàn 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 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 103/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 của UBND phường Nha Trang về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang;

- Căn cứ Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 09/12/2025 của UBND phường Nha Trang về việc bổ sung dự toán năm 2025 cho Trung tâm Văn hoá và Dịch vụ công ích phường Nha Trang để thực hiện 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 Thông báo số 277/TB-VPUB ngày 26/04/2026 về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Việt Hùng 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 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;

b) Các văn bản, tài liệu và quy hoạch liên quan

- Bản đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Cảng Nha Trang và phụ cận, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 05/01/2023;

- Bản đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Tân Lập - Lộc Thọ - Phước Tiến, UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2025;

- Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Phước Long - Vĩnh Trường - Vĩnh Nguyên, UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 04/4/2025;

- Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Xương Huân - Vạn Thạnh, UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 20/6/2025;

- Bản đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/9/2023;

- Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại, phường Vĩnh Nguyên, UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 2589/QĐ-UBND ngày 25/9/2020;

- Hồ sơ khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 thuộc khu dân cư phường Xương Huân - Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang theo báo cáo thẩm định khối lượng, chất lượng sản phẩm số 244/BC-STNMT-ĐĐBĐVT ngày 27/09/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Hồ sơ khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 và đường đồng mức 2,5m thuộc khu vực cảng Nha Trang và phụ cận, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang theo báo cáo thẩm định khối lượng, chất lượng sản phẩm số 235/BC-STNMT-ĐĐBĐVT ngày 12/12/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Hồ sơ khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 thuộc khu dân cư các phường Phước Long - Vĩnh Trường - Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang theo báo cáo thẩm định khối lượng, chất lượng sản phẩm số 245/BC-STNMT-ĐĐBĐVT ngày 30/09/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Hồ sơ khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 thuộc khu dân cư các phường Tân Lập - Lộc Thọ - Phước Tiến, thành phố Nha Trang theo báo cáo thẩm định khối lượng, chất lượng sản phẩm số 66/BC-STNMT-ĐĐBĐVT ngày 08/04/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

1.2 Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch

1.2.1 Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

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.



Hình 1. Sơ đồ không ảnh khu vực nghiên cứu

1.2.2 Quy mô diện tích lập quy hoạch

- Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 806.007,78 m² (khoảng 80,6 ha)

1.3 Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường

1.3.1 Điều kiện tự nhiên

a) Địa hình

- Khu vực phía Đông đường Trần Phú tiếp giáp biển, địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ ít biến động. Bãi cát ven biển có độ dốc tự nhiên khoảng 3%–15%, thuận lợi cho các hoạt động tắm biển và vui chơi giải trí. Tuy nhiên, tại một số vị trí xuất hiện các vùng trũng cục bộ hình thành do tác động của dòng chảy và xoáy biển, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn đối với người tham gia các hoạt động tắm biển.

- Khu vực phía Tây đường Trần Phú có địa hình tương đối bằng phẳng. Điều kiện địa hình của khu vực phù hợp để bố trí các công trình có quy mô lớn, công trình cao tầng và các điểm nhấn kiến trúc, góp phần định hình không gian đô thị và nâng cao chất lượng cảnh quan dọc trục ven biển.

- Địa hình ven biển trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch kéo dài khoảng 7 km từ cầu Trần Phú đến cảng Cầu Đá có nhiều đặc điểm khác nhau như:

+ Đoạn từ cầu Trần Phú đến đường Nguyễn Thị Minh Khai có khu vực công viên cây xanh ven biển với cao độ nền dao động từ khoảng 3,8 m đến 4,8 m, đã được bảo vệ bằng hệ thống kè bê tông cốt thép kiên cố. Phía ngoài kè là bãi cát ven biển có cao độ thấp hơn đỉnh kè từ khoảng 0,5 m đến 2,0 m và có xu hướng nâng dần theo hướng từ cầu Trần Phú đến đường Nguyễn Thị Minh Khai.Khu vực này chịu tác động mạnh của chế độ sóng biển, đặc biệt trong mùa mưa bão. Vào mùa mưa lũ, hiện tượng xói lở làm cao độ bãi cát giảm từ khoảng 0,5 m đến 1,5 m; ngược lại, vào mùa khô, cát được sóng biển bồi đắp trở lại, góp phần phục hồi các khu vực bị xói lở. Bãi cát có chiều rộng trung bình khoảng 40 m và là một trong những đoạn bờ biển chịu tác động sóng mạnh nhất trong khu vực nghiên cứu.

+ Khu vực còn lại chịu ảnh hưởng của dòng chảy triều nên bãi cát hẹp hơn.

- Địa hình bãi biển Nha Trang có dạng cánh cung ôm dọc bờ phía Tây vịnh Nha Trang với chiều dài gần 7 km, được hình thành và phát triển dưới tác động của quá trình bồi tụ, vận chuyển trầm tích theo chế độ gió mùa và động lực biển. Do nằm ở phía Nam cửa sông Cái, địa hình khu vực mang đặc trưng của dạng bãi bồi ven biển, được hình thành và biến đổi dưới tác động của quá trình bồi tụ trầm tích và chế độ sóng biển. Bãi biển Nha Trang với các lợi thế về dịch vụ đô thị, cảnh quan thiên nhiên đẹp (Hòn Ông, Hòn Tre, Hòn Tằm, Hòn Lao, Hòn Mun, Hòn Hèo, Hòn Bồng Nguyên, Hòn Gốm) và loại hình du lịch biển đa dạng là một trong những trung tâm du lịch biển của Việt Nam. Chiều rộng bãi biển có sự biến động theo mùa dưới tác động của chế độ gió và sóng biển; vào mùa gió Đông Bắc bãi biển thường thu hẹp, trong khi mùa gió Tây Nam quá trình bồi tụ diễn ra mạnh hơn làm gia tăng chiều rộng bãi cát tại nhiều vị trí.

- Thành phần vật liệu cấu tạo bãi biển chủ yếu là cát, với kích thước hạt thay đổi từ nhỏ đến thô; khu vực phía Bắc chủ yếu là cát hạt nhỏ đến hạt trung, khu vực ở phía Nam chủ yếu là cát hạt trung đến hạt thô. Địa hình bãi biển thuộc dạng bồi tụ - xói lở, chịu tác động chủ yếu của sóng biển nên thường xuyên biến đổi theo mùa. Vào mùa gió Tây Nam bãi biển thường được bồi tụ, nâng cao thêm và mở rộng, còn vào mùa gió Đông Bắc thì ngược lại, bị xói lở - hạ thấp và thu hẹp.

- Về hình thái địa hình, bãi biển thoải đều và nghiêng dần ra phía biển, với góc dốc trung bình của bãi từ 7 - 8 độ. Theo các mặt cắt ngang thì độ dốc địa hình bãi trên triều không lớn, vào mùa khô theo mặt cắt dọc thì hình thái địa hình bãi có xu thế thấp dần từ phía Bắc xuống phía Nam (đoạn từ UBND tỉnh đến Quảng Trường 2 tháng 4). Điều này cho thấy bãi bồi do sóng và gió là chủ yếu, từ phía nam Quảng Trường 2 tháng 4 đến cảng Vinpearl do ảnh hưởng của đảo chắn bờ (đảo Hòn Tre) nên bãi biển có phần ít bị biến đổi hơn. Tuy nhiên, tại đoạn bờ từ phía Nam cảng Vinpearl đến Mũi Chụt có nguồn cung cấp vật liệu bồi tụ hạn chế, khiến bãi biển hẹp hơn và có độ dốc lớn hơn các khu vực lân cận.

- Hiện trạng và xu thế biến đổi địa hình bãi biển. Trong thời gian từ tháng 11/2007 đến 3/2009, khu vực bãi biển từ phía Nam cầu Trần Phú đến Quảng Trường 2 tháng 4, với chiều dài đoạn bờ trên 2 km, trắc diện bãi biến đổi rõ rệt từ tháng 11/2007 (mùa gió Đông Bắc) đến tháng 8/2008 (mùa gió Tây Nam), bề rộng bãi thay đổi từ 5 - 9 m, có nơi lên tới 11 m (trước Bưu Điện tỉnh). Như vậy, hình thái bãi biến đổi theo mùa rất rõ, mùa gió Tây Nam bãi được bồi tụ nâng cao thêm và mở rộng, ngược lại vào mùa gió Đông Bắc bãi biển bị xói lở - hạ thấp và thu hẹp, hình thành dạng feston rất điển hình. *(nguồn: Tạp chí khoa học và công nghệ biển - Viện Hải dương học, Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam)*

b) Khí hậu

- Phường Nha Trang chịu sự chi phối chung của khí hậu nhiệt đới gió mùa, chịu ảnh hưởng của khí hậu đại dương nên có nền nhiệt độ tương đối ôn hòa; so với các tỉnh phía Bắc thì mùa đông ít lạnh và mùa khô nóng kéo dài hơn; so với các tỉnh phía Nam, Nha Trang có mùa mưa lệch về mùa đông và xuất hiện một mùa mưa ngắn giữa mùa đông. So với các tỉnh Duyên hải Nam Trung Bộ là vùng có điều kiện khí hậu thời tiết khá thuận lợi để khai thác du lịch hầu như quanh năm. Những đặc trưng nổi bật của khí hậu Nha Trang là nền nhiệt độ tương đối cao và ổn định quanh năm (nhiệt độ trung bình khoảng 25–26°C), tổng tích ôn lớn (> 9.500ºC), sự phân hóa rõ rệt giữa mùa mưa và mùa khô, đồng thời ít chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão.

+ Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình năm là 26,3ºC, nhiệt độ trung bình cao nhất thường xuất hiện vào các tháng 5, 6, 7 và 8. Nhiệt độ cao tuyệt đối năm là 37,4ºC, nhiệt độ tối thấp vào các tháng 12, tháng 1 và 2 năm sau (15,8ºC). Tổng nhiệt độ năm khoảng 9.600ºC - 9.700ºC và ít biến đổi.

+ Nắng: Tổng số giờ nắng trung bình năm là 2.570 giờ, tương đương khoảng 214 giờ/tháng. Về mùa khô, số giờ nắng cao hơn mùa mưa, trung bình tháng từ 220 - 280 giờ, mỗi ngày trung bình có từ 7 - 9 giờ. Vào mùa mưa, trung bình tháng có từ 150 - 210 giờ nắng, mỗi ngày có trung bình 5 - 7 giờ.

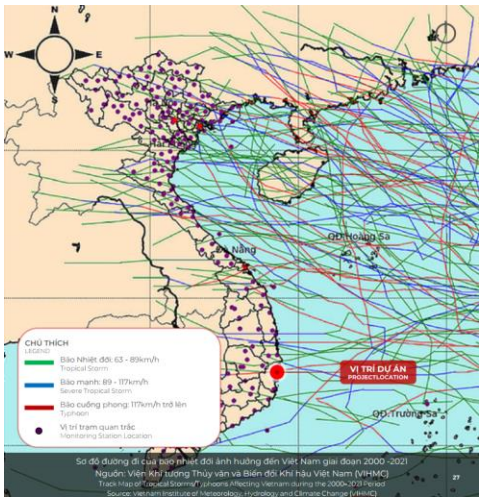
+ Độ ẩm: Độ ẩm tương đối trung bình năm khoảng 79%, dao động theo mùa và có xu hướng tăng cao trong các tháng mưa. Tháng có độ ẩm cao nhất là tháng 10 với 83%, độ ẩm thấp nhất trong năm là 33%.

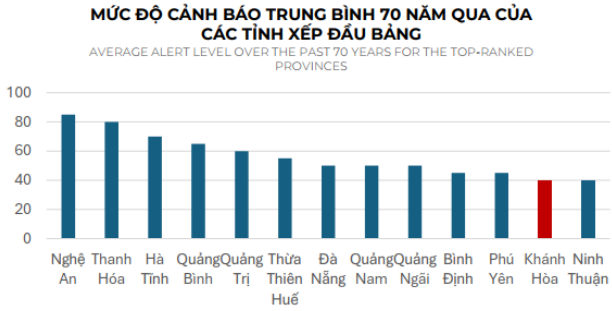
+ Lượng mưa: Lượng mưa trung bình năm 1.356 mm. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 9 và kết thúc vào tháng 12 dương lịch, lượng mưa chiếm gần 80% lượng mưa cả năm (1.025 mm). Khoảng 10% – 20% số năm mùa mưa bắt đầu từ tháng 7, 8 hoặc kết thúc sớm vào tháng 11.

+ Lượng bốc hơi trung bình năm ở Nha Trang là 1.431 mm/năm.

c) Bão, lũ lụt

- Bão:





Nguồn: Viện khí tượng thủy văn và biến đổi khí hậu Việt Nam

+ Khu vực Khánh Hòa và khu vực miền Trung Nam Bộ (từ Phú Yên đến Khánh Hòa), ít chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão hơn so với các tỉnh miền Bắc và Bắc Trung Bộ, trung bình trong thập kỷ gần đây khoảng 1-3 cơn/năm. Tuy nhiên, không phải tất cả đều đổ bộ trực tiếp vào Khánh Hòa; nhiều cơn bão không ảnh hưởng trực tiếp đến khu vực nhưng vẫn gây mưa lớn, gió mạnh và sóng biển cao do tác động của hoàn lưu bão hoặc áp thấp nhiệt đới, ảnh hưởng đến hoạt động dân sinh, du lịch và khai thác khu vực ven biển trong một số thời điểm của năm.

+ Năm 2025 là năm đặc biệt nghiêm trọng: Việt Nam đã chịu 14 cơn bão (gấp 3 lần trung bình thập kỷ trước), trong đó ít nhất 3-4 cơn bão ảnh hưởng trực tiếp đến Khánh Hòa (ví dụ: bão Kalmaegi, Bualoi, Ragasa, và bão số 15 Koto).

- Lũ lụt:

+ Khu vực dọc đường Trần Phú và trung tâm đô thị có cao độ nền tương đối cao nên ít chịu ảnh hưởng bởi ngập lụt do lũ từ các sông. Tuy nhiên, trong điều kiện thời tiết cực đoan, sóng lớn kết hợp triều cường có thể gây ngập cục bộ tại một số vị trí ven biển và ảnh hưởng đến giao thông.

+ Khu vực hạ lưu sông Cái và sông Cửa Bé có nguy cơ chịu tác động lớn hơn do ảnh hưởng đồng thời của lũ từ thượng nguồn, triều cường và sóng biển, làm gia

tăng nguy cơ ngập lụt, xói lở và ảnh hưởng đến các hoạt động dân sinh, hạ tầng ven sông và ven biển.

- Hệ quả của bão, lụt:

+ Bão số 13 (Kalmaegi – đầu tháng 11/2025): Là một trong những cơn bão mạnh nhất cuối mùa, dự báo vào Biển Đông ngày 5/11/2025 và ảnh hưởng trực tiếp đến vùng ven biển từ Đà Nẵng đến Khánh Hòa khoảng từ ngày 6-9/11. Bão có cường độ rất mạnh, giật cấp 16-17 trên biển và gây gió mạnh, mưa lớn trên đất liền.

+ Bão số 15 (Koto - cuối tháng 11/2025): Dự báo có khả năng cao ảnh hưởng trực tiếp, gây gió mạnh cấp 10-11, giật cấp 14 trên biển Đông và nguy cơ di chuyển hướng về đất liền các tỉnh miền Trung, trong đó có Khánh Hòa vào cuối tháng 11, đầu tháng 12/2025.

+ Lũ lịch sử (20/11/2025): Khánh Hòa ghi nhận đợt lụt lớn, đặc biệt là tại Nha Trang, gây ngập lụt nghiêm trọng, ảnh hưởng đến cuộc sống người dân, được đánh giá là một trong những đợt lũ khốc liệt trong năm.

+ Các đợt bão và áp thấp nhiệt đới trong những năm gần đây đã gây mưa lớn, ngập lụt và sạt lở tại một số khu vực của tỉnh Khánh Hòa, gây thiệt hại về hạ tầng và kinh tế - xã hội.

+ Các khu vực ven biển như đường Trần Phú (khu du lịch chính), Phạm Văn Đồng (phường Bắc Nha Trang), bãi Hòn Chồng và cửa sông Cái chịu tác động trực tiếp từ sóng lớn (với sóng biển có thể đạt 4 - 7m) và gió giật cấp 9-14.

+ Khu vực mố cầu Trần Phú bị xói lở nghiêm trọng: Các khối bê tông hư hỏng, đứt gãy, rơi xuống biển trên phạm vi dài >10 m, rộng >5 m, làm lộ mố cầu và đe dọa đến kết cấu. Nước biển xuất hiện tình trạng đục ngầu do bùn cát khuấy động, bãi biển dọc Trần Phú - Phạm Văn Đồng bị xâm thực, làm thu hẹp bãi cát tự nhiên tại nhiều vị trí.

+ Tại bãi Hòn Chồng và Vĩnh Nguyên, sóng lớn đánh vào khu du lịch, làm hư hỏng ghế ngồi, dù chắn và gây nguy cơ cho du khách (dù một số vẫn lướt sóng bất chấp cảnh báo).

d) Địa chất, thủy văn

- Sông, suối: Sông Cái Nha Trang là sông lớn nhất tỉnh Khánh Hòa có diện tích lưu vực 2.000 km². Sông có chiều dài 75 km, bắt nguồn từ đỉnh Chư Tgo cao 1.475 m. Đoạn hạ lưu thuộc địa phận thành phố Nha Trang trước đây có chiều dài khoảng 10 km, chảy qua các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thạnh, Vĩnh Ngọc, Vĩnh Hiệp, phường Ngọc Hiệp, Vạn Thắng, Vạn Thạnh, Vĩnh Thọ, Xương Huân, Vĩnh Phước và đổ ra biển. Lưu lượng nước bình quân: Q0=55,70 m³/s; lưu lượng nước mùa kiệt: Qk=7,32 m³/s.

- Biển và thuỷ triều: Thủy triều vùng biển Nha Trang thuộc dạng nhật triều, thủy triều không đều, với biên độ trung bình lớn nhất từ 1,4 m - 3,4 m. Độ mặn nước biển biến thiên theo mùa từ 1% - 3,6%. Độ pH tại khu vực cửa sông và đầm thay đổi từ 6,6 - 7,5. Mực nước biển dâng trung bình được ghi nhận khoảng 1,28 m.

- Chế độ hải văn: Nha Trang là khu vực mang đặc trưng với chế độ nhật triều không đều. Trong kỳ triều cường, thời gian triều lên thường dài hơn thời gian triều xuống từ 4 đến 6 giờ, với biên độ triều dao động từ 1,2 m đến 1,8 m.

+ Nhìn chung, mùa gió mùa Đông Bắc có mực nước biển cao hơn mùa gió mùa Tây Nam. Trong năm, mực nước biển thường đạt cao nhất vào khoảng tháng 10 - 11, thấp nhất vào khoảng tháng 6 - 8. Thống kê dao động mực nước trung bình nhiều năm do gió mùa cho thấy, mực nước dâng cao khoảng 5,3 cm đến 17,5 cm vào mùa gió mùa Đông Bắc và giảm khoảng 2,7 cm đến 14,3 cm vào mùa gió mùa Tây Nam.

+ Theo báo cáo tính toán thủy lực thủy văn thuộc dự án "xây dựng đập ngăn mặn trên sông Cái Nha Trang": Mực nước lớn nhất ứng với các tần suất thiết kế:

P%	0,5	1	2	5	10	20	50	75	80	85	90	95	99
H	1,38	1,37	1,35	1,33	1,31	1,29	1,24	1,2	1,19	1,18	1,16	1,14	1,1

+ Mực nước triều trung bình: htb: +0,1m.

+ Mực nước triều nhỏ nhất: hmin: -1,37m.

+ Chiều cao sóng: Hsóng = 0,8m.

+ Các đảo chịu ảnh hưởng của chế độ thuỷ triều của vịnh Nha Trang và sóng biển.

+ Trong năm, khi gió đổi mùa sẽ dẫn đến xoay chiều của sóng. Tại các đảo sẽ có hiện tượng chuyển cát vòng quanh đảo. Các bãi cát sẽ có mùa được cát và mùa mất cát.

- Quá trình biến động mực triều: Theo thống kê mực nước trung bình tại trạm Nha Trang giai đoạn 1975 – 2018, chu kỳ dao động mực nước ≈ 5,7 năm. Giai đoạn trước năm 1994, mực nước trung bình có xu thế giảm, giảm mạnh hơn trong gia đoạn 1975 – 1985 so với từ 1985 – 1994; từ năm 1994 – 2018, mực nước trung bình có xu thế tăng, giai đoạn sau năm 2005 tăng mạnh hơn.

- Địa chất thủy văn: Khu vực nghiên cứu có mực nước ngầm cao, cách mặt đất 0,5 m. Nguồn nước ngầm khá dồi dào, tuy nhiên chịu ảnh hưởng xâm nhập mặn nên chất lượng nước không đáp ứng yêu cầu sử dụng cho mục đích cấp nước sinh hoạt.

e) Địa chất công trình

- Địa chất công trình:

+ Chưa có tài liệu thăm dò toàn vùng nghiên cứu. Tuy nhiên, căn cứ theo một số tài liệu địa chất của các công trình trong ranh giới nghiên cứu, có thể sơ bộ đánh giá tổng quát như sau:

+ Vùng ven biển: cường độ chịu lực khá tốt (R≥1 kg/cm2).

+ Vùng đồi núi: Có tầng bề mặt phong hóa trên nền đá gốc. Bề mặt phong hóa hình thành lớp sét pha lẫn đá dăm, đá cục, tương đối xốp, độ chặt không ổn định, trạng thái nửa cứng, khi chưa bị tác động, được bao phủ và bảo vệ bởi lớp cây bụi có tầng rễ chằng chịt. Nền đất có đặc điểm khi khô thì cứng, khi bão hòa nước thì mềm nhão; Sinh ra hiện tượng lún ướt, nên khi có mưa kéo dài có thể có hiện tượng sạt lở; Tại những vị trí đã bị tác động, làm mất tầng cây bảo vệ trên bề mặt có hiện tượng xói mòn, sạt lở do mưa lũ.

- Địa chấn:

+ Khu vực Nha Trang nằm trong vùng dự báo có động đất cấp 6 (Theo tài liệu phân vùng động đất của Viện vật lý địa cầu). Do đó, khi thiết kế và xây dựng công trình cần tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về kháng chấn nhằm bảo đảm an toàn công trình và giảm thiểu rủi ro do động đất gây ra..

f) Kịch bản biến đổi khí hậu nước biển dâng

- Theo kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng do Bộ Tài Nguyên và Môi Trường lập năm 2020 thì vùng biển Nha Trang thuộc vùng V (vùng biển từ mũi Đại Lãnh – mũi Kê Gà). Mực nước biển dâng theo kịch bản phát thải được khuyến cáo áp dụng cho cả nước là theo kịch bản RCP4.5. Mực nước biển dâng cụ thể như sau:

Bảng 1. Mực nước biển dâng theo kịch bản RCP4.5

Khu vực	**Các mốc thời gian của thế kỷ 21**							
	2030	**2040**	**2050**	**2060**	**2070**	**2080**	**2090**	**2100**
Mũi Đại Lãnh – Mũi Kê Gà	12 (7÷17)	17 (10÷24)	23 (13÷32)	29 (17÷40)	35 (21÷49)	41 (25÷59)	47 (28÷68)	53 (32÷78)

- Theo kịch bản trên thì khu vực vùng biển Nha Trang dự kiến sẽ bị ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu và nước biển sẽ dâng lên khoảng 23cm (đến năm 2050) và 53cm (đến năm 2100).

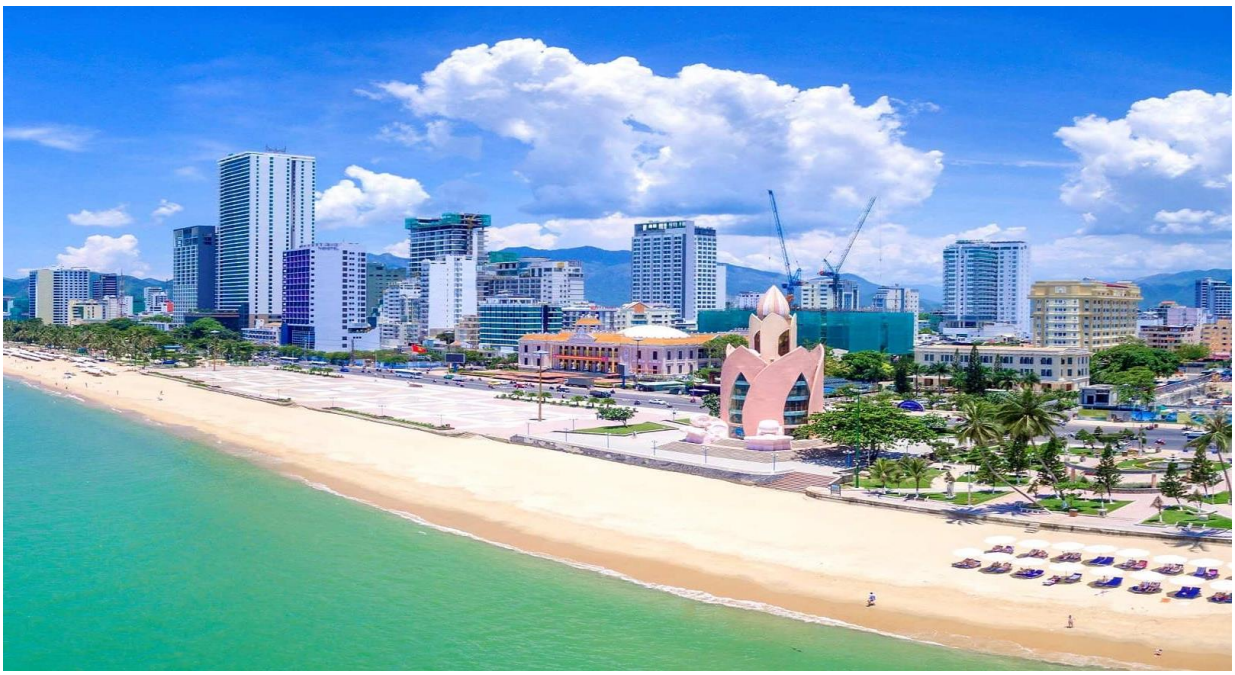
g) Cảnh quan tự nhiên

- Bãi cát ven biển kéo dài liên tục dọc tuyến Trần Phú, có địa hình tương đối bằng phẳng, thoải dần ra phía biển, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động tắm biển, vui chơi giải trí và tổ chức không gian công cộng ven bờ.

- Khu vực sở hữu cảnh quan ven biển đặc sắc với đặc trưng "biển xanh – cát trắng – nắng vàng", bãi cát tương đối rộng và mịn, tạo nên giá trị thẩm mỹ cao cho toàn bộ mặt tiền đô thị ven biển.

- Không gian mở rộng lớn, tầm nhìn thông thoáng hướng ra vịnh Nha Trang, có khả năng quan sát trực tiếp các đảo ven bờ và đường chân trời biển, tạo cảm giác thoáng đãng và giá trị thị giác đặc trưng cho khu vực.

- Cát tại bãi biển Nha Trang chủ yếu là cát trắng hạt mịn, bãi biển có độ dốc thoải và đường bờ cát kéo dài liên tục, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động tắm biển, vui chơi giải trí, thể thao biển, tổ chức sự kiện ngoài trời và phát triển các loại hình du lịch ven biển.



Hình 2. Cảnh quan bãi biển Nha Trang

1.3.2 Hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường

a) Hiện trạng dân cư

- Dân cư trong khu vực nghiên cứu chủ yếu tập trung tại phía Nam đường Trần Phú, thuộc tổ dân phố Tây Hải, với khoảng 470 hộ dân và khoảng 1.200 nhân khẩu sinh sống tại khu vực làng Chụt. Ngoài ra, một phần dân cư thuộc Tổ dân phố 5, phường Nha Trang, với khoảng 15 hộ dân và khoảng 60 nhân khẩu, hiện sinh sống tại khu vực giáp đường Hùng Vương.

b) Hiện trạng kiến trúc công trình

- Khu vực nghiên cứu thuộc trung tâm đô thị hiện hữu, được hình thành và phát triển từ lâu đời nên hiện trạng sử dụng đất cơ bản đã ổn định. Trong đó, khu dân cư hiện hữu tại khu vực bờ kè Tây Hải có mật độ xây dựng tương đối cao, kiến trúc còn thiếu đồng bộ; một số rãnh thoát nước phía sau nhà đã bị lấn chiếm hoặc san lấp để xây dựng công trình.

- Ngoài ra, khu vực còn có các công trình và quỹ đất quan trọng như trụ sở cơ quan, đất quốc phòng, đồn biên phòng, Viện Hải dương học và hệ thống công viên ven biển đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh với các hạng mục cây xanh, đường dạo và chiếu sáng công cộng.

Bảng 2. Bảng thống kê các công trình hiện trạng

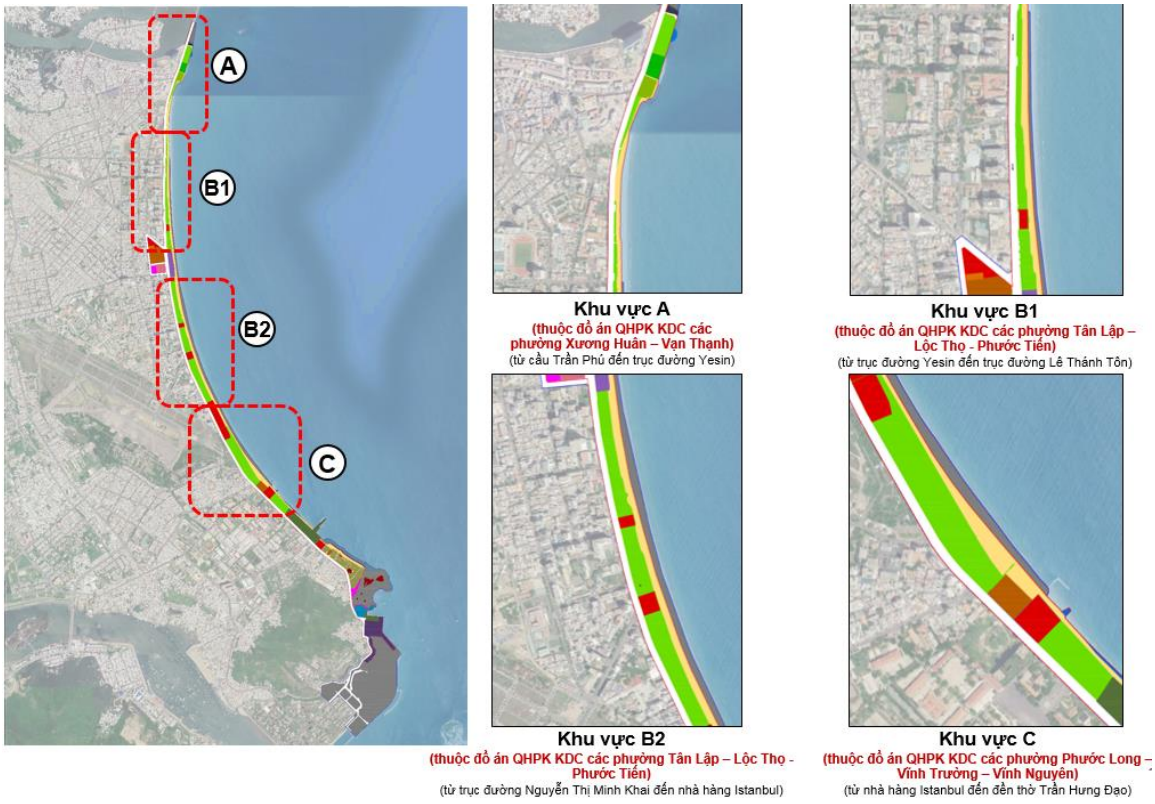
STT	Tên công trình	Diện tích (m²)
I	**Công trình công cộng đô thị**	
1	Nhà khách Công an tỉnh Khánh Hòa	4.179
2	Trung tâm Hội nghị tỉnh Khánh Hòa	9.245
3	Nhà khách T78	15.014
4	Quân cảng Học viện Hải quân	63.892

STT	Tên công trình	Diện tích (m^2)
5	Kho 662- Tổng cục hậu cần	5.639,5
6	Viện Hải dương học	17.326
7	Đồn biên phòng cửa khẩu Cảng Nha Trang	6.857
8	Lô cốt cũ thuộc đất quốc phòng trong công viên bờ biển khu vực đối diện giao lộ đường Tuệ Tĩnh và Trần Phú	67,7
9	Ban Quản lý vịnh Nha Trang (Trụ sở UBND phường Vĩnh Nguyên cũ)	2.151
10	Nhà sinh hoạt cộng đồng	133
II	**Tôn giáo**	
1	Đình Lăng Trường Tây	609
2	Chùa Linh Sơn	1.396
III	**Công viên công cộng**	
1	Công viên Yersin	18.557
2	Sân bóng chuyền bãi biển phía nam cầu Trần Phú	11.576
3	Công viên bờ biển đoạn từ UBND Tỉnh đến Tháp Trầm Hương	63.892
4	Công viên Quảng Trường 2/4 (bao gồm sân tháp Trầm Hương và sân Quảng trường)	37.385
5	Công viên bờ biển đoạn từ Biệt Thự đến Tuệ Tĩnh	39.792
6	Công viên Thanh Niên Khu A (từ Ana Mandara đến sân bóng Thanh Niên)	15.596
7	Sân bóng Thanh Niên	36.232
8	Công viên Thanh Niên khu B (sân bóng Thanh Niên đến Dã Tượng)	19.132
9	Công viên Bạch Đằng	24.200
IV	**Bãi xe công cộng**	
1	Lối xuống biển kết hợp bãi xe công cộng – Đối diện khách sạn Mường Thanh 60 Trần Phú	180
2	Lối xuống biển kết hợp bãi xe công cộng – Đối diện đường Tuệ Tĩnh	410
3	Lối xuống biển kết hợp bãi xe công cộng – Đối diện Bảo tàng Tỉnh 16 Trần Phú	300
4	Vỉa hè mở rộng kết hợp bãi xe công cộng – Đối diện khách sạn Nha Trang Center 20 Trần Phú	200
5	Vỉa hè mở rộng kết hợp bãi xe công cộng – Đối diện khách sạn Sheraton 28 Trần Phú	150
6	Bãi xe công cộng – Đối diện Viện Pasteur Nha Trang 10 Trần Phú	300
7	Khu vực sân bãi trong công viên Yersin – Đối diện Khách sạn Mường Thanh KDC Cồn Tân Lập	1.230
8	Lối xuống biển – Đối diện Nhà hàng Hoàng Sa 64 Trần Phú	270
9	Bãi xe số 03 - Đối diện Khách sạn InterContinental 36 Trần Phú	333
10	Bãi xe số 04 - Đối diện Nhà hàng phố biển 32-34 Trần Phú	305
11	Bãi xe số 05 - Giữa công viên Sứa biển và tháp trầm hương	706

STT	Tên công trình	Diện tích (m²)
12	Bãi xe số 06 - Đối diện Đài Truyền hình cũ 70 Trần Phú	469
13	Bãi xe số 07 - Đối diện đường Trần Quang Khải, cạnh nhà hàng Sailling Club	870
14	Bãi xe số 08 - Nằm giữa công viên Phù Đổng và Nhà hàng Lousiane	1.942
15	Bãi xe số 09 - Nằm giữa công viên Phù Đổng và Anamandara	1.690
16	Khu vực sân bãi trong công viên – công viên Thanh Niên	
17	Bãi xe công cộng cạnh Nhà khách 378 BCA	
V	**Nhà vệ sinh công cộng**	
1	Đối diện đường Yersin (ngầm)	84
2	Đối diện đường Lý Tự Trọng (ngầm)	84
3	Đối diện đường Nguyễn Thị Minh Khai (ngầm)	84
4	Đối diện 70 Trần Phú (ngầm)	86
5	Đối diện đường Tuệ Tĩnh (ngầm)	84
6	Kết hợp với sân khấu ngoài trời	381

**** Lưu ý:*** *Khu vực quản lý đất Quốc phòng gồm 03 vị trí (Xác định theo bản đồ của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Khánh Hòa cung cấp).*

c) Hiện trạng các công trình trong công viên



Hình 3. Sơ đồ phân khu các khu vực có xây dựng công trình trong công viên



A.1. Nhà bảo vệ

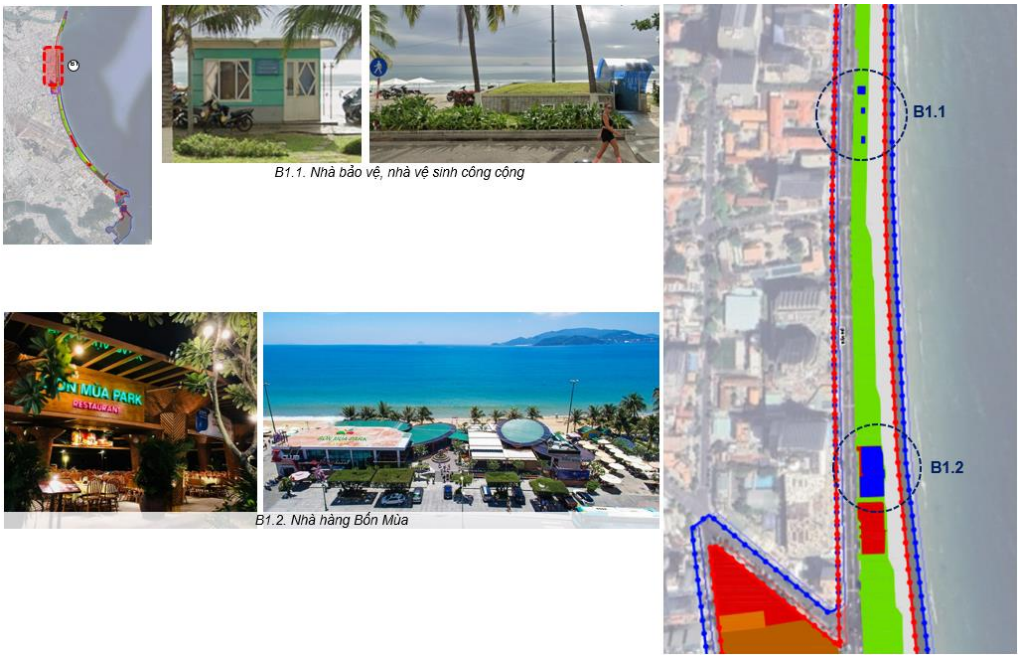
A.2. Nhà vệ sinh công cộng

Hình 4. Khu vực A (thuộc đồ án QHPK KDC các phường Xương Huân – Vạn Thạnh - từ cầu Trần Phú đến trục Đường Yersin)

- Bao gồm 2 công trình:

+ Nhà bảo vệ bãi biển;

+ Nhà vệ sinh công cộng



B1.1. Nhà bảo vệ, nhà vệ sinh công cộng

B1.2. Nhà hàng Bốn Mùa

Hình 5. Khu vực B1 (thuộc đồ án QHPK KDC các phường Tân Lập – Lộc Thọ - Phước Tiến - từ trục Đường Yersin đến trục đường Lê Thánh Tôn)

- Bao gồm 3 công trình:

+ Nhà bảo vệ bãi biển;

+ Nhà vệ sinh công cộng;

+ Nhà hàng Bốn Mùa.



Hình 6. Khu vực B2 (thuộc đồ án QHPK KDC các phường Tân Lập – Lộc Thọ - Phước Tiến - từ trục đường Nguyễn Thị Minh Khai đến nhà hàng Istanbul)

- Bao gồm 8 cụm công trình:
    + Công trình dịch vụ du lịch biển;
    + Cụm công trình nhà bảo vệ và chòi nghỉ;
    + Nhà vệ sinh công cộng;
    + Công trình Sailing Club;
    + Nhà hàng bia tươi Louisiane;
    + Nhà hàng K.House;
    + Tổ hợp công trình sân khấu ngoài trời và nhà vệ sinh công cộng;
    + Nhà hàng Nga Istanbul club;



Hình 7. Khu vực C (thuộc đồ án QHPK KDC các phường Phước Long – Vĩnh Trường – Vĩnh Nguyên - từ nhà hàng Istanbul đến đền thờ Trần Hưng Đạo)

- Bao gồm 3 cụm công trình:

+ Cụm 5 công trình chòi nghỉ trong công viên Thanh Niên;

+ Cụm 3 công trình chòi nghỉ trong công viên Thanh Niên;

+ Công trình Đền thờ Trần Hưng Đạo và đình nghỉ chân của đền thờ.

Bảng 3. Bảng thống kê các công trình hiện trạng trong công viên

STT	Tên công trình	Diện tích
1	Nhà bảo vệ	29,48
2	Toilet công cộng	84,63
3	Toilet công cộng	85,40
4	Dịch vụ công viên	26,18
5	Dịch vụ công viên	31,23
6	Nhà hàng Bốn Mùa	779,83
7	Tháp Trầm Hương	282,11
8	Toilet công cộng	86,12
9	Nhà bảo vệ	40,22
10	Dịch vụ công viên	21,35
11	Nhà bảo vệ	21,30
12	Chòi nghỉ	24,40
13	Toilet công cộng	87,17
14	Sailing Club	1.043,81
15	Chòi nghỉ	26,60
16	Chòi nghỉ	59,98

STT	Tên công trình	Diện tích
17	Chòi nghỉ	58,07
18	Louisiane	1.134,00
19	K. House	452,00
20	Sân khấu ngoài trời và phụ trợ	430,00
21	Nhà hàng Nga Istanbul	1.115,00
22	Tiểu cảnh tháp	65,80
23	4 chòi nghỉ	68,32
24	3 chòi nghỉ	52,66
25	Trạm bơm Dã Tượng	93,41
26	Chòi nghỉ	16,77
27	Chòi nghỉ	17,59
28	Chòi nghỉ	70,74
29	Đền thờ Trần Hưng Đạo	333,92
Tổng diện tích		6.638,09

d) Hiện trạng kinh tế

- Hiện tại các hoạt động thương mại, dịch vụ ven biển Nha Trang đã được quan tâm đầu tư và phát triển, tuy nhiên cơ cấu sản phẩm du lịch còn chưa đa dạng, sức hấp dẫn chưa cao và chưa khai thác hiệu quả các tiềm năng, lợi thế của khu vực ven biển.

- **Dịch vụ tắm biển:**

- Các dịch vụ phục vụ du lịch biển như cho thuê phao, dù, ghế nghỉ... và các tiện ích bãi biển cơ bản hoạt động tương đối ổn định, giá phù hợp, tuy nhiên chất lượng dịch vụ chưa đồng đều (Một số khu vực chất lượng dịch vụ chưa tốt, một số khu vực được đầu tư và quản lý bài bản đã cung cấp dịch vụ chất lượng tốt hơn nhưng số lượng còn hạn chế). Mặt khác Phần lớn hoạt động còn mang tính tự phát, quy mô nhỏ, hiệu quả khai thác chưa cao. Các loại hình vui chơi, giải trí trên biển như thể thao nước, canô kéo, dù bay, tàu chuối, ván trượt… vẫn chưa phát triển tương xứng với tiềm năng.

- **Dịch vụ ăn uống:**

- Dịch vụ ăn uống tại các cơ sở lưu trú chủ yếu đáp ứng nhu cầu ăn sáng, còn lại đa số khách du lịch đều lựa chọn các nhà hàng khác trong khu vực phường Nha Trang có chất lượng dịch vụ tốt và đa dạng về ẩm thực hơn...

- Các chòi nghỉ hiện nay chủ yếu phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn của người dân và du khách trong không gian công cộng; các hoạt động kinh doanh, dịch vụ phụ trợ tại các vị trí này còn hạn chế, chưa được đầu tư và khai thác hiệu quả.

- Đối tượng phục vụ và thời gian hoạt động của các nhà hàng tại Bãi biển Nha Trang tương đối hạn chế. Thời gian hoạt động chưa đa dạng, phần lớn chỉ tập trung vào ban ngày, hầu như không hoạt động vào ban đêm và chỉ phục vụ được một phần nhỏ khách du lịch. Do đó, các nhà hàng hầu như không tạo được sức hút với giới trẻ cũng như người dân địa phương.

- **Dịch vụ thương mại**

- Trên toàn tuyến đường Trần Phú và bãi biển Nha Trang chỉ có một số ít Kios bán hàng và một số nhà hàng ăn uống kinh doanh nhỏ lẻ, chủ yếu là hàng tạp hóa, kinh doanh áo tắm.

- Ngoài ra, khu vực có một số siêu thị cao cấp quy mô vừa và nhỏ, một số xe đẩy bán hàng lưu niệm trong khuôn viên các khu khách sạn... Tuy nhiên, quy mô hoạt động còn nhỏ, tính đa dạng và sức hấp dẫn của các loại hình dịch vụ chưa cao.

- Biển Nha Trang đã tổ chức thành công các lễ hội như:

+ Festival Biển Nha Trang - Khánh Hòa;

+ Lễ hội Cầu ngư;

+ Lễ hội Tháp bà Ponagar;

+ Lễ hội Yến Sào;

+ Lễ hội Cá Voi;

+ Lễ hội Trầm Hương;

+ Lễ hội Trung Thu.

- Các hoạt động tại khu vực chủ yếu diễn ra vào ban ngày; vào ban đêm, đặc biệt trong các ngày thường, không gian ven biển khá vắng vẻ và kém sôi động, chưa tương xứng với vai trò của một công viên biển năng động.

- Trong thời gian qua, việc đầu tư xây dựng hệ thống kè ven biển, các vịnh đậu xe, quảng trường, lối đi bộ, công viên và bổ sung cây xanh cảnh quan đã góp phần cải thiện đáng kể chất lượng không gian công cộng khu vực ven biển đã bước đầu cải thiện được phần nào tình hình chung, thu hút nhiều hơn các buổi ca nhạc, các sự kiện kỷ niệm, lễ hội, biểu diễn nghệ thuật đường phố, các trò chơi...hấp dẫn khách du lịch và người dân địa phương nhiều hơn.

e) Hiện trạng sử dụng đất

- Cơ cấu sử dụng đất tại khu vực Đông Trần Phú bao gồm các loại đất chính: Đất cây xanh sử dụng công cộng, đất Bãi cát, Đất nhà ở hiện hữu; Đất công trình hạ tầng xã hội; Đất văn hóa; Đất di tích, tôn giáo; Đất đường giao thông; Đất cơ quan, trụ sở; Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo; Bãi đỗ xe; Đất công trình dịch vụ; Đất công trình dịch vụ du lịch; Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác; khác Đất an ninh; Đất quốc phòng; Đất chưa sử dụng; Bãi cát; Mặt nước.

- Mật độ xây dựng khu vực phía biển dọc tuyến đường Trần Phú hiện còn thấp, hiệu quả khai thác quỹ đất chưa tương xứng với tiềm năng và giá trị vị trí của khu vực ven biển trung tâm. Mặc dù đã bước đầu hình thành một số điểm nhấn không gian, song giá trị tạo dựng chưa thực sự nổi bật và tương xứng với vị trí. Đồng thời, khu vực còn thiếu các không gian công cộng có tính hấp dẫn, chưa đủ sức thúc đẩy hoạt động cộng đồng và gia tăng sự tương tác xã hội.

Bảng 4. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng	**806.007,78**	**100,00**
1	Đất nhà ở hiện hữu	45.849,70	5,69
2	Đất thể dục thể thao	5.825,84	0,72
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	177.069,20	21,97
4	Đất văn hóa	8.596,82	1,07
5	Đất di tích, tôn giáo	11.215,64	1,39
5.1	*Chùa Linh Sơn*	*1.395,96*	*0,17*
5.2	*Đình Lăng Trường Tây*	*609,83*	*0,08*
5.3	*Khu di tích Lầu bảo Đại*	*9.209,85*	*1,14*
6	Đất đường giao thông	201.065,90	24,95
7	Đất cơ quan, trụ sở	32.876,84	4,08
8	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	14.478,57	1,80
9	Đất công trình dịch vụ	58.284,41	7,23
10	Đất công trình dịch vụ du lịch	10.780,73	1,34
11	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	51.442,65	6,38
12	Đất an ninh	5.452,27	0,68
13	Đất quốc phòng	48.588,99	6,03
14	Đất quảng trường	13.280,15	1,65
15	Bãi cát	118.013,29	14,64
16	Mặt nước	3.186,78	0,40



Hình 8. Sơ đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất

f) Hiện trạng giao thông

**** Giao thông đối ngoại:***

- Trong ranh dự án hiện có tuyến đường Trần Phú (mặt đường trải nhựa lộ giới từ 22 – 26 m) là đường trục chính đô thị hiện hữu ven biển (thuộc cấp đường Đô thị trong hệ thống đường Chính đô thị) của tỉnh gần như đã được đầu tư hoàn thiện.

- Vào các dịp lễ Tết, mùa hè, lễ hội, các sự kiện lớn hoặc ngày nghỉ cuối tuần, trục đường Trần Phú thường xuyên rơi vào tình trạng quá tải với mật độ và lưu lượng phương tiện tăng cao. Trong đó, các điểm tập trung lưu lượng đông là tại các nút giao kết nối giữa đường Trần Phú với các tuyến đường hướng Đông - Tây như Nguyễn Thị Minh Khai, Dã Tượng, Lê Thánh Tôn... cùng các tuyến đường nội bộ thuộc khu dân cư. Tình trạng kẹt xe thường xuyên xảy ra tại các điểm giao cắt này đã làm suy giảm năng lực thông hành của tuyến, ảnh hưởng đến khả năng kết nối giữa khu vực ven biển với trung tâm đô thị và các đầu mối giao thông quan trọng của khu vực.

- Mặc dù các tuyến đường kết nối theo hướng Đông - Tây như Nguyễn Thị Minh Khai, Dã Tượng, Lê Thánh Tôn... đều đã được đầu tư xây dựng đồng bộ với mặt đường bê tông nhựa có chất lượng tốt, nhưng áp lực giao thông lớn tập trung tại các nút giao vào giờ

cao điểm vẫn thường xuyên gây ra tình trạng xung đột và ùn tắc cục bộ, ảnh hưởng đến hiệu quả khai thác hệ thống giao thông khu vực.

- Do tính chất đặc thù về vị trí địa lý, trong phạm vi khu vực lập quy hoạch hiện có một số bến thủy nội địa đang hoạt động, đóng vai trò quan trọng trong việc phục vụ vận chuyển hành khách, kết nối du lịch giữa đất liền với các đảo trên vịnh Nha Trang cũng như các khu vực ven biển lân cận, góp phần hỗ trợ phát triển kinh tế - du lịch của địa phương.

- Hiện trạng hệ thống cảng, bến thủy nội địa trong khu vực được thống kê cụ thể theo bảng dưới đây:

TT	Tên cảng, bến	Chủ đầu tư / đơn vị quản lí
1	Bến Tàu du lịch Nha Trang	BQL vịnh NT
2	Bến Hải Dương học Nha Trang	Viện Hải Dương học
3	Bến cảng của Học viện Hải quân	Học viện Hải quân

**** Giao thông đối nội:***

- Giao thông nội bộ: Mạng lưới giao thông nội bộ trong khu dân cư tổ dân phố Tây Hải chủ yếu gồm các tuyến hẻm bê tông có bề rộng từ khoảng 2–4 m, hình thái tuyến quanh co, uốn lượn theo cấu trúc dân cư hiện hữu. Khu vực này có mật độ xây dựng rất cao, gần như 100%. Hệ thống hẻm không được hình thành theo quy hoạch đồng bộ mà phát triển qua nhiều giai đoạn, chủ yếu dựa trên ranh giới các cụm dân cư truyền thống của làng chài ven biển.

- Hệ thống đường dạo và lối đi bộ: Trong khu vực hiện có mạng lưới đường dạo, lối đi bộ phục vụ hoạt động tham quan, vui chơi và tiếp cận không gian công cộng ven biển, các tuyến đường có kết cấu đường đất kết hợp đất đá bê tông đã lâu đời.

- Bãi đỗ xe: Hệ thống bãi đỗ xe hiện hữu chủ yếu phục vụ nhu cầu đỗ xe nội bộ của các công trình dịch vụ, khách sạn và nhu cầu đỗ xe của người dân, du khách khi tham gia các hoạt động tại khu vực ven biển. Chưa hình thành các bãi đỗ xe tập trung có quy mô phù hợp để đáp ứng nhu cầu đỗ xe công cộng, đặc biệt trong các thời điểm cao điểm du lịch, lễ hội và các sự kiện tập trung đông người, gây áp lực lên hạ tầng giao thông khu vực.

**** Giao thông công cộng***

- Trục đường Trần Phú là tuyến hành lang giao thông công cộng chính phục vụ hoạt động của hệ thống xe buýt đô thị và xe buýt du lịch của Nha Trang. Tuy nhiên, hệ thống nhà chờ và điểm dừng đón trả khách hiện nay còn phân tán, một số vị trí chưa được tổ chức hợp lý, dẫn đến tình trạng xung đột giao thông cục bộ khi phương tiện dừng đón, trả khách, đặc biệt trong các khung giờ cao điểm và mùa du lịch. Trong thời gian tới, cần ưu tiên phát triển các phương tiện giao thông công cộng sử dụng năng lượng sạch như: xe buýt điện, xe điện nội khu (như xe điện bốn bánh phục vụ du lịch) chạy dọc tuyến ven biển để giảm thiểu khí thải và tiếng ồn.

g) Hiện trạng cấp điện

- Nguồn cấp điện: Hiện khu vực đang dùng mạng lưới điện từ Trạm 110kV khu vực Trung tâm Nha Trang, Trạm Mã Vòng và khu vực sân bay Nha Trang (cũ), đi dọc vỉa hè phía Tây đường Trần Phú.

- Lưới điện trung áp: Đường dây trung áp trên địa bàn hiện chủ yếu vận hành ở cấp điện áp 22KV và phần lớn sử dụng đường dây nổi trên cột bê tông cốt thép.

- Lưới điện hạ áp: Khu vực chủ yếu sử dụng cấp điện áp 380-220V.

- Trạm biến áp: Hệ thống trạm biến áp phân phối gồm cả trạm xây và trạm treo. Công suất phổ biến khoảng từ 50-630kVA.

- Đánh giá hiện trạng: Hệ thống cấp điện hiện nay cơ bản đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân, các cơ sở dịch vụ, du lịch và công trình công cộng trong khu vực. Tuy nhiên, chưa đáp ứng được nhu cầu của các lễ hội, sự kiện lớn khi tổ chức ở khu vực công viên tuyến biển, quảng trường 2/4…Trong bối cảnh phát triển đô thị, gia tăng các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch và hình thành các công trình mới trong tương lai, cần nghiên cứu nâng cấp công suất nguồn, lưới điện phân phối và các trạm biến áp nhằm bảo đảm khả năng cung cấp điện ổn định, an toàn và liên tục.

- Về hạ tầng trạm sạc pin công cộng (cho ô tô điện, xe máy điện) dọc trục Trần Phú còn tương đối hạn chế, chủ yếu chỉ tích hợp cục bộ tại một số mặt bằng của các khách sạn lớn, trung tâm thương mại hoặc các bãi đỗ xe thuộc phân khu phía Nam. Hệ thống trụ sạc nhanh độc lập bố trí tại các không gian công cộng như vỉa hè hay hành lang tuyến đường vẫn còn rất hạn chế.

h) Hiện trạng cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp từ các nhà máy cấp nước sau:

+ Nhà máy nước Võ Cạnh và Xuân Phong với công suất hiện trạng 120.000 m^3/ngđ.

+ Nhà máy Suối Dầu với công suất hiện trạng 20.000 m^3/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Đoạn từ Yersin đến Lê Thánh Tôn: tuyến ống cấp nước PVC DN100 nằm trên vỉa hè phía đông đường Trần Phú.

+ Đoạn từ Trần Quang Khải đến Tuệ Tĩnh: tuyến ống cấp nước HDPE DN100 nằm trên vỉa hè phía đông đường Trần Phú.

+ Đoạn từ Tuệ Tĩnh đến Hoàng Diệu: tuyến ống cấp nước HDPE DN300, DN100, DN50 nằm trên vỉa hè phía đông đường Trần Phú.

+ Đoạn từ Hoàng Diệu đến đối diện BV Vinmec: tuyến ống cấp nước HDPE DN400, DN150 nằm trên vỉa hè phía đông đường Trần Phú.

+ Đoạn từ BV Vinmec đến chân dốc Kho xăng dầu: tuyến ống cấp nước PVC DN150 nằm trên vỉa hè phía đông đường Trần Phú.

+ Đoạn từ Cảng vụ Hàng Hải đến bể chứa, trạm bơm tăng áp An Viên: tuyến ống cấp nước HDPE DN200 nằm trên vỉa hè phía đông đường Trần Phú.

i) Hiện trạng kè

+ Hệ thống kè ven biển dọc tuyến Đường Trần Phú được hình thành qua nhiều giai đoạn, chủ yếu từ trước năm 2000 và tiếp tục được cải tạo, chỉnh trang trong các giai đoạn phát triển đô thị. Do quá trình đầu tư không đồng bộ, tuyến kè hiện nay có sự khác biệt về

kết cấu, cao độ và hình thức giữa các đoạn.

+ Về vị trí, tuyến kè nằm dọc theo ranh giới ngoài của dải công viên ven biển, tiếp giáp trực tiếp với Vịnh Nha Trang, tạo thành đường biên giữa không gian đô thị và không gian biển. Hướng tuyến cơ bản bám theo hình thái đường bờ tự nhiên, tuy nhiên tại một số đoạn đã được chỉnh trị, gia cố cục bộ nhằm bảo vệ bờ biển, ổn định địa hình và đáp ứng yêu cầu tổ chức không gian cảnh quan ven biển.

+ Tại khu vực Làng Chụt, tuyến đê, kè bảo vệ bờ biển mới được đầu tư xây dựng đã phát huy hiệu quả trong công tác phòng chống sạt lở, bảo vệ khu dân cư ven biển và ổn định đường bờ. Công trình có mặt cắt ngang phù hợp với điều kiện thủy triều, địa chất nền khu vực, đồng thời kết hợp chức năng giao thông, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác và sử dụng không gian ven biển.

+ Hiện trạng cho thấy phần lớn tuyến kè vẫn đang được khai thác sử dụng, nhìn chung hệ thống kè ven biển hiện hữu vẫn đáp ứng yêu cầu sử dụng hiện tại, tuy nhiên đã bộc lộ một số hạn chế tính đồng bộ, cần được xem xét trong các định hướng cải tạo, nâng cấp trong giai đoạn tiếp theo.

j) Hiện trạng thoát nước mưa, thoát nước thải

- Sử dụng hệ thống thoát nước chung. Khu vực lập quy hoạch có hiện trạng thoát nước chia làm 5 lưu vực thoát ra các cửa xả chung của khu vực (có bao gồm thoát nước cho khu dân cư phía Tây đường Trần Phú).

+ Khu vực phía Bắc đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, thoát ra cửa xả - Nam cầu Trần Phú, vị trí trên đường Xóm Cồn.

+ Khu vực từ đoạn giữa Nguyễn Thị Minh Khai - Biệt Thự đến Nguyễn Bỉnh Khiêm, hệ thống cống gom nước ra đường Ngô Quyền, thoát ra cửa xả - Ngô Quyền, vị trí trên đường Xóm Cồn.

+ Khu vực từ trụ sở Ban Quản lý Vịnh đến đoạn giữa Nguyễn Thị Minh Khai - Biệt Thự, hệ thống gom nước trên đường Trần Phú, thoát ra cửa xã Dã Tượng ra biển.

+ Khu vực từ dốc Bảo Đại đến trụ sở Ban Quản lý Vịnh, hệ thống gom nước trên đường Trần Phú, thoát ra hẻm 83 Trần Phú, thoát ra cửa xả - kè Tây Hải.

+ Khu vực Cảng Nha Trang thoát ra Cửa xả - Đồn biên phòng Cảng Nha Trang.

k) Hiện trạng thu gom và xử lý chất thải rắn

- Chất thải rắn được thu gom bằng xe đẩy tay, tập trung tại các điểm tập kết rác và vận chuyển đến Khu xử lý chất thải rắn Lương Hòa để xử lý tập trung.

l) Hiện trạng cơ sở hạ tầng, bưu chính, viễn thông

- Hạ tầng thông tin di động: Hiện nay, phần lớn các trạm thu, phát sóng thông tin di động được bố trí tại khu vực phía Tây đường Trần Phú và phủ sóng sang khu vực phía Đông. Do vị trí lắp đặt trạm bị che chắn, ảnh hưởng bởi các công trình cao tầng, chất lượng sóng thông tin di động tại khu vực phía Đông đường Trần Phú còn hạn chế, cường độ sóng yếu, nhiều khu vực còn lõm sóng. Đặc biệt, trong các thời điểm diễn ra sự kiện, lễ hội tập trung đông người, tại khu vực phía Đông đường Trần Phú thường xuyên xảy ra tình trạng

quá tải, nghẽn mạng, ảnh hưởng đến nhu cầu thông tin liên lạc của người dân, du khách và công tác điều hành, quản lý.

- Hạ tầng cáp quang: Hiện trạng hạ tầng cáp quang tại khu vực quy hoạch chưa được đầu tư đồng bộ; chủ yếu là các tuyến cáp được luồn trong ống thép hoặc chôn trực tiếp dưới đất, phục vụ tạm thời cho các hoạt động viễn thông, truyền hình trong các sự kiện, chương trình lễ hội.

- Chuyển mạch: Sử dụng chung tổng đài Host FETEX (đặt tại đường Lê Lợi trung tâm phường Nha Trang) và Host Bình Tân EWSD.

- Truyền dẫn: Sử dụng công nghệ SDH với tốc độ truyền dẫn từ 155Mbps - 622Mbps. Mạng được tổ chức thành các RING nội tỉnh để đảm bảo an toàn trong vận hành, khai thác.

- Mạng ngoại vi: Chủ yếu được treo trên cột thông tin hoặc cột hạ thế điện lực đáp ứng kịp thời nhu cầu lắp đặt thuê bao mới cho người dân và doanh nghiệp trên địa bàn.

- Mạng thông tin di động: Hiện trạng hạ tầng mạng di động được xây dựng, phát triển theo công nghệ 3G và 4G. Hiện tại sóng 3G đã phủ sóng toàn bộ khu vực nghiên cứu. Mạng 4G đang được đầu tư xây dựng và đã phủ sóng khu vực nghiên cứu.

- Mạng Internet: Mật độ thuê bao cao, chất lượng mạng rất ổn định, đáp ứng được nhu cầu du lịch của khu vực.

1.3.3 Đánh giá tổng hợp

a) Thuận lợi

- Khu vực là trục cảnh quan ven biển trọng điểm của Nha Trang, giữ vai trò kết nối các cụm du lịch, dịch vụ và các không gian công cộng quan trọng, góp phần hình thành dải đô thị ven biển sôi động, dịch vụ công cộng sầm uất, có giá trị cao về cảnh quan.

- Sở hữu lợi thế tiếp giáp bờ biển nên thuận lợi để phát triển các loại hình dịch vụ du lịch, thương mại, vui chơi giải trí và các hoạt động công cộng phục vụ cả du khách và cộng đồng dân cư địa phương.

- Nổi tiếng là một trong những điểm đến du lịch tiêu biểu của Nha Trang, với vị trí tiếp cận thuận lợi thông qua trục đường Trần Phú, sở hữu cảnh quan tự nhiên hấp dẫn, đặc sắc, có giá trị lớn về du lịch, văn hóa và hình ảnh đô thị.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã được đầu tư hoàn thiện.

- Khu vực được định hướng phát triển phù hợp với các quy hoạch cấp trên và nhận đươc sự quan tâm, hỗ trợ của chính quyền địa phương trên cơ sở phát huy giá trị cảnh quan, du lịch khu vực ven biển Nha Trang.

b) Khó khăn

- Một số đoạn bờ biển công cộng còn chịu các hạn chế nhất định về khả năng tiếp cận và khai thác không gian do nằm liền kề các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù. Bên cạnh đó, điều kiện thủy văn tại một số vị trí với độ sâu nước lớn và dòng chảy ven bờ tương đối mạnh cũng làm hạn chế khả năng tổ chức các hoạt động vui chơi, giải trí và du lịch biển.

- Tại một số khu vực ven biển được khai thác bởi các dự án dịch vụ, du lịch hiện hữu, với hệ thống hàng rào, công trình và tổ chức không gian còn tạo ra sự ngăn cách, ảnh hưởng đến tính liên tục của không gian công cộng và khả năng tiếp cận biển của người dân. Kiến trúc các công trình này còn đơn điệu, thiếu điểm nhấn, bố trí hàng ngang, chưa tạo được mỹ quan đô thị đặc sắc.

- Các mô hình khai thác du lịch hiện nay chủ yếu được hình thành từ giai đoạn trước, còn thiếu sự đổi mới và chưa theo kịp các xu hướng phát triển du lịch ven biển hiện đại trên thế giới, đặc biệt trong việc cân bằng giữa khai thác kinh tế, bảo tồn tài nguyên, thích ứng biến đổi khí hậu và nâng cao trải nghiệm cộng đồng.

c) Cơ hội

- Khu vực đã được định hướng trong các đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 cho khu vực ven biển Nha Trang với các chức năng quan trọng như công viên cây xanh, không gian công cộng, dịch vụ du lịch, phục vụ công cộng.

- Có tiềm năng phát triển thành một công viên biển năng động kết hợp trung tâm văn hóa, thương mại, dịch vụ và du lịch của phường Nha Trang, trên cơ sở kế thừa và phát huy các giá trị đặc trưng về cảnh quan tự nhiên, bản sắc địa phương và không gian ven biển hiện hữu.

- Hướng đến trở thành một điểm đến đa chức năng, hoạt động liên tục 24/7 của mọi người, một không gian hấp dẫn, khai thác tối đa giá trị vị trí và hình thái khu đất.

- Một khu vực thuận lợi để thí điểm và phát triển các mô hình giao thông xanh, giao thông công cộng thân thiện với môi trường; đồng thời xây dựng mạng lưới kết nối đồng bộ giữa người đi bộ, xe đạp, phương tiện công cộng và phương tiện cơ giới.

d) Thách thức

- Thách thức trong việc cân bằng giữa yêu cầu khai thác hiệu quả quỹ đất, phát huy giá trị không gian kiến trúc cảnh quan ven biển với nhiệm vụ bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, cảnh quan đặc trưng và các giá trị văn hóa, xã hội hiện hữu của khu vực.

- Sự gia tăng lượng khách du lịch, các hoạt động thương mại, dịch vụ và nhu cầu sử dụng không gian công cộng trong tương lai có thể tạo áp lực lớn lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giao thông, bãi đỗ xe, cấp điện, cấp nước và công tác bảo vệ môi trường nếu không được đầu tư đồng bộ.

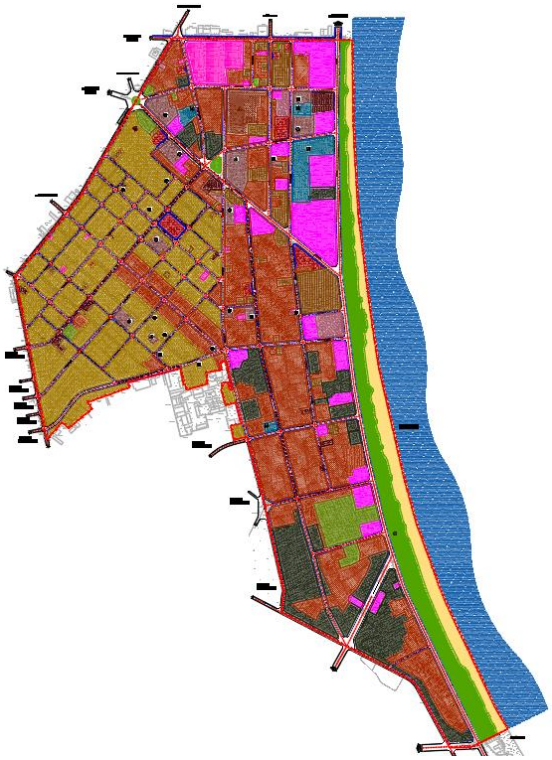
- Yêu cầu tổ chức kết nối không gian giữa khu vực ven biển và các khu chức năng phía Tây đường Trần Phú đặt ra nhiều thách thức về quy hoạch, tổ chức giao thông và thiết kế đô thị nhằm bảo đảm tính liên thông, đồng bộ và phát huy hiệu quả tổng thể của hệ thống dịch vụ, du lịch và không gian công cộng.

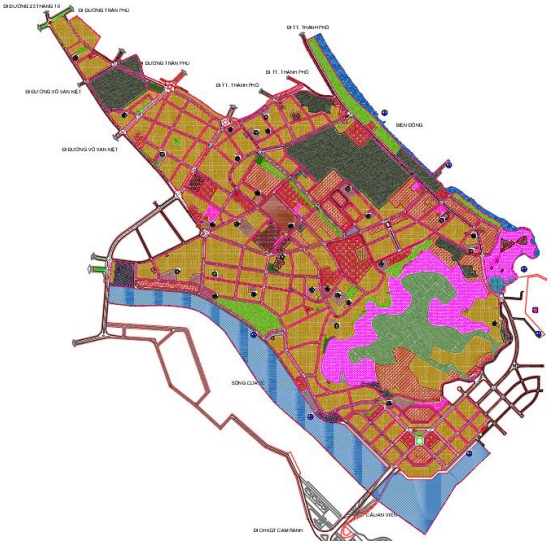
1.4 Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện

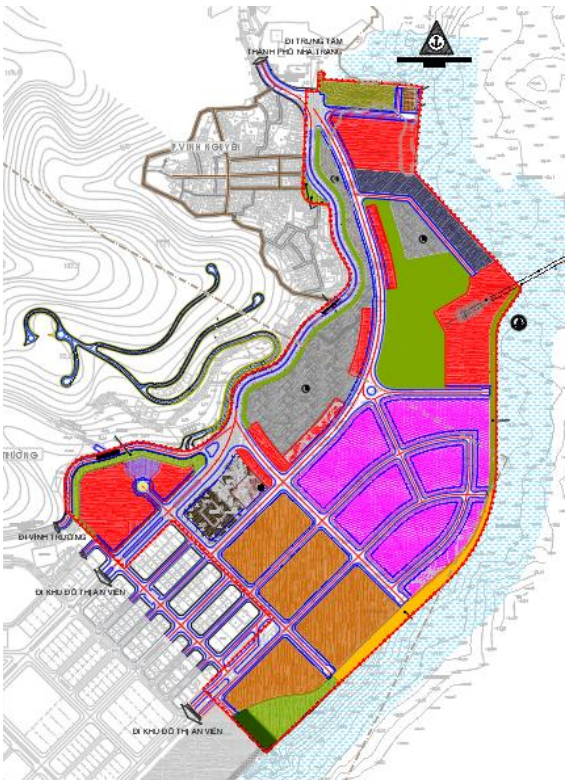
Các đồ án được triển khai xây dựng trong khu vực lập quy hoạch bao gồm:

- **Các đồ án Quy hoạch phân khu đã được 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 được phê duyệt tại quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa; – Diện tích tự nhiên khoảng 98,56ha; – Dân số khu vực nghiên cứu khoảng 21.051 người; – Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Xương Huân - Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang đã phù hợp với định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 thông qua việc cụ thể hóa các mục tiêu phát triển không gian đô thị, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo định hướng đã được phê duyệt; – Đồ án đã bám sát định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối giao thông và phát triển không gian công cộng theo Quy hoạch chung, phát huy giá trị cảnh quan đặc trưng của khu vực. Các chỉ tiêu sử dụng đất, tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản đáp ứng yêu cầu định hướng phát triển đô thị.

	– 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 được phê duyệt tại quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa; – Quy mô dân số năm 2023 : 42.126 người (thống kê theo dân số từng thôn tổ năm 2023) – Dự báo: Năm 2030: 43.050 người; năm 2040: 44.615 người. – 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 đã phù hợp với định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 thông qua việc cụ thể hóa các mục tiêu phát triển không gian đô thị, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo định hướng đã được phê duyệt. – Đồ án đã bám sát định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối giao thông và phát triển không gian công cộng theo Quy hoạch chung, phát huy giá trị cảnh quan đặc trưng của khu vực. Các chỉ tiêu sử dụng đất, tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản đáp ứng yêu cầu định hướng phát triển đô thị.

	– 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 được phê duyệt tại quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa; – Diện tích tự nhiên khoảng 633,68 ha; – Diện tích đất xây dựng khoảng: 500-590 ha; – Dân số khu vực nghiên cứu khoảng 57.780 người; – 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 đã phù hợp với định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 thông qua việc cụ thể hóa các mục tiêu phát triển không gian đô thị, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo định hướng đã được phê duyệt; – Đồ án đã bám sát định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối giao thông và phát triển không gian công cộng theo Quy hoạch chung, phát huy giá trị cảnh quan đặc trưng của khu vực. Các chỉ tiêu sử dụng đất, tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản đáp ứng yêu cầu định hướng phát triển đô thị.

	– 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 được phê duyệt tại quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 05/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa; – Khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng: 443.597,4 m²; – Đối với khu đô thị: quy hoạch khu đô thị mới cho khoảng 2.720 dân. – 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 đã phù hợp với định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 thông qua việc cụ thể hóa các mục tiêu phát triển không gian đô thị, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo định hướng đã được phê duyệt; – Đồ án đã bám sát định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối giao thông và phát triển không gian công cộng theo Quy hoạch chung, phát huy giá trị cảnh quan đặc trưng của khu vực. Các chỉ tiêu sử dụng đất, tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản đáp ứng yêu cầu định hướng phát triển đô thị.

- **Đồ án quy hoạch chi tiết cảnh quan trục đường Thái Nguyên - Lê Thánh Tôn, thành phố Nha Trang:**



– Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc trục đường Thái Nguyên – Lê Thánh Tôn:
  + Tổng chiều dài toàn tuyến khoảng 1.820m;
  + Chiều rộng trung bình từ 125m trở lên;
  + Tổng diện tích nghiên cứu khoảng 26,19ha.
– Căn cứ đặc điểm không gian và tính chất đô thị, toàn tuyến được chia thành 02 đoạn nghiên cứu gồm:
  + **Đoạn I:** Từ nút Mã Vòng đến khu vực Ngã Sáu, chiều dài khoảng 770m, chiều rộng trung bình khoảng 130m.
  + **Đoạn II:** Từ khu vực Ngã Sáu đến đường Trần Phú, chiều dài khoảng 1.050m, chiều rộng trung bình khoảng 165m.

Đánh giá:

– Đồ án quy hoạch chi tiết cảnh quan trục đường Thái Nguyên - Lê Thánh Tôn, thành phố Nha Trang cơ bản phù hợp với định hướng phát triển không gian, tổ chức sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo 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;

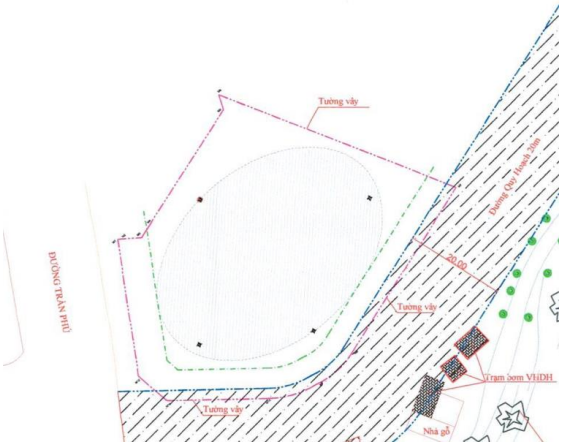
– Có 1 phần ranh giới bị ảnh hưởng bởi ranh giới quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Tuy nhiên, không làm ảnh hưởng đến các định hướng chính, cơ cấu sử dụng đất và nội dung nghiên cứu của đồ án quy hoạch chi tiết đang lập.

– Lộ giới đường Lê Thánh Tôn 25 m và đường Hùng Vương có lộ giới 20 m được xác định thống nhất với các chỉ tiêu quy hoạch với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

– Đồ án quy hoạch chi tiết cảnh quan trục đường Thái Nguyên - Lê Thánh Tôn, thành phố Nha Trang bảo đảm tính đồng bộ, không phát sinh chồng chéo hoặc mâu thuẫn với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đang được lập.

Công trình phức hợp thương mại - dịch vụ và chung cư 89 Trần Phú:





- **Tên dự án:** Công trình phức hợp thương mại - dịch vụ và chung cư 89 Trần Phú;
- **Tên thương mại:** DRAGONFAIRY;
- **Mục tiêu dự án:** Đầu tư xây dựng khách sạn và căn hộ chung cư để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho dân địa phương;
- **Quy mô dự án:** Theo phương án thỏa thuận điều chỉnh phương án kiến trúc quy hoạch được UBND tỉnh thống nhất tại văn bản số 11801/UBND-XDNĐ ngày 11/12/2017, bao gồm 40 tầng (39 tầng nổi và 01 tum thang) + 02 tầng hầm và các công trình phụ trợ khu chung cư.
- **Hệ số sử dụng đất:** 23,3 lần;
- **Mật độ xây dựng:** Khối đế 55%, khối tháp 53,6%;
- **Địa điểm thực hiện:** Số 89 đường Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- **Diện tích sử dụng đất:** 2.594,7m².

Đánh giá:

- Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 được phê duyệt tại quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024, khu vực Khu dân cư Tây Hải được định hướng bổ sung tuyến đường quy hoạch mới có lộ giới 20 m.
- Theo đồ án QHPK Khu dân cư các phường Phước Long - Vĩnh Trường - Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang được phê duyệt tại quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 04/4/2025: Đường số 8 có lộ giới 20 m. Tuyến đường này là cơ sở để tổ chức không gian, phân chia các ô đất chức năng và triển khai các quy hoạch chi tiết trong khu vực, trong đó có khu đất thực hiện Dự án Công trình phức hợp thương mại - dịch vụ và chung cư 89 Trần Phú với diện tích khoảng 2.435,23 m².
- Qua rà soát cho thấy, phương án kiến trúc quy hoạch của Dự án Công trình phức hợp thương mại - dịch vụ và chung cư 89 Trần Phú đã được UBND tỉnh thống nhất tại văn bản số 11801/UBND-XDNĐ ngày 11/12/2017 được nghiên cứu trên cơ sở các định hướng quy hoạch tại thời điểm lập dự án. Tuy nhiên, việc bổ sung và xác định cụ thể tuyến Đường số 8 có lộ giới 20 m theo Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu hiện hành, một số nội dung của

phương án đã được chấp thuận trước đây không còn phù hợp với định hướng tổ chức không gian, mạng lưới giao thông và nội dung nghiên cứu của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đang được lập.

– Do đó, cần tiếp tục rà soát, cập nhật và điều chỉnh các nội dung liên quan để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống quy hoạch hiện hành và phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị của khu vực.

1.5 Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết

- Không gian ven biển cần được quản lý theo hướng kiểm soát chặt chẽ mật độ xây dựng, chiều cao công trình và khoảng lùi nhằm đảm bảo tầm nhìn ra biển, khả năng tiếp cận công cộng và sự thông thoáng cho toàn tuyến. Ưu tiên phát triển các không gian mở, công viên ven biển, quảng trường và lối đi bộ liên tục, hạn chế tình trạng chia cắt không gian bởi các công trình khép kín. Đồng thời, thiết lập các hành lang bảo vệ bờ biển, thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Cảnh quan vịnh cần được bảo tồn trên cơ sở giữ gìn các giá trị tự nhiên đặc trưng như đường chân trời, địa hình núi – biển, hệ sinh thái và các yếu tố cảnh quan đặc hữu. Kiểm soát hình thái kiến trúc công trình ven biển theo hướng hài hòa, không che chắn tầm nhìn và không phá vỡ cấu trúc cảnh quan tổng thể. Đồng thời, hạn chế các hoạt động khai thác quá mức, tăng cường các giải pháp phục hồi sinh thái và phát triển du lịch bền vững.

- Hệ thống giao thông cần được tổ chức hợp lý, đảm bảo phân tách rõ ràng giữa giao thông cơ giới và giao thông chậm (đi bộ, xe đạp), ưu tiên không gian cho người đi bộ và các hoạt động cộng đồng. Giảm áp lực giao thông trên trục ven biển thông qua việc kết nối với các tuyến song hành phía sau, phát triển hệ thống giao thông công cộng và bãi đỗ xe hợp lý. Đồng thời, tổ chức các nút giao thông an toàn, hạn chế xung đột và nâng cao trải nghiệm tiếp cận không gian biển.

- Quỹ đất ven biển cần được khai thác hiệu quả theo hướng phát triển các loại hình dịch vụ chất lượng cao, đa dạng nhưng có kiểm soát, phù hợp với định hướng phát triển bền vững. Ưu tiên các mô hình mở, thân thiện với môi trường, có khả năng phục vụ cộng đồng và du khách. Đồng thời, cân đối giữa lợi ích kinh tế và bảo tồn tài nguyên, tránh tình trạng khai thác quá mức làm suy giảm giá trị cảnh quan và môi trường.

- Đánh giá toàn diện hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, môi trường và hiện trạng triển khai các dự án đầu tư trong khu vực; xác định các tồn tại, hạn chế và những vấn đề trọng tâm cần giải quyết trong quá trình lập quy hoạch.

- Xác định chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất; Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; Xác định vị trí, quy mô các công trình, công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; Tổ chức cây xanh công cộng; Xác định các khu vực xây dựng các công trình công cộng ngầm.

- Xác định nhu cầu sử dụng năng lượng, quy mô các trạm điện; nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; lượng nước thải; rác thải; mạng lưới thoát nước.

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có); Xác định nhu cầu cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; vị trí, quy mô các trạm phân phối điện và thông tin liên lạc trong khu vực công cộng; xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước.

- Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường; nguồn vốn thực hiện quy hoạch.

II. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH; ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH; NÊU CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG VÀ PHƯƠNG ÁN, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU (NẾU CÓ) ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH LIÊN QUAN ĐẾN PHẠM VI QUY HOẠCH

2.1 Mục tiêu lập 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.

2.2 Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành

- Căn cứ Chương trình phát triển đô thị thành phố Nha Trang đến năm 2040, đồ án quy hoạch chi tiết cơ bản phù hợp với các định hướng phát triển đô thị đã được xác định, góp phần từng bước thực hiện các mục tiêu nâng cao chất lượng đô thị loại I, phát triển đô thị biển hiện đại, bền vững và tăng cường năng lực hạ tầng đô thị.

- Về sử dụng đất và tổ chức không gian đô thị: Đồ án tuân thủ định hướng của quy hoạch cấp trên, tổ chức các khu chức năng hợp lý, đảm bảo khai thác hiệu quả quỹ đất ven biển, đồng thời duy trì không gian công cộng phục vụ cộng đồng và hoạt động du lịch. Việc kiểm soát các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc góp phần nâng cao chất lượng không gian đô thị và hiệu quả quản lý phát triển theo quy hoạch.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Đồ án đề xuất hoàn thiện hệ thống giao thông, tăng cường khả năng kết nối giữa khu vực ven biển với các khu chức năng trong đô thị; chú trọng phát triển các tuyến đi bộ, xe đạp và các không gian tiếp cận công cộng ven biển, phù hợp với định hướng phát triển giao thông xanh và đô thị thân thiện với người đi bộ. Hệ thống cấp nước, thoát nước và thu gom nước thải được nghiên cứu đồng bộ, góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật đô thị và bảo vệ môi trường.

- Về kiến trúc, cảnh quan và phát triển đô thị biển: Đồ án định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với đặc trưng đô thị biển Nha Trang, khai thác hiệu quả lợi thế cảnh quan ven biển, tạo lập các điểm nhấn không gian công cộng, góp phần nâng cao hình ảnh đô thị du lịch biển và sức hấp dẫn của khu vực đối với người dân và du khách.

- Về môi trường và không gian xanh: Đồ án ưu tiên phát triển hệ thống cây xanh, công viên và không gian mở ven biển, góp phần gia tăng diện tích không gian công cộng, cải thiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường đô thị và tăng cường khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu, phù hợp với định hướng phát triển đô thị xanh, bền vững của thành phố..

2.3 Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã đươc ban hành liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết

a) Định hướng tại Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đã được phê duyệt liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết

- Khu vực công viên ven biển gắn với khu trung tâm đô thị hiện hữu quan trọng của phường Nha Trang (thành phố Nha Trang trước đây) có giá trị khai thác giá trị cảnh quan ven Vịnh Nha Trang và ven bờ Nam sông Cái và các khu đô thị phát triển từ các làng chài lâu đời ven biển và ven sông quanh núi Chụt cũng như một số khu chức năng với trọng tâm là dịch vụ du lịch trên núi Chụt.
- Tái phát triển công viên – quảng trường công cộng, bổ sung dịch vụ vào công viên ven biển với mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%. Chú trọng tạo không gian thoáng và không gian giao lưu công cộng ở ven sông, ven biển.
- Bố trí cảng đầu mối du lịch biển đồng bộ, hiện đại theo tiêu chuẩn quốc tế, tiếp nhận tàu khách, tàu du lịch biển và du thuyền, cảng Hải Quân và cảng thuỷ Công an nhân dân.

b) Định hướng chính tại Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết

- Bố trí công trình dịch vụ, tiện ích công cộng trong khu vực công viên ven biển với mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hỗ trợ hoạt động tắm biển, tham quan, sinh hoạt của người dân và du khách. Tổ chức không gian, điểm đón nhằm tăng khả năng kết nối, tiếp cận công viên ven biển theo hướng Đông - Tây.
- Cải tạo, chỉnh trang với các khu ở kết hợp dịch vụ, dịch vụ du lịch.
- Phát triển hạ tầng khu vực cảng đồng bộ, hiện đại tham gia đáp ứng nhu cầu giao thông đường thủy của tỉnh Khánh Hoà.

c) Yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt

- Tuân thủ chỉ tiêu, định hướng, ranh giới, chức năng và quy mô đã được xác định trong các Quy hoạch phân khu liên quan. Trường hợp có nội dung không còn phù hợp thực tế, phải phân tích – đề xuất điều chỉnh nhưng phải nêu rõ cơ sở pháp lý và trình tự điều chỉnh theo quy định.
- Dự báo quy mô dân số, khách du lịch, lao động nhằm đảm bảo quy hoạch hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng cho khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận.

- Cụ thể hóa chỉ tiêu sử dụng đất của quy hoạch phân khu (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, chỉ tiêu đất cây xanh, đất công cộng, đất hạ tầng…).

- Đề xuất mô hình khai thác không gian công cộng ven biển theo định hướng của Quy hoạch phân khu (mật độ xây dựng ≤5% đối với công trình dịch vụ (trong công viên) ven biển).

- Quy định khu vực bảo tồn, chỉnh trang, khu vực được phép xây dựng mới, đảm bảo đồng bộ toàn tuyến công viên ven biển.

- Xác định các khu vực cải tạo hiện trạng, khu vực cần điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp thực tế quản lý và hiện trạng khu vực. Xác định chi tiết các trục không gian chính, quảng trường, công viên ven biển, các không gian mở, điểm nhìn, tuyến đi bộ – xe đạp, vị trí điểm nhấn kiến trúc theo đúng tinh thần phân khu. Xác định rõ phạm vi quản lý, chỉ tiêu khống chế cho từng lô đất; quy định nguyên tắc quản lý kiến trúc đô thị. Đề xuất nguyên tắc kiểm soát hình khối công trình, chiều cao, khoảng lùi, màu sắc, vật liệu, đảm bảo không che chắn tầm nhìn biển và phù hợp bản sắc cảnh quan ven vịnh Nha Trang.

- Xác định cao độ nền, hướng thoát nước, các yêu cầu liên quan đến biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

- Rà soát khả năng đáp ứng của hạ tầng hiện hữu; đề xuất phương án cải tạo – bổ sung để bảo đảm khớp nối đồng bộ với mạng lưới hạ tầng khu vực. Chi tiết các chỉ tiêu kỹ thuật từ phân khu: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mặt – nước thải, PCCC, viễn thông, công trình đầu mối kỹ thuật.

- Xác định nhu cầu bãi đỗ xe (trên mặt/ ngầm), công trình dịch vụ công cộng phục vụ du khách và cộng đồng.

- Làm rõ các khu vực ưu tiên đầu tư theo phân khu (các khu công viên, trục đi bộ, hạ tầng ven biển, các điểm dịch vụ du lịch). Đề xuất phân kỳ đầu tư bảo đảm tính khả thi, phù hợp nguồn lực và lộ trình quản lý đô thị.

III. Ý TƯỞNG VỀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG TRẦN PHÚ - PHẠM VĂN ĐỒNG, THÀNH PHỐ NHA TRANG (trước sát nhập) VÀ CÁC TRƯỜNG HỢP NGHIÊN CỨU ĐIỂN HÌNH

3.1 Ý tưởng tổ chức không gian phía Đông đường Trần Phú – Phạm Văn Đồng

Theo Thông báo số 667-TB/TU ngày 26/6/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Kết luận đối với 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, không gian ven biển được định hướng phát triển theo tầm nhìn tổng thể dọc tuyến ven biển dài khoảng 20 km, với các mục tiêu chính gồm:

- Trở thành trung tâm du lịch sự kiện tầm cỡ quốc gia và quốc tế về vị trí, nơi ở, tiện ích, cơ hội, điểm đến và phương tiện.

- Xây dựng điểm nhấn khác biệt với các khu lân cận.

- Trở thành một tiêu chuẩn mới về chất lượng sống, làm việc và du lịch, trở thành thành phố du lịch thông minh

- Đường bờ biển xanh, sạch và phát triển bền vững, giàu bản sắc văn hóa và thiên nhiên.

- Trung tâm vui chơi giải trí, công viên trị liệu sức khỏe, trung tâm nghiên cứu sáng tạo.

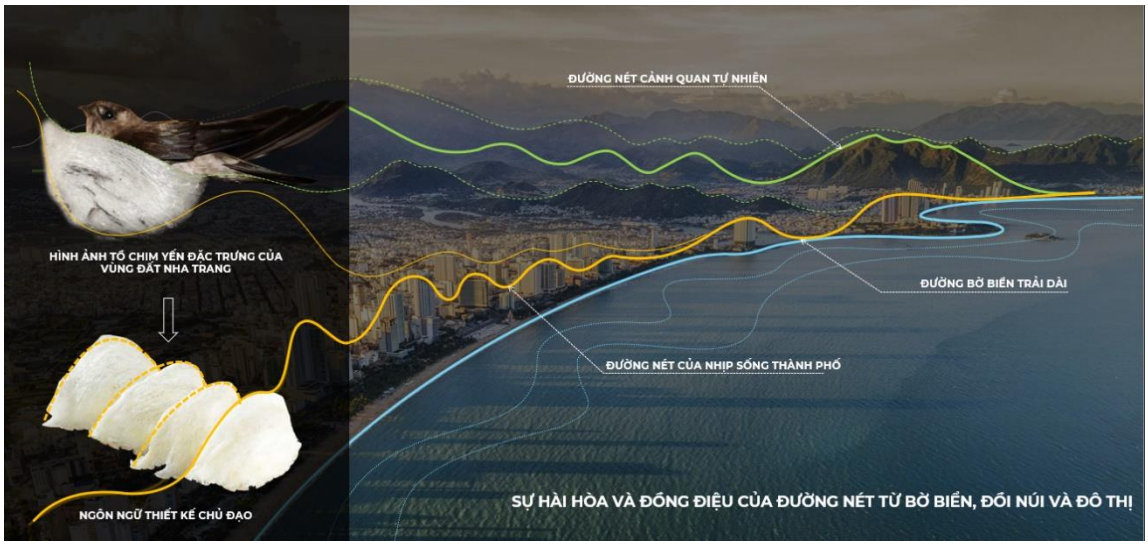
- Tổ chức hệ thống giao thông đa dạng, phù hợp và thuận tiện.

Trên cơ sở đó, ý tưởng thiết kế tổng thể được xác định với chủ đề "TIẾNG VỌNG BIỂN CẢ - SEA SOUL", thể hiện thông qua các hình tượng chủ đạo gồm:

- Hình ảnh bờ biển trải dài và đường nét dãy núi với cảnh quan đặc trưng của Nha Trang;

- Hình ảnh tổ yến gắn với đặc trưng văn hóa làng nghề của vùng đất Nha Trang – Khánh Hòa;

- Hình ảnh nhịp sống đô thị - đặc trưng về sự phát triển đô thị đa dạng của đường Trần Phú – Nha Trang.



Hình 9. Ba hình ảnh đường nét đặc trưng ấy là hình ảnh chủ đạo xuyên suốt cả dự án

Theo đó, mục tiêu nâng tầm bờ biển Nha Trang trở thành bờ biển **"Glamour coast"** bờ biển quyến rũ, là sự hòa quyện độc đáo giữa biển và tâm hồn. Định hướng trở thành bờ biển đa dạng nhất trên thế giới về văn hóa, lịch sử, hoạt động, thể thao, ẩm thực và thưởng ngoạn. Thiết kế đã xác định các mục tiêu dựa trên giá trị văn hóa, con người, lịch sử và tự nhiên cụ thể:

- Kiến tạo không gian kết nối cộng đồng: hình thành các không gian ven biển công cộng kết nối giữa con người với con người, con người và văn hóa lịch sử, con người với thiên nhiên.

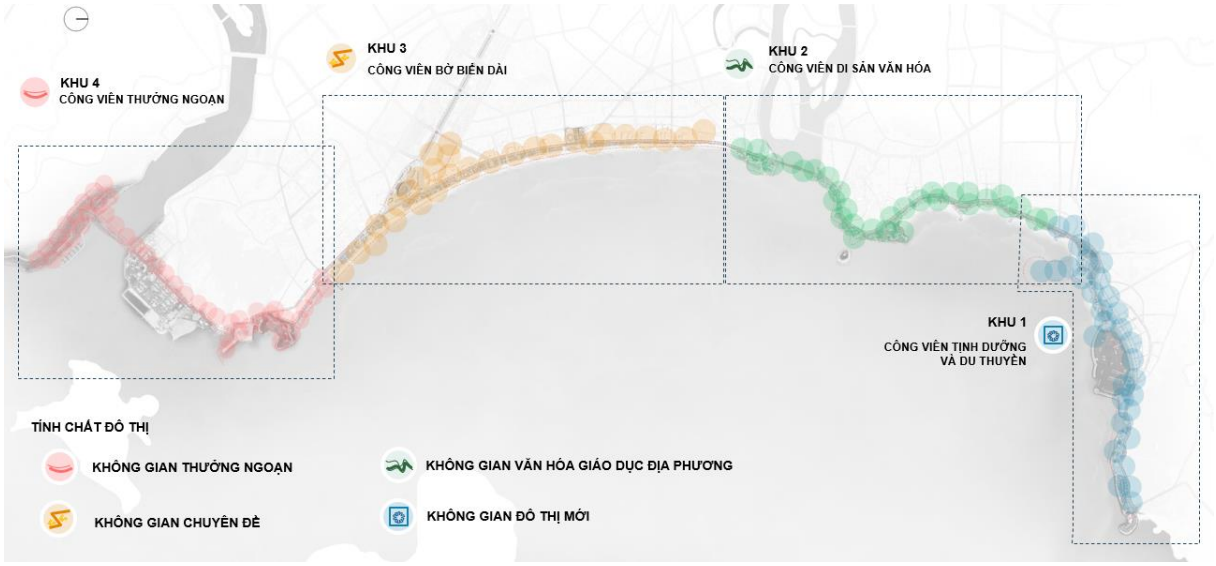
- Nâng cao giá trị văn hóa và bản sắc địa phương: đưa ra các không gian để thưởng ngoạn và trải nghiệm văn hóa lịch sử.

- Đẩy mạnh tính nhận diện thương hiệu. Hiện tại, xuyên suốt dọc đường biển Trần Phú – Phạm Văn Đồng đang thiếu các hạng mục công trình điểm nhấn nhằm quảng bá thương hiệu thành phố biển, đồng thời xây dựng được công trình biểu tượng đặc trưng cho dãy bờ biển Nha Trang.

- Xây dựng những điểm đến thú vị: tạo nên những công trình, hoạt động thú vị, với nhiều trải nghiệm khác nhau dành cho du khách và người dân địa phương

- Tuân thủ các định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan đã xác định tại các đồ án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Trên cơ sở ý tưởng tổng thể, dải ven biển phía Đông đường Trần Phú – Phạm Văn Đồng được định hướng tổ chức thành bốn khu vực công viên chính, gồm: Công viên tịnh dưỡng và du thuyền, Công viên di sản văn hóa, công viên bờ biển dài, công viên thường ngoạn.



Hình 10. 4 phân khu công viên chính

Mỗi phân khu được xác định với các đặc trưng riêng về chức năng, tính chất không gian, ngôn ngữ cảnh quan và các điểm nhấn kiến trúc – cảnh quan, nhằm tạo sự đa dạng trong trải nghiệm không gian và đáp ứng nhu cầu sử dụng của nhiều nhóm đối tượng trong cộng đồng. Đồng thời, các phân khu vẫn bảo đảm sự thống nhất trong tổng thể thiết kế, hình thành chuỗi không gian ven biển liên tục dọc tuyến Trần Phú – Phạm Văn Đồng.

Hệ thống không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức liên kết thông qua tuyến đường dạo ven biển và tuyến xe đạp xuyên suốt toàn khu vực với chiều dài khoảng 20 km, từ khu vực Cầu An Viên đến khu vực phía Bắc thuộc khu Vega City. Bên cạnh đó, các không gian công viên còn được kết nối ngang thông qua các trục tiếp cận, các cầu vượt bộ hành và các điểm kết nối hiện hữu như Cầu An Viên và Cầu Trần Phú.

Hệ thống kết nối này nhằm tăng cường tính liên tục của không gian công cộng ven biển, nâng cao khả năng tiếp cận, tương tác giữa các khu chức năng, đồng thời bảo đảm sự thống nhất trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn tuyến ven biển.

Phạm vi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang, kéo dài từ khu vực Cầu Trần Phú đến khu vực Cảng Nha Trang. Khu vực này nằm trong cấu trúc tổng thể dải ven biển, trong đó chủ yếu thuộc khu vực Công viên bờ biển dài; đồng thời có liên quan đến một phần khu vực Công viên di sản văn hóa ở phía Bắc và một phần khu vực Công viên thường ngoạn ở phía Nam theo định hướng phân khu chức năng của toàn tuyến.

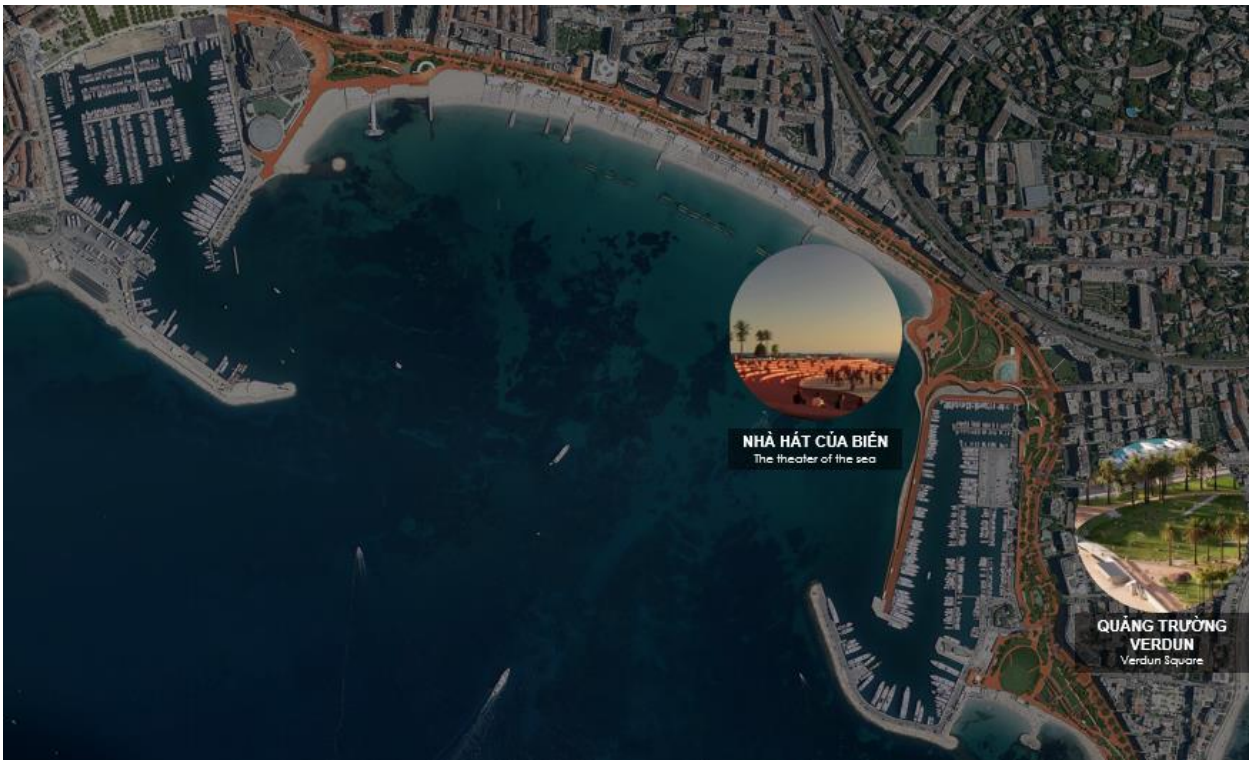
3.2 Các trường hợp nghiên cứu về cảnh quan đường bờ biển

- ***Bờ biển cannes, pháp: tái hiện lại huyền thoại Croisette***



Hình 11. Hình ảnh: Bờ biển Cannes (Google map)

Thành phố Cannes có cấu trúc gần giống với bối cảnh ở Nha Trang, với chiều dài bờ biển:~ 8 km (trong đó khoảng 2 km được khai thác trực tiếp cho hoạt động tắm biển công cộng). Chính quyền đã phát triển bờ biển với nhiều hoạt động, chức năng khác nhau cho công cộng và cộng đồng. Tạo không gian cho các hoạt động của sự kiện Liên hoan phim Cannes hàng năm - Biểu tượng văn hóa của thành phố.

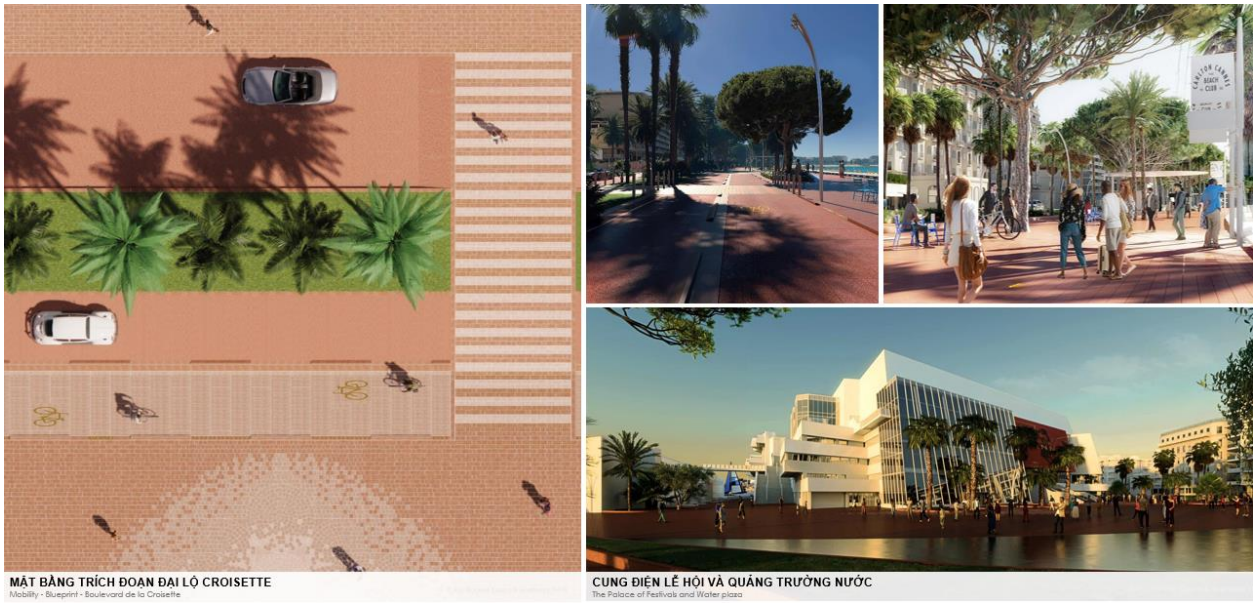


Hình 12. Bờ biển Cannes, đại lộ Croisette – Pháp

Thành phố Cannes đã triển khai chương trình tân trang và tái phát triển quy mô lớn cho đại lộ huyền thoại này nhằm nâng cao chất lượng không gian công cộng ven biển, tăng cường vai trò là điểm thu hút du lịch và không gian tổ chức sự kiện quan trọng của đô thị. Dự án được lựa chọn thông qua cuộc thi kiến trúc quốc tế do thành phố tổ chức, với phương án đoạt giải được công bố vào tháng 9 năm 2022.

- **Bờ biển Miami - Mỹ:**

Một dải bờ biển dài 14,5 km, an toàn và thú vị với hơn 40 công viên và các tiện ích công cộng khác nhau. Mảng xanh xuyên suốt chạy dọc bờ biển. Mỗi khu vực được phân định chức năng riêng nhằm đa dạng hóa hoạt động sử dụng không gian ven biển. Hệ thống đường đi bộ (chiều rộng 4 - 5 m) được thiết kế liên tục, kết nối toàn bộ các mảng xanh và không gian công cộng dọc bờ biển.



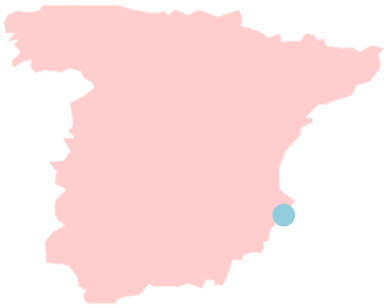


Hình 13. Bờ biển Miami

- **Bờ biển Benidorm – Tây Ban Nha**



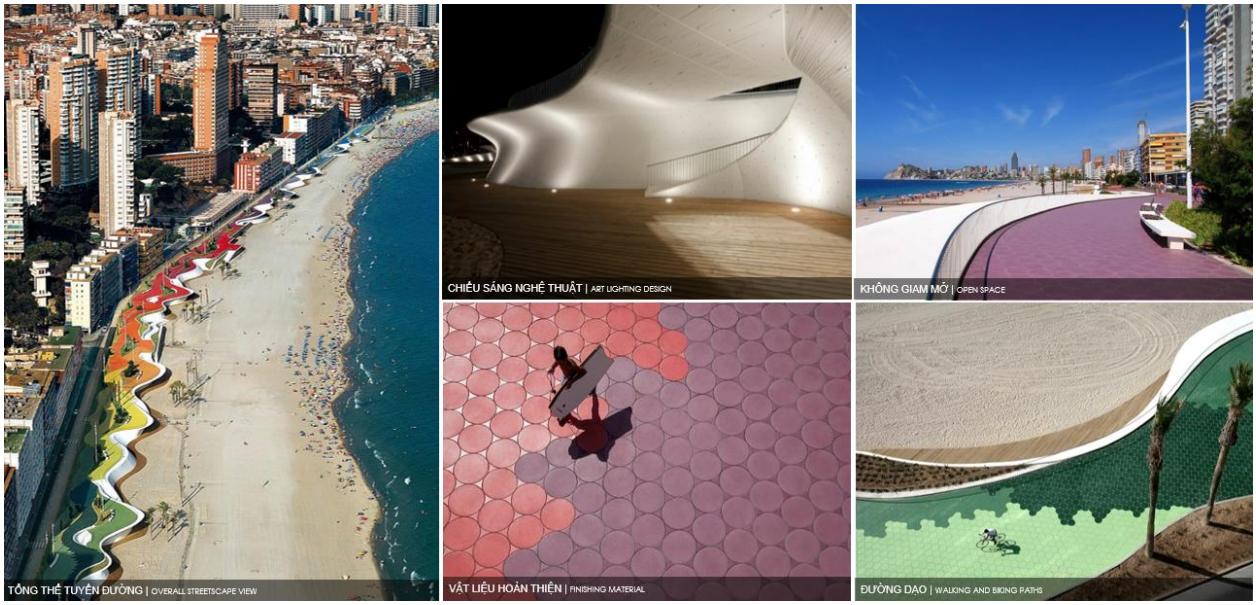
Hình 14. Bờ biển Benidorm – Tây Ban Nha



MÔ TẢ:

- Chiều dài: ~ 3 km
- Chiều rộng bờ biển: ~ 100 m
- Đường đi dạo: ~ 20 m

ĐẶC TÍNH: Biểu tượng của thành phố biển Benidorm. Đường dạo biển với nhiều cao độ khác nhau, tạo sự đa dạng về trải nghiệm cảnh quan. Tổ chức nhiều không gian công cộng và tiện ích phục vụ cộng đồng, đảm bảo khả năng tiếp cận bãi tắm thông qua nhiều lối tiếp cận khác nhau, tăng tính kết nối giữa đô thị và không gian biển.



- **Bờ biển North Corniche – Saudi Arabia**



Hình 15. Bờ biển North Corniche – Saudi Arabia



MÔ TẢ:

- Chiều dài: ~ 3 km
- Chiều rộng bờ biển: ~ 100 m
- Đường đi dạo: ~ 5 m

ĐẶC TÍNH: Đường bờ biển được tổ chức với đa dạng hình thái không gian và các dạng kè khác nhau. Khu vực bố trí nhiều chức năng phục vụ cộng đồng. Các không gian được kết nối bằng hệ thống đường đi bộ với nhiều cao độ, tạo sự linh hoạt trong tiếp cận và trải nghiệm cảnh quan





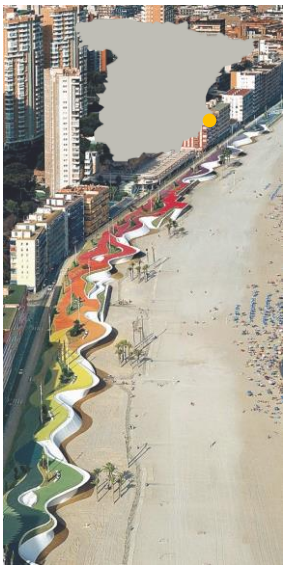
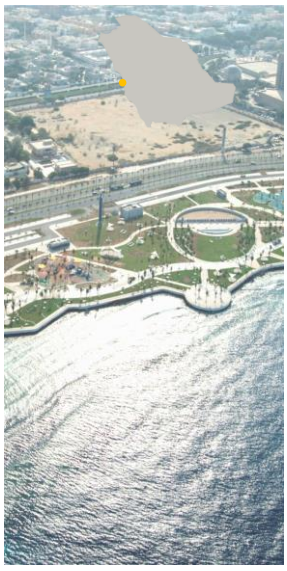








- Tổng hợp các bài học kinh nghiệm:

Bờ biển Cannes Pháp	Bờ biển Miami Mỹ	Bờ biển Benidorm Tây Ban Nha	Bờ biển North Corniche Saudi Arabia
			
Tạo không gian bờ biển cho sự kiện đặc trưng của thành phố. Mở rộng thêm nhiều khu chức năng khác nhau.	Đường dạo kết nối tất cả các khu chức năng. Mỗi khu có chức năng phù hợp với bối cảnh xung quanh.	Đường đi dạo biển với nhiều cao độ khác nhau, tạo nên nhiều trải nghiệm thú vị.	Tổ chức nhiều chức năng phù hợp với hình thái bờ biển.

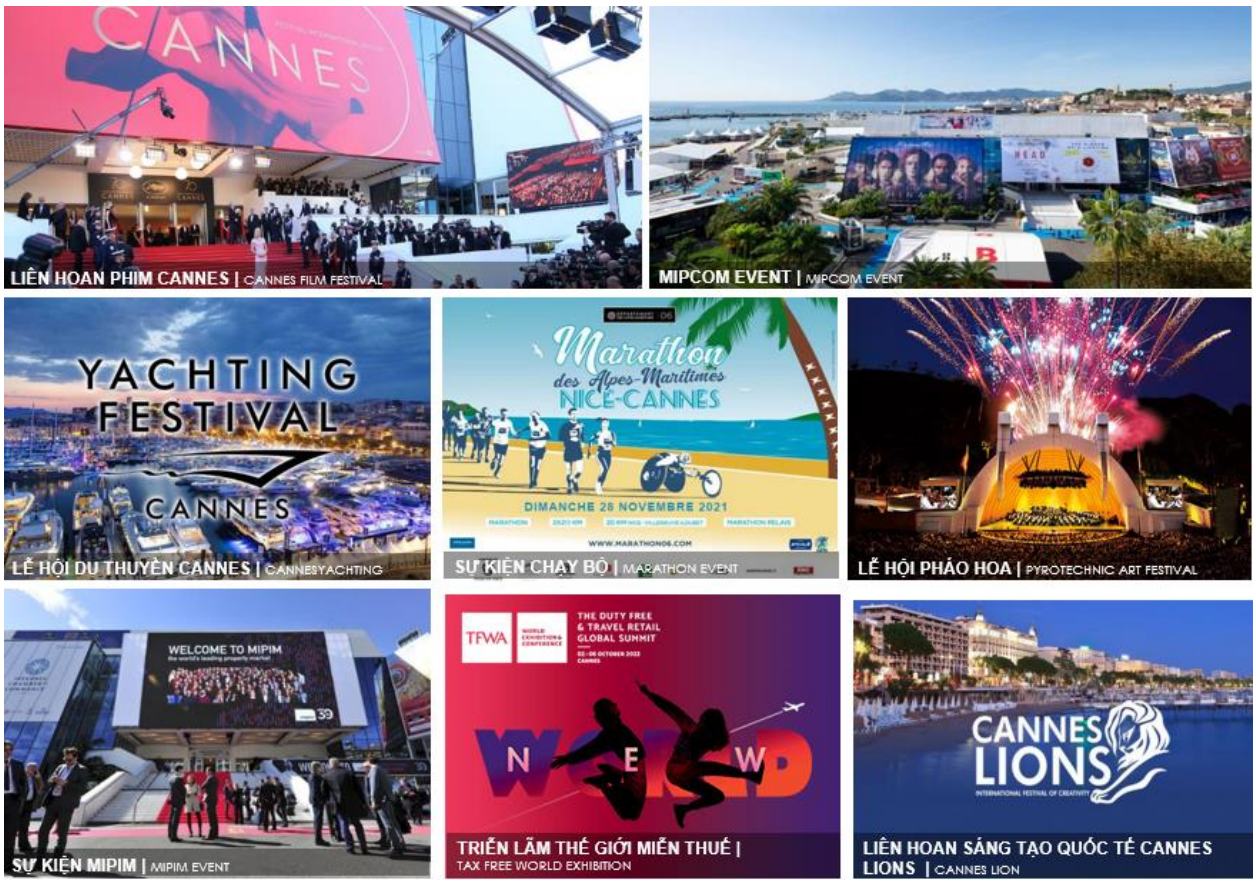
3.3 Nghiên cứu, so sánh số liệu về hoạt động và lễ hội giữa thành phố Cannes (làm mẫu) và phường Nha Trang

3.3.1. Nghiên cứu số liệu về hoạt động và lễ hội ở Cannes

Cannes được biết đến trên toàn thế giới nhờ liên hoan phim, Cannes đã nhiều năm tổ chức các liên hoan và sự kiện quốc tế lớn nhất như:

- Liên hoan phim Cannes
- Sự kiện MIPCOM
- Lễ hội du thuyền Cannes
- Sự kiện chạy bộ Alpes Maritimes
- Lễ hội pháo hoa
- Sự kiện MIPIM
- Triển lãm thế giới miễn thuế
- Liên hoan sáng tạo quốc tế Cannes

"Tất cả mọi người tham gia vào việc biến Cannes trở thành một nơi tuyệt vời cho những người tham dự liên hoan phim, từ nhân viên khách sạn đến tài xế riêng…"



Hình 16. Cannes đã nhiều năm tổ chức các liên hoan và sự kiện quốc tế

Ngoài ra, Cannes là trung tâm lễ hội và sự kiện của châu Âu. Đăng cai và tổ chức các sự kiện là một phần DNA của thành phố.

Năm 2022 là một năm đặc biệt kỷ lục tại Cannes với 60 sự kiện kinh doanh có trên lịch. Chỉ riêng trong tháng 9, 13 sự kiện B2B đã được tổ chức, so với 7 sự kiện vào năm 2019 so với cùng kỳ. 80 sự kiện văn hóa như buổi ra mắt thế giới. Tổng cộng, 140 sự kiện được tổ chức tại Palais này tượng trưng cho 310 ngày hoạt động.



3.3.2. Nghiên cứu số liệu về hoạt động và lễ hội ở Nha Trang:

Nha Trang là địa danh có nền văn hóa lịch sử lâu đời và nhiều lễ hội xưa độc đáo. Không gian đô thị gắn với vịnh biển là điều kiện thuận lợi để tổ chức các hoạt động văn hóa, du lịch và sự kiện quy mô lớn, tiêu biểu như: lễ hội biển, hoa hậu hoàn vũ thế giới 2008, lễ hội Carnival, lễ cầu ngư, lễ du thuyền quốc tế…



Hình 17. Lễ hội ở Nha Trang

Lễ hội ở Nha Trang là một trong những nét đặc sắc thu hút hàng ngàn khách du lịch đến khám phá mỗi năm. Thành phố với hơn 10 lễ hội và sự kiện khác nhau năm. Chỉ riêng mùa hè 2022 Nha Trang tổ chức chuỗi sự kiện Nha Trang - Chào hè 2022 với gần 40 hoạt động văn hóa, nghệ thuật.



3.4 Nghiên cứu tác động kinh tế của Mice:

– Tác động kinh tế của MICE đối với Cannes:

+ Pháp là quốc gia có thị trường MICE lớn thứ ba Châu Âu. Thị trường MICE tại Pháp chiếm phần lớn (40%) trong thị trường du lịch nước ngoài tại Pháp. Thị phần lớn tới vì mục đích triển lãm (Exhibition) và hội nghị (Conference), thị phần hội họp (Meeting) và trao thưởng (Incentives) chiếm tỉ trọng ít hơn. Tiêu biểu là lợi ích của MICE là Liên hoan Phim Cannes.

+ Liên hoan kéo dài 12 ngày, thu hút 89.000 lượt khách ở lại qua đêm.

+ Thành phố ước tính tổng lợi ích kinh tế (vận chuyển, khách sạn, nhà hàng, mua bán, v.v.) lên đến 195.000.000 euro.

+ Ngoài ra, sự kiện đã tạo ra gần 3.000 công việc cho nhân lực tại khu vực.

+ Bài học kinh nghiệm từ thành phố du lịch biển Bali, Indonesia

Bali được mệnh danh là thiên đường nhiệt đới. Bali vốn nổi tiếng với các bãi biển đẹp và các dãy núi lửa cao. Công trình kiến trúc cổ mang giá trị lịch sử. Hàng năm Bali thu hút hàng triệu du khách trên thế giới tới chiêm ngưỡng vẻ đẹp của tự nhiên, sự cổ kính của công trình kiến trúc và các sự kiện mang tầm cỡ quốc tế.

Theo con số thống kê trong tháng 11/2022, có trên 80 sự kiện với hơn 600 đại biểu từ các quốc gia trên thế giới tụ hội.



Hình 18. Các hoạt động từ thành phố du lịch biển Bali, Indonesia

3.5 Nghiên cứu tuyến xe đạp xanh tại Singapore

Singapore là một trong những quốc gia thành công nhất thế giới trong việc phát triển hệ thống giao thông xanh và không gian công cộng ven biển. Điển hình là **Park Connector Network (PCN)** — mạng lưới đường đi bộ và xe đạp xanh liên tục, kết nối các công viên, bờ biển, sông ngòi và khu dân cư. Đến nay, Singapore đã xây dựng hơn **730 km** tuyến PCN và đặt mục tiêu đạt **1.300 km** vào năm 2030.

Một trong những tuyến tiêu biểu nhất là **East Coast Park** — tuyến công viên ven biển dài, kết hợp hài hòa giữa công viên lớn, bãi biển nhân tạo, khu vui chơi giải trí, thể thao cộng đồng và đường xe đạp. Tuyến đường này không chỉ phục vụ du lịch, giải trí, thể dục thể thao mà còn tạo ra không gian kết nối cộng đồng, mang lại trải nghiệm xanh, thoáng đãng và an toàn cho người dân cũng như du khách.

Các bài học kinh nghiệm có thể áp dụng cho tuyến ven biển Trần Phú – Phạm Văn Đồng:

- Xây dựng đường xe đạp riêng (Cycling Path) dọc công viên ven biển được tổ chức như một thành phần của hệ thống không gian công viên, phục vụ hoạt động vui chơi, giải trí và trải nghiệm cảnh quan, góp phần tăng cường tính kết nối nội bộ trong khu vực nghiên cứu. Tuyến có chiều rộng tối thiểu 2,5 – 3 m, mặt đường êm, bền, có vạch sơn đỏ rõ ràng để tăng tính nhận diện.
- Tại các đoạn không đảm bảo mặt bằng để bố trí riêng tuyến, áp dụng giải pháp shared path (đường hỗn hợp) giữa người đi bộ và xe đạp với chiều rộng phù hợp điều kiện thực tế và phân chia rõ ràng bằng vạch sơn + hệ thống biển báo, ưu tiên tuyệt đối an toàn cho người đi bộ.
- Thiết kế xanh và bóng mát suốt tuyến bằng cách trồng cây bản địa hai bên đường, kết hợp ghế nghỉ, điểm check-in, đài quan sát và kiosk phục vụ.
- Đảm bảo tính kết nối liên tục từ Khu Yersin → Công viên Bờ Biển Dài → Công viên Thưởng Ngoạn, đồng thời liên kết với Đường Sách Nguyễn Thi, Quảng trường 2/4, Quảng trường Thanh Niên và các không gian công cộng quan trọng.
- Tích hợp tiện ích hiện đại: trạm cho thuê xe đạp công cộng, bãi đỗ xe đạp an toàn, hệ thống chiếu sáng nghệ thuật và camera giám sát.
- Có thể mở rộng mô hình tương tự dọc đường Phạm Văn Đồng để tạo thành mạng lưới xe đạp xanh hoàn chỉnh cho khu vực ven biển Nha Trang.

IV. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI PHẠM VI QUY HOẠCH

Các chỉ tiêu kinh về phát triển kinh tế xã hội, dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật và môi trường được tính toán theo chỉ tiêu đô thị loại I và căn cứ theo 4 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 19/QĐ-UBND ngày 05/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa), 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 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa), 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 890/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa), 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 (Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa). Đồng thời, tuân thủ các chỉ tiêu được quy định tại QCXDVN 01:2021/BXD.

- Dự báo quy mô dân số đến 2040: 2.400 người.

(Dân số tập trung chủ yếu ở khu dân cư Tây Hải, thuộc 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).

4.1 Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch

- 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 chỉ tiêu 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.

4.2 Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

- 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.

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**		
1.1	Sinh hoạt	Lít/người-ng.đêm	≥ 180
1.2	Công trình công cộng	Lít/m²sàn.ngđ	≥ 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 nhà ở riêng lẻ, đất nhà chung cư hỗn hợp	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**		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
3.1	Sinh hoạt	TB/100 người	50
3.2	An ninh-Quốc phòng	TB/1000 m²sàn	25
3.3	Quảng trường	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

V. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH; CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT VÀ TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG TỪ CẤP NỘI BỘ TRỞ LÊN; XÁC ĐỊNH KHU VỰC XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI (NẾU CÓ);

5.1 Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch

5.1.1 Tính chất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch

- 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.

5.1.2 Xác định chức năng sử dụng đất

- Căn cứ theo 4 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 19/QĐ-UBND ngày 05/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa), 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 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa), 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 890/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa), 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 (Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa), các chức năng sử dụng đất dự kiến trong khu vực lập quy hoạch chi tiết 1/500 gồm:

+ Đất văn hóa;
+ Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị);
+ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;
+ Đất cơ quan, trụ sở;

+ Đất khu dịch vụ;
+ Đất khu dịch vụ - du lịch;
+ Đất quốc phòng;
+ Đất an ninh;
+ Đất khu nghiên cứu - đào tạo;
+ Đất tôn giáo, di tích;
+ Đất giao thông;
+ Đất bãi đỗ xe;
+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác;
+ Bãi cát;
+ Mặt nước.

Bảng 5. Triển khai các loại đất từ các đồ án Quy hoạch phân khu sang đồ án Quy hoạch chi tiết

STT	Các đồ án QHPK		Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	
	Loại đất	**Diện tích (m²)**	**Loại đất**	**Diện tích (m²)**
1	Đất văn hóa	13.424,57	Đất văn hóa	13.424,57
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	275.541,61	Đất cây xanh công viên	194.333,37
			Đất công trình dịch vụ (trong công viên)	40.680,82
			Đất quảng trường	32.351,54
			Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên)	1.443,00
			Đất bãi đỗ xe (trong công viên)	6.732,88
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	30.871,49	Đất nhà ở riêng lẻ	25.516,66
			Đất nhà chung cư hỗn hợp	5.354,83
4	Đất cơ quan, trụ sở	27.864,90	Đất cơ quan, trụ sở	27.864,90
5	Đất khu dịch vụ	22.243,82	Đất công trình dịch vụ	22.243,82
6	Đất khu dịch vụ - du lịch	7.267,69	Đất công trình dịch vụ du lịch	7.267,69
7	Đất an ninh	8.197,01	Đất an ninh	8.197,01
8	Đất quốc phòng	52.380,42	Đất quốc phòng	52.380,42
9	Đất khu nghiên cứu - đào tạo	15.798,35	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	16.085,61
10	Đất tôn giáo, di tích	11.107,44	Đất tôn giáo, di tích	11.107,44
11	Đất giao thông	221.773,02	Đất giao thông	221.485,76
12	Đất bãi đỗ xe	9.065,74	Đất bãi đỗ xe	9.065,74
13	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	12.284,21	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	12.284,21
14	Bãi cát	97.215,78	Bãi cát	97.215,78
15	Mặt nước	971,73	Mặt nước	971,73

5.1.3 Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch

- Khu vực quy hoạch có diện tích 806.007,78 m² (khoảng 80,6 ha), thành phần sử dụng đất trong khu quy hoạch như sau:

+ Đất nhà ở riêng lẻ với quy mô 25.516,66 m², chiếm 3,17% diện tích khu đất;

+ Đất nhà chung cư hỗn hợp với quy mô 5.354,83 m², chiếm 0,66% diện tích khu đất;

+ Đất văn hóa có diện tích: 13.424,57 m² chiếm tỷ lệ 1,67%;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị) có diện tích: 275.541,61 m², chiếm tỷ lệ 34,19%, trong đó:

- Đất công trình dịch vụ (trong công viên) có diện tích: 40.680,82 m²;
- Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) có diện tích: 1.443,00 m²;
- Đất quảng trường có diện tích: 32.351,54 m²;
- Đất bãi đỗ xe (trong công viên) có diện tích: 6.732,88 m²;
- Đất cây xanh công viên có diện tích: 194.333,37 m²;

+ Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo có diện tích: 16.085,61 m², chiếm tỷ lệ 2,00%;

+ Đất cơ quan, trụ sở có diện tích: 27.864,90 m², chiếm tỷ lệ 3,46%;

+ Đất công trình dịch vụ có diện tích: 22.243,82 m², chiếm tỷ lệ 2,76%;

+ Đất công trình dịch vụ du lịch có diện tích: 7.267,69 m², chiếm tỷ lệ 0,90%;

+ Đất di tích, tôn giáo có diện tích: 11.107,44 m², chiếm tỷ lệ 1,38%;

+ Đất đường giao thông có diện tích: 221.485,76 m², chiếm tỷ lệ 27,47%;

+ Đất bãi đỗ xe có diện tích: 9.065,74 m², chiếm tỷ lệ 1,12%;

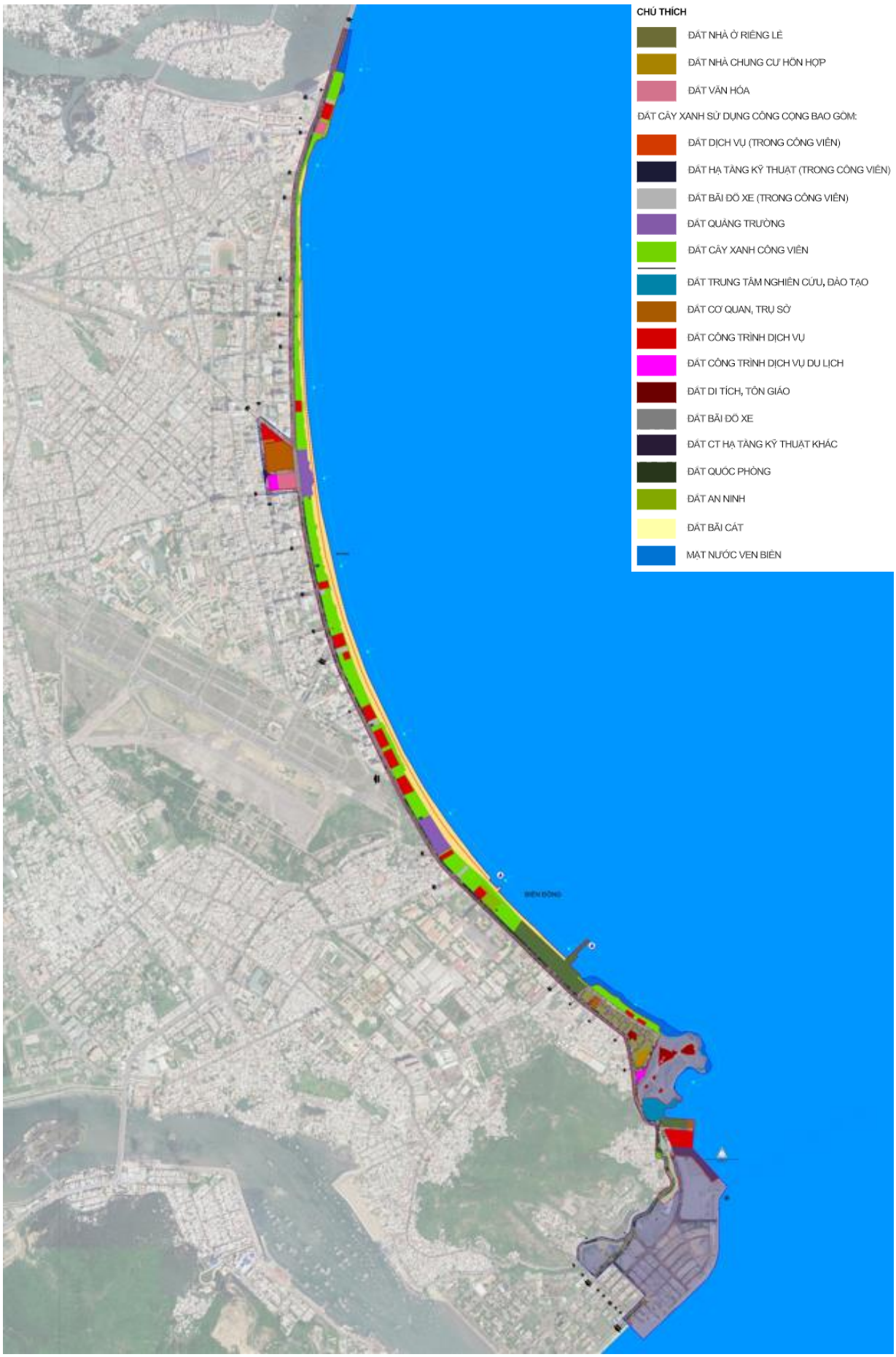
+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác có diện tích: 12.284,21 m², chiếm tỷ lệ 1,52%;

+ Đất an ninh có diện tích: 8.197,01 m², chiếm tỷ lệ 1,02%;

+ Đất quốc phòng có diện tích: 52.380,42 m², chiếm tỷ lệ 6,50%;

+ Bãi cát có diện tích: 97.215,78 m², chiếm tỷ lệ: 12,06%;

+ Mặt nước có diện tích: 971,73 m², chiếm tỷ lệ: 0,12%.



Hình 19. Bản đồ sử dụng đất quy hoạch

Bảng 6. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất

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**

5.2 Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng ô phố

5.2.1 Đất nhà ở riêng lẻ và đất nhà chung cư hỗn hợp:

- Đất nhà ở riêng lẻ (ORL): 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.

Tổng diện tích 25.516,66 m², quy mô dân số khoảng 1.644 người, mật độ xây dựng thuần tối đa 100%, các dãy nhà giáp đường Hùng Vương có tầng cao tối đa là 6 tầng, đảm bảo phù hợp với tính chất khu ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang.

Chiều cao công trình được kiểm soát theo nguyên tắc phù hợp với lộ giới các tuyến đường tiếp cận và tính chất không gian đô thị từng khu vực, cụ thể như sau:

+ Các dãy nhà giáp đường Hùng Vương có tầng cao tối đa 06 tầng, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Đối với các dãy thuộc tuyến hẻm đường Hùng Vương có tầng cao tối đa 04 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1,5 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông.

+ Khu vực phía bờ kè Tây Hải, các dãy nhà tiếp giáp Đường số 8 và đường Trần Phú cao tối đa 06 tầng, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Các dãy nhà tiếp giáp các tuyến hẻm nội bộ trong khu vực được giới hạn tầng cao tối đa 03 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1,5 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông.

+ Khu vực được bố trí 01 tầng hầm nhằm đáp ứng nhu cầu đỗ xe và kỹ thuật công trình. Hệ số sử dụng đất tối đa đối với nhà ở riêng lẻ là 7,0 lần. Chiều cao tối đa của từng công trình được kiểm soát theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành.

- Đất chung cư hỗn hợp (CCHH): là nhà ở chung cư, công trình là công trình 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. Khu đất có diện tích khoảng 5.354,83 m², quy mô dân số khoảng 756 người. Các chỉ tiêu quy hoạch được xác định gồm: mật độ xây dựng thuần tối đa 80%, tầng cao tối đa 40 tầng, bố trí tối đa 02 tầng hầm, hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần. Chỉ giới xây dựng được quy định lùi 6 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông (theo bản đồ sử dụng đất quy hoạch), nhằm đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan và tổ chức mặt đứng công trình;

- Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

Bảng 7. Bảng thống kê chi tiết đất nhà ở riêng lẻ và đất nhà chung cư hỗn hợp

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)
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

5.2.1 Đất văn hóa:

- Tổng diện tích đất văn hóa là 13.424,57 m², được bố trí 2 công trình văn hóa như sau:

+ Công trình Bảo tàng văn hóa Yersin (VH-1): bố trí tại khu vực phía Bắc đồ án, dưới chân cầu Trần Phú. Công trình có diện tích khoảng 4.179,34 m², với chức năng bảo

tàng văn hóa. Các chỉ tiêu quy hoạch gồm: mật độ xây dựng thuần tối đa 60%, tầng cao tối đa 07 tầng, bố trí tối đa 01 tầng hầm. Chỉ giới xây dựng lùi 6 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông.

+ Công trình Trung tâm Văn hóa đa chức năng (VH-2): cải tạo từ Trung tâm hội nghị tỉnh Khánh Hòa, định hướng bổ sung chức năng nhà hát giao hưởng là hoạt động chính, kết hợp các chức năng Văn hóa – Nghệ thuật. Lô đất có diện tích khoảng 9.245,23 m², mật độ xây dựng thuần tối đa 60%, tầng cao tối đa 07 tầng, bố trí tối đa 04 tầng hầm (phù hợp theo Quy hoạch phân khu). Chỉ giới xây dựng lùi 3 m tính từ ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông.

Bảng 8. Bảng thống kê chi tiết đất văn hóa

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)
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

5.2.2 Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)

Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị) là 275.541,61 m², trong đó, khu vực Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị) 1 có diện tích khoảng 254.480,96 m², được tổ chức với tầng cao tối đa 01 tầng, bố trí tối đa 01 tầng hầm, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, bao gồm:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị) 1 (CXCC-1) có diện tích 254.480,96 m² gồm:

❖ Đất công trình dịch vụ (trong công viên): diện tích 38.168,37 m², bao gồm 9 công trình quy mô thấp tầng (1 tầng nổi và 1 tầng hầm); mật độ xây dựng tối đa 35%; Chỉ giới xây dựng các công trình dao động từ 10 m - 15 m, bao gồm 10 công trình:

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 1 (DVCV-1): có diện tích: 4.561,67 m², mật độ xây dựng 15%, tầng cao 01 tầng, 01 tầng hầm, khoảng lùi công trình 15 m;

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 2 (DVCV-2) có diện tích: 2.039,18 m², mật độ xây dựng 35%, tầng cao 1 tầng, 1 tầng hầm, khoảng lùi công trình 10 m;

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 3 (DVCV-3) có diện tích: 2.247,43 m², mật độ xây dựng 35%, tầng cao 1 tầng, 1 tầng hầm, khoảng lùi công trình 15 m;

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 4 (DVCV-4) có diện tích: 4.692,17 m², mật độ xây dựng 35%, tầng cao 1 tầng, 1 tầng hầm, khoảng lùi công trình 15 m;

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 5 (DVCV-5) có diện tích: 1.470,08 m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao 1 tầng, 1 tầng hầm;

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 6 (DVCV-6) có diện tích: 4.429,89 m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao 1 tầng, 1 tầng hầm, khoảng lùi công trình 15 m;

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 7 (DVCV-7) có diện tích: 5.389,82 m², mật độ xây dựng 25%, tầng cao 1 tầng, 1 tầng hầm, khoảng lùi công trình 15 m;

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 8 (DVCV-8) có diện tích: 5.342,93 m², mật độ xây dựng 25%, tầng cao 1 tầng, 1 tầng hầm, khoảng lùi công trình 15 m;

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 9 (DVCV-9) có diện tích: 5.949,56 m², mật độ xây dựng 25%, tầng cao 1 tầng, 1 tầng hầm, khoảng lùi công trình 15 m;

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 10 (DVCV-10) có diện tích: 2.045,64 m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao 1 tầng, 1 tầng hầm, khoảng lùi công trình 15 m.

❖ Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) có diện tích 1.443,00 m², bố trí 06 trạm tiện ích với mật độ xây dựng tối đa 100%, gồm:

+ 03 trạm tiện ích HTCT-1, HTCV-2 và HTCV-6 được cải tạo, chỉnh trang từ các trạm hiện hữu, diện tích 1 công trình 105,0 m².

+ 03 trạm tiện ích HTCV-3, HTCV-4 và HTCV-5 xây dựng mới, quy mô 01 tầng nổi và 01 tầng hầm, diện tích 1 công trình 376,00 m².

+ Phần diện tích còn lại bố trí cây xanh, sân vườn, lối đi nội bộ và không gian cảnh quan phục vụ công viên.

❖ Đất quảng trường: diện tích 32.351,54 m² bao gồm 2 quảng trường, Quảng trường 2/4 hiện hữu và Quảng trường Thanh Niên xây mới *(Xem thông tin chi tiết tại Bảng 9)*

❖ Đất bãi đỗ xe (trong công viên): diện tích 6.732,88 m² gồm 9 bãi xe trải dài từ chân cầu Trần Phú đến đường Dã Tượng, xây nổi trên mặt đất *(Xem thông tin chi tiết tại Bảng 9)*;

❖ Đất cây xanh công viên 1: diện tích 175.785,17 m².

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 2 (CXCC-2): có diện tích khoảng 17.959,32 m², được tổ chức với tầng cao tối đa 01 tầng, bố trí 01 tầng hầm, mật độ xây dựng thuần tối đa 5%. Chỉ giới xây dựng lùi 6 m so với ranh giới lô đất tiếp giáp vỉa hè nhằm bảo đảm không gian cây xanh, cảnh quan và khả năng tiếp cận công cộng.

❖ Đất công trình dịch vụ (trong công viên): diện tích 2.512,45 m²;

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 11 (DVCV-11) có diện tích: 1.206,56 m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao 01 tầng, bố trí 01 tầng hầm, khoảng lùi công trình 6 m;

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 12 (DVCV-12) có diện tích: 1.100,89 m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao 01 tầng, bố trí 01 tầng hầm, khoảng lùi công trình 6 m.

+ Đất công trình dịch vụ (trong công viên) 13 (NC) có diện tích: 205,00 m², mật độ xây dựng 100%, tầng cao 01 tầng, bố trí 01 tầng hầm, khoảng lùi công trình 0 m. Lô đất dự kiến bố trí nhà chờ phục vụ bến thủy nội địa. Vị trí xây dựng bến, quy mô nhà chờ, công trình phụ trợ và các hạng mục liên quan được xác định cụ thể tại giai đoạn lập dự án đầu tư, sau khi được đánh giá, khảo sát chi tiết về điều kiện địa hình, thủy văn, dòng chảy, khả năng tiếp cận giao thông, phương án neo đậu và các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành khác.

❖ Đất cây xanh công viên 2: diện tích 15.446,87 m².

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 3 (CXCC-3) có diện tích khoảng 939,80 m², tầng cao tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng thuần tối đa 5%.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 4 (CXCC-4) có diện tích khoảng 2.161,53 m², tầng cao tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng thuần tối đa 5%.

Ghi chú:

- Các công trình hiện hữu còn thời hạn thuê đất được giữ nguyên hiện trạng và tiếp tục khai thác đến khi hết thời hạn thuê đất theo quy định. Sau khi hết thời hạn, việc cải tạo, xây dựng lại hoặc chuyển đổi sẽ thực hiện theo phương án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Các công trình dịch vụ (trong công viên) trong khu vực cây xanh sử dụng công cộng được xác định theo định hướng Quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, đảm bảo tỷ lệ xây dựng tối đa 5% toàn khu. Các công trình được tổ chức thấp tầng, phân tán, chủ yếu phục vụ nhu cầu công cộng và dịch vụ hỗ trợ hoạt động công viên. Các chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao và khoảng lùi được kiểm soát cục bộ theo từng lô đất nhưng phải đảm bảo không vượt chỉ tiêu tổng thể toàn khu đã được phê duyệt.

- Được phép bố trí các công trình dịch vụ công cộng, công trình phụ trợ, bến thủy nội địa và các công trình phục vụ khai thác không gian công cộng. Vị trí, quy mô cụ thể được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư và cấp phép xây dựng; tổng diện tích xây dựng phải bảo đảm không vượt quá mật độ xây dựng tối đa 5% diện tích lô đất.

Bảng 9. Bảng thống kê chi tiết đất cây xanh sử dụng công cộng

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)
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*

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)
	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*
	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**

- *Nguyên tắc tổ chức cây xanh được xác định như sau: phần cây xanh lấy từ mép vỉa hè đường Trần Phú kéo dài đến mép trên phía kè biển, phần bãi cát chuyển tiếp từ công trình kè biển, bậc tam cấp lên xuống biển đến mặt nước biển.*

5.2.3 Đất công trình dịch vụ:

- Tổng diện tích đất công trình dịch vụ cấp đô thị khoảng 22.243,82 m², được tổ chức thành 03 công trình dịch vụ. Các công trình có quy mô và tầng cao từ 03 - 20 tầng, tầng hầm tối đa 4 tầng, với mật độ xây dựng dao động từ 40% - 60%, hệ số sử dụng đất tối đa 13,0 lần; 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 bảo đảm phù hợp với tính chất hoạt động dịch vụ đô thị và định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

Bảng 10. Bảng thống kê chi tiết đất công trình dịch vụ

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)
5	**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

5.2.4 Đất di tích, tôn giáo:

+ Tổng diện tích đất di tích, tôn giáo khoảng 11.107,44 m², bao gồm các công trình tôn giáo và di tích lịch sử – văn hóa hiện hữu, cụ thể:

+ Chùa Linh Sơn (lô TG-1): diện tích khoảng 1.352,83 m², mật độ xây dựng thuần tối đa 60%, tầng cao tối đa 07 tầng.

+ Khu di tích Lầu Bảo Đại (nằm ở các lô đất DT-1, DT-2, DT-3, DT-4, DT-5) có tổng diện tích: 9.208,72 m².

+ Công trình Đình Lăng Trường Tây (lô DT-6): có diện tích 545,89 m².

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.

Bảng 11. Bảng thống kê chi tiết đất di tích, tôn giáo

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)
6	**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	-	-	-	-	-	-

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)
	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	-	-	-	-	-	-

- *Công trình di tích không đề xuất các chỉ tiêu kỹ thuật, tuân thủ theo luật di sản văn hóa và các văn bản luật có liên quan*

5.2.5 Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo - đất dịch vụ du lịch, đất cơ quan, trụ sở:

- Đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu có diện tích: 16.085,61 m², mật độ xây dựng thuần tối đa 60%, tầng cao tối đa 7 tầng, tầng hầm tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần;

- Đất công trình dịch vụ du lịch có diện tích: 7.267,69 m², mật độ xây dựng thuần tối đa từ 40 - 80%, tầng cao từ 7 - 40 tầng, tầng hầm tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần; 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

- Đất cơ quan, trụ sở có diện tích: 27.864,90 m², mật độ xây dựng thuần tối đa từ 60%, tầng cao tối đa 20 tầng, tầng hầm tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần;

Bảng 12. Bảng thống kê chi tiết đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo - đất công trình dịch vụ du lịch - Đất cơ quan

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)
6	**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
7	**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
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

5.2.6 Đất quốc phòng, an ninh:

- Đất quốc phòng có diện tích: 52.380,42 m², mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; tầng cao tối đa 7 tầng, tầng hầm tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần *(Khu vực này được xác định theo cập nhật, trong đó lô đất quốc phòng QP-4 trước đây thuộc chức năng đất dịch vụ theo quy hoạch phân khu Khu dân cư các phường Phước Long – Vĩnh Trường – Vĩnh Nguyên. Tuy nhiên, căn cứ văn bản đính chính thông tin số 633/MP-QLDA của Công ty TNHH một thành viên Tổng công ty Xăng dầu Quân đội, khu đất được xác nhận thuộc quản lý của đơn vị quốc phòng và được cập nhật chức năng sử dụng đất là đất quốc phòng trong hồ sơ quy hoạch chi tiết);*

- Đất an ninh có diện tích: 8.197,01 m², mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; tầng cao tối đa 7 tầng, tầng hầm tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần *(Nội dung này được cập nhật theo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Phước Long – Vĩnh Trường – Vĩnh Nguyên, nhằm bổ sung quỹ đất an ninh phục vụ xây dựng Cảng thủy Công an nhân dân theo định hướng Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040. Trên cơ sở đó, đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu vực phía Đông đường Trần Phú đã cập nhật và tích hợp chức năng đất an ninh vào hồ sơ quy hoạch).*

Bảng 13. Bảng thống kê chi tiết đất quốc phòng, an ninh

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)
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

5.2.7 Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe, đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác:

- Đường giao thông có diện tích: 221.485,76 m², được tổ chức theo định hướng quy hoạch phân khu, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông khu vực, trong đó tuyến đường Trần Phú được xác định theo chỉ giới đường đỏ phù hợp hiện trạng và quy hoạch được duyệt, đảm bảo không ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu có giá trị lịch sử.

- Định hướng giao thông tuyến đường Trần Phú trong các quy hoạch cấp trên như sau:

+ Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024, đường Trần Phú thuộc các tuyến đường giao thông có kí hiệu mặt cắt 6-6 (lộ giới từ 20m đến 29m); 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 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 04/4/2025, đường Trần Phú (đoạn không có dải phân cách giữa) thuộc các tuyến đường giao thông có kí hiệu mặt cắt 2-2 (lộ giới 26m); đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phường Vĩnh Nguyên và Khu dân cư phường Phước Long – Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 28/5/2019, đường Trần Phú (đoạn qua Viện Hải dương học kết nối với khu vực Cảng Nha Trang) thuộc các tuyến đường giao thông có kí hiệu mặt cắt 1-1 (lộ giới 26m).

- Tuy nhiên, trong quá trình đánh giá và phân tích thực trạng ở quy mô chi tiết 1/500, tuyến đường Trần Phú có những điểm thay đổi để phù hợp với thực trạng: Đoạn đường Trần Phú đoạn qua Viện Hải Dương Học *(thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phường Vĩnh Nguyên và Khu dân cư phường Phước Long – Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 28/5/2019)* có kí hiệu mặt cắt 1-1 (lộ giới 26m) được đề xuất lộ giới 22 m bao gồm vỉa hè 2x2m, lòng đường 2x9m.

- Việc điều chỉnh được đề xuất trên cơ sở các nội dung sau:

+ *Lộ giới 22 m bao gồm vỉa hè 2x2m, lòng đường 2x9m của tuyến đường Trần Phú đoạn qua Viện Hải Dương học đảm bảo khớp nối đồng bộ, thông suốt và liên tục với đoạn qua Cảng Nha Trang (theo 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, không làm ảnh hưởng đến tính liên tục của toàn tuyến và khả năng tổ chức giao thông theo quy hoạch.*

+ *Bán kính đường cong nằm được đề xuất từ 30 m đến 35 m, phù hợp với quy mô và chức năng của tuyến đường. Để bảo đảm an toàn giao thông tại đoạn tuyến cong, đề xuất bổ sung dải phân cách mềm kết hợp với hệ thống biển báo, sơn kẻ đường và các giải pháp tổ chức giao thông nhằm giảm tốc độ phương tiện trước khi vào đường cong.*

+ *Phương án sau điều chỉnh không làm ảnh hưởng đến ranh giới sử dụng đất của Viện Hải dương học; đồng thời giữ nguyên hệ thống tường rào hiện hữu được xây dựng từ lâu đời, góp phần bảo tồn giá trị lịch sử, kiến trúc và cảnh quan đặc trưng của đơn vị.*

- Phương án đã được Hội đồng thẩm định xem xét, thống nhất thông qua; đồng thời đã tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư, các cơ quan, đơn vị có liên quan và thực hiện phản biện tại Hội nghị phản biện của các chuyên gia theo quy định và được Ban Thường vụ Đảng ủy thông qua tại Kết luận số 168-KL/ĐU ngày 15/5/2026.

- Đất bãi xe có diện tích 9.065,74 m²; bố trí phục vụ nhu cầu đỗ xe khu vực, kết hợp giải pháp mặt đất và/hoặc ngầm tùy từng vị trí cụ thể.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác có diện tích: 12.284,21 m²; bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị như thoát nước, cấp điện, chiếu sáng và các công trình kỹ thuật phụ trợ khác phục vụ khu vực;

Bảng 14. Bảng thống kê chi tiết đất đường giao thông - đất bãi đỗ xe - đất công trình HTKT khác

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)
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

Bảng 15. Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

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)
	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
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*

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)
	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*
	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*

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)
4.2.2	Đất cây xanh công viên 2	CX-2	15.651,87	*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
		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	-	-	-	-	-	-

5.3 Chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ

Căn cứ theo Quy chế Quản lý kiến trúc thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn tiêu chuẩn khác có liên quan, yêu cầu về chỉ giới xây dựng của các khu chức năng như sau:

- Cần đảm bảo khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ.

- Các công trình trên cùng tuyến phố nên có khoảng lùi tương đồng với nhau về tính chất.

- Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình đảm bảo thông thoáng, tránh hiện tượng dàn trải tạo thành "bức tường", khoảng cách tối thiểu các công trình tuân thủ theo tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Khuyến khích bổ sung thêm cây xanh cảnh quan kết hợp bãi đỗ xe, đảm bảo diện tích bãi đỗ xe cho từng công trình.

- Với những công trình lớn có thể tạo những khoảng lùi lớn, không gian mở, tiểu cảnh nhằm làm phong phú không gian cảnh quan, đảm bảo tiện lợi trong khai thác sử dụng.

- Đảm bảo khoảng lùi tối thiểu theo quy định tại bảng sau:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
< 19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

- Ngoài ra, các công trình phải được bố trí đảm bảo phù hợp khoảng cách công trình theo mục 2.6 QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

❖ Đối với công trình có chiều cao < 46 m

+ Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo ≥ 1/2 chiều cao công trình nhưng không được < 7 m;

+ Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 1/3 chiều cao công trình nhưng không được < 4 m;

❖ Đối với công trình có chiều cao ≥ 46m

+ Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải ≥ 25m;

+ Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 15 m.

- Quy định đối với khu vực cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị): Xét theo tính chất đặc thù của khu vực công viên công cộng ven biển, các công trình dịch vụ trong khu vực cây xanh sử dụng công cộng được nghiên cứu bố trí tại các vị trí phù hợp, bảo đảm tuân thủ quy định hiện hành.

- Quy định đối với khu vực nhà ở riêng lẻ: 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:

❖ 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.

❖ 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.

5.4 Nguyên tắc bố trí đất trong đồ án

- **Đất nhà ở riêng lẻ:** Việc tổ chức xây dựng nhà ở riêng lẻ phải phù hợp với Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, Quy chế Quản lý Quy hoạch Kiến trúc hiện hành, Quy hoạch hẻm và các quy định của QCVN 01:2021/BXD. Các chỉ tiêu về tầng cao, tầng hầm, hệ số sử dụng đất và khoảng lùi công trình được xác định theo từng vị trí cụ thể. Hệ thống hẻm hiện hữu được quản lý đồng bộ bảo đảm bề rộng tối thiểu 4,0 m theo quy chuẩn hiện hành. Chỉ giới xây dựng được xác định trùng với chỉ giới đường đỏ đối với các lô đất tiếp giáp đường chính; đối với các lô đất tiếp giáp hẻm, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,5 m so với chỉ giới đường đỏ; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- **Đất nhà chung cư hỗn hợp:** Vị trí xây dựng công trình, các chỉ tiêu về tầng cao, tầng hầm, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng và khoảng lùi được xác định phù hợp với Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và QCVN 01:2021/BXD, bảo đảm tính đồng bộ trong phát triển không gian đô thị và kiến trúc cảnh quan khu vực; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- **Đất văn hóa:** Việc bố trí các công trình văn hóa, xác định tầng cao, số tầng hầm, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng và khoảng lùi công trình phải phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định của QCVN 01:2021/BXD, bảo đảm sự đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan và định hướng phát triển đô thị. Trong đó, lô đất văn hóa VH-1 được định hướng xây dựng công trình mang tính biểu tượng tại cửa ngõ phía Bắc khu vực quy hoạch, với khoảng lùi xây dựng 6 m

nhằm tạo không gian tiếp cận, quảng trường và nâng cao giá trị cảnh quan khu vực; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- **Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị) bao gồm:**

+ **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,...). Các lô đất được bố trí lùi tối thiểu 2,0 m so với mép vỉa hè để tổ chức không gian tiếp cận, cảnh quan và các hoạt động công cộng. Chỉ giới xây dựng được xác định lùi từ 6 - 15 m so với ranh giới lô đất, nhằm đảm bảo sự thông thoáng, hài hòa cảnh quan và phù hợp với tính chất không gian công viên ven biển; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

+ **Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên):** Đất hạ tầng công viên là các công trình tiện ích nhà vệ sinh công cộng, khu tắm tráng và các tiện ích hỗ trợ khác. Tổng cộng có 06 công trình, trong đó 03 công trình cải tạo từ hiện trạng và 03 công trình xây dựng mới. Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng, đối với các công trình hiện hữu không đáp ứng yêu cầu về chất lượng, công năng hoặc tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định, sẽ xem xét thay thế bằng phương án xây dựng mới phù hợp với quy hoạch được duyệt; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

+ **Đất quảng trường:** Đề xuất thực hiện cải tạo, chỉnh trang Quảng trường 2/4 nhằm đồng bộ với định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo 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 đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông qua. Đồng thời, xây dựng mới Quảng trường Thanh Niên trên cơ sở khu vực sân bóng Thanh Niên hiện hữu, tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, tổ chức sự kiện và các hoạt động văn hóa, góp phần hoàn thiện hệ thống không gian công cộng ven biển; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

+ **Đất bãi đỗ xe (trong công viên):** Các bãi đỗ xe nổi được bố trí tại các vị trí phù hợp trên cơ sở các bãi xe hiện hữu, đáp ứng nhu cầu đỗ xe du lịch, xe ô tô và phục vụ các hoạt động công cộng trong khu vực công viên ven biển. Hệ thống bãi đỗ xe ngầm được nghiên cứu, bố trí theo nội dung Quy hoạch không gian ngầm; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

+ **Đất cây xanh công viên:** Là phần diện tích cây xanh còn lại trong khu vực công viên, được ưu tiên dành cho không gian xanh, cảnh quan và các hoạt động công cộng ngoài trời. Khu vực này không bố trí công trình xây dựng kiên cố, chỉ tổ chức các hạng mục phục vụ công viên như đường dạo, quảng trường nhỏ, sân chơi trẻ em, sân luyện tập thể dục thể thao, khu nghỉ chân và các tiện ích cảnh quan phù hợp với tính chất không gian mở ven biển; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- **Đất công trình dịch vụ:** Vị trí đất công trình dịch vụ, xác định tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định

của QCVN 01:2021/BXD bảo đảm tính đồng bộ với định hướng phát triển đô thị, hài hòa với cảnh quan khu vực và phát huy hiệu quả sử dụng đất; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- **Đất tôn giáo, di tích:** Vị trí đất tôn giáo - di tích, xác định tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác phải phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định của QCVN 01:2021/BXD. Đối với các công trình di tích, đồ án không đề xuất các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể. Việc bảo tồn, tôn tạo, sửa chữa, phục hồi và quản lý xây dựng được thực hiện theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật có liên quan; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- **Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo:** Viện Hải dương học Nha Trang được thành lập ngày 14/9/1922 tại khu vực Cầu Đá, là một trong những cơ sở nghiên cứu biển lâu đời và có quy mô lớn tại Đông Nam Á, trực thuộc Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam. Trải qua hơn một thế kỷ hình thành và phát triển, Viện Hải dương học đã trở thành trung tâm nghiên cứu khoa học biển, lưu trữ mẫu vật và giáo dục khoa học quan trọng của cả nước, đồng thời là địa chỉ tham quan, nghiên cứu có giá trị về khoa học và văn hóa; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- Trong đồ án quy hoạch, quỹ đất hiện hữu của Viện Hải dương học Nha Trang được giữ nguyên theo hiện trạng sử dụng. Phương án quy hoạch đã nghiên cứu điều chỉnh hướng tuyến đường Trần Phú nhằm tránh lấn chiếm vào phạm vi đất của Viện, qua đó bảo đảm duy trì ổn định chức năng hoạt động, gìn giữ giá trị lịch sử, khoa học và cảnh quan của công trình; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- **Đất công trình dịch vụ du lịch:** Vị trí đất công trình dịch vụ du lịch, xác định tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác phải phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định của QCVN 01:2021/BXD bảo đảm tính đồng bộ với định hướng phát triển đô thị, khai thác hiệu quả lợi thế cảnh quan ven biển, đồng thời tạo đặc trưng kiến trúc và nâng cao chất lượng không gian du lịch của khu vực; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- **Đất cơ quan trụ sở:** Vị trí đất cơ quan, trụ sở, xác định tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác phải phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định của QCVN 01:2021/BXD đảm bảo tính đồng bộ với định hướng phát triển đô thị, đáp ứng yêu cầu sử dụng, nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất và hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- **Đất quốc phòng:** Vị trí đất quốc phòng, xác định tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác phải phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy

định của QCVN 01:2021/BXD đảm bảo tính đồng bộ với định hướng phát triển đô thị; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan; *(Khu đất quốc phòng QP-4 theo Quy hoạch phân khu Khu dân cư các phường Phước Long – Vĩnh Trường – Vĩnh Nguyên trước đây được xác định là đất dịch vụ. Tuy nhiên, căn cứ Văn bản số 633/MP-QLDA của Công ty TNHH một thành viên Tổng công ty Xăng dầu Quân đội về việc đính chính thông tin sử dụng đất, khu vực này được xác định thuộc phạm vi quản lý của Công ty TNHH một thành viên Tổng công ty Xăng dầu Quân đội và được cập nhật chức năng sử dụng đất là đất quốc phòng trong đồ án quy hoạch chi tiết);*

- **Đất an ninh:** Vị trí đất an ninh, xác định tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác phải phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định của QCVN 01:2021/BXD, bảo đảm tính đồng bộ với định hướng phát triển đô thị, đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng đất an ninh và hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- **Đất đường giao thông:** Hệ thống giao thông trong khu vực lập quy hoạch được tổ chức phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định của QCVN 01:2021/BXD, bảo đảm tính đồng bộ, khả năng kết nối hạ tầng và đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- Đối với tuyến đường Trần Phú đoạn qua Viện Hải dương học, nghiên cứu điều chỉnh hướng tuyến theo nguyên tắc giữ cơ bản tim đường hiện trạng, với lộ giới đề xuất 22 m nhằm bảo đảm khớp nối đồng bộ với phương án quy hoạch tuyến đường Trần Phú trong đồ án Quy hoạch phân khu. Phương án quy hoạch bảo đảm phần lòng đường không lấn chiếm vào phạm vi đất và công trình hiện hữu của Viện Hải dương học; đồng thời nghiên cứu điều chỉnh hình thức tổ chức vỉa hè phù hợp với hiện trạng nhằm hạn chế tối đa tác động đến tường rào hiện hữu của Viện.

- Nguyên tắc tổ chức giao thông hẻm

+ Trong quá trình xác lập các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết, ưu tiên kế thừa các quy định về lộ giới hẻm và khoảng lùi công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt qua các thời kỳ, bảo đảm tính ổn định trong quản lý đô thị, hạn chế xáo trộn hiện trạng và tạo cơ sở thuận lợi cho công tác cấp phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đô thị.

+ Hệ thống hẻm trong phạm vi lập quy hoạch được rà soát, điều chỉnh theo hướng bảo đảm bề rộng tối thiểu 4,0 m theo quy định hiện hành, đáp ứng yêu cầu tiếp cận của phương tiện cứu hỏa, cứu nạn cứu hộ và các phương tiện phục vụ công tác quản lý đô thị.

+ Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi thực hiện mở rộng hẻm theo quy hoạch, được giữ nguyên hiện trạng và xác định là đất giao thông công cộng, thuộc phạm vi quản lý chung; không thực hiện giao đất, hợp thức hóa hoặc cho phép lấn chiếm, sử dụng vào mục đích riêng của các tổ chức, cá nhân.

- **Đất bãi đỗ xe**: Vị trí đất bãi đỗ xe, xác định tầng cao, số tầng hầm, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác phải phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định của QCVN 01:2021/BXD, bảo đảm tính đồng bộ với định hướng phát triển đô thị, đáp ứng nhu cầu giao thông tĩnh của khu vực và khai thác hiệu quả quỹ đất. Việc tổ chức bãi đỗ xe cần bảo đảm kết nối thuận tiện với hệ thống giao thông, các không gian công cộng và các khu chức năng lân cận, đồng thời hạn chế tác động đến cảnh quan kiến trúc và môi trường đô thị; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

- **Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác:** Vị trí Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác, xác định tầng cao, số tầng hầm, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác phải phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định của QCVN 01:2021/BXD đảm bảo tính đồng bộ với định hướng phát triển đô thị; Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan;

VI. XÁC ĐỊNH YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH VÀ YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT (CHIỀU CAO, CỐT SÀN VÀ TRẦN TẦNG MỘT; HÌNH THỨC KIẾN TRÚC, HÀNG RÀO, MÀU SẮC, VẬT LIỆU CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH VÀ CÁC VẬT THỂ KIẾN TRÚC KHÁC); TỔ CHỨC CÂY XANH CÔNG CỘNG, SÂN VƯỜN, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ MẶT NƯỚC TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH, KHU VỰC ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT VÀ CÁC NỘI DUNG QUY ĐỊNH ĐỂ KIỂM SOÁT THỰC HIỆN THEO QUY HOẠCH;

6.1 Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu bố trí công trình đối với từng lô đất

6.1.1 Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch

a) Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ các định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan đã xác định tại các đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Không gian kiến trúc cảnh quan được định hướng phát triển theo mô hình công viên công cộng ven biển cấp đô thị, phục vụ cộng đồng dân cư và du khách với chức năng chính là vui chơi, giải trí ngoài trời, đồng thời góp phần cải tạo, chỉnh trang không gian đô thị, tăng cường khả năng tiếp cận biển, nâng cao chất lượng cảnh quan kiến trúc khu vực và tạo dựng hình ảnh cảnh quan đặc trưng cho khu vực ven biển Nha Trang.

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mở, thân thiện với môi trường và hài hòa với điều kiện tự nhiên hiện hữu; khai thác hiệu quả các yếu tố địa hình, thảm thực vật, cảnh quan biển và hệ sinh thái đặc trưng của khu vực; đồng thời mang lại trải nghiệm cảnh quan sinh động và giá trị sử dụng công cộng cao.

- Ưu tiên kết hợp hiệu quả các giải pháp thiết kế kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng mềm theo hướng bền vững nhằm tạo lập một không gian tổng thể đồng bộ giữa tự nhiên và nhân tạo.

- Kiến trúc các công trình trong khu vực (như chòi nghỉ, công trình dịch vụ, kiosk phục vụ, nhà vệ sinh, tiểu cảnh nghệ thuật...) 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. Các yếu tố này phải đảm bảo tính hài hòa với hệ thống cây xanh, mặt nước và cảnh quan tổng thể.

- Cảnh quan chủ đạo là hệ thống cây xanh hiện hữu kết hợp cải tạo nền đất phù hợp, đồng thời trồng bổ sung có chọn lọc một số loài cây bản địa/cây đặc trưng vùng ven biển nhằm tạo điểm nhấn sinh học, tăng cường giá trị sinh thái và khả năng thích ứng với điều kiện khí hậu địa phương; giúp định hình các phân khu chức năng bằng các lớp thực vật đa dạng về màu sắc và tầng cao.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính chất định hướng, minh họa và gợi ý giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc và cảnh quan cho khu vực nghiên cứu. Hình thức kiến trúc, quy mô và giải pháp thiết kế cụ thể của các công trình xây dựng mới sẽ được nghiên cứu, xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư và thiết kế xây dựng theo quy định. Khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng, các công trình phải tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, chỉ giới xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và các nội dung khống chế khác được xác định trên bản đồ sử dụng đất quy hoạch; đồng thời thực hiện theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và các quy định pháp luật có liên quan.

b) Các yêu cầu chính về tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan:

- Xây dựng hệ thống công viên ven biển gắn kết chặt chẽ với trung tâm đô thị hiện hữu của phường Nha Trang, kế thừa và phát huy các giá trị văn hóa, lịch sử và cảnh quan đặc trưng của các làng chài truyền thống ven biển, ven sông và khu vực núi Chụt.

- Cải tạo nâng cấp Quảng trường 2/4 và xây dựng mới Quảng trường Thanh niên đạt tiêu chuẩn quốc tế, đáp ứng yêu cầu tổ chức các hoạt động văn hóa, lễ hội, sự kiện chính trị - xã hội, du lịch quy mô lớn của địa phương và quốc tế.

- Tái cấu trúc hệ thống công viên, quảng trường, không gian công cộng ven biển; bổ sung các công trình dịch vụ (trong công viên), tiện ích trong công viên ven biển với mật độ xây dựng gộp tối đa 5%. Ưu tiên tạo không gian thoáng đãng, khuyến khích giao lưu cộng đồng tại các khu vực ven sông và ven biển.

- Bố trí đồng bộ cảng đầu mối du lịch biển theo tiêu chuẩn quốc tế, có khả năng tiếp nhận tàu khách, tàu du lịch và du thuyền, kết hợp với cảng Hải quân và cảng Thủy Công an nhân dân.

- Phát triển không gian theo mô hình công viên công cộng đô thị đa chức năng, phục vụ cả cộng đồng dân cư địa phương và du khách, kết hợp hài hòa giữa các hoạt động văn hóa, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, du lịch và nghỉ ngơi; đồng thời góp phần chỉnh trang đô thị, nâng cao chất lượng môi trường, cảnh quan và hình ảnh đô thị biển Nha Trang.

- Tăng cường khả năng tiếp cận biển của cộng đồng thông qua hệ thống quảng trường, đường dạo, tuyến xe đạp, không gian mở và các điểm ngắm cảnh; bảo đảm sự kết nối liên tục giữa đô thị, công viên và mặt nước ven biển.

c) Nguyên tắc thiết kế kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian theo hướng mở, thân thiện, gần gũi với thiên nhiên, tạo nên những hình thái kiến trúc cảnh quan đặc sắc, hài hòa với địa hình, thảm thực vật, mặt nước và hệ sinh thái hiện hữu.

- Ưu tiên các giải pháp thiết kế kiến trúc - cảnh quan kết hợp hạ tầng mềm, bảo đảm sự hài hòa giữa yếu tố tự nhiên và nhân tạo.

- Công trình tiện ích phục vụ công cộng (chòi nghỉ, kiosk dịch vụ, nhà vệ sinh công cộng, tiểu cảnh nghệ thuật…) được tổ chức với quy mô phù hợp, có hình khối nhẹ nhàng, màu sắc trang nhã, khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, tận dụng thông gió và chiếu sáng tự nhiên, bảo đảm tính thẩm mỹ và bền vững trong khai thác sử dụng.

- Yếu tố cảnh quan chủ đạo là cây xanh; ưu tiên bảo tồn cây xanh hiện hữu có giá trị, kết hợp cải tạo địa hình và trồng bổ sung các loài cây bản địa, cây đặc trưng vùng ven biển tạo điểm nhấn sinh thái và phân định rõ ràng các phân khu chức năng thông qua các tầng thực vật đa dạng về chiều cao và màu sắc.

- Tổ chức hệ thống quảng trường, đường dạo, tuyến xe đạp, điểm nghỉ chân và không gian sinh hoạt cộng đồng theo hướng liên hoàn, bảo đảm tính kết nối, thuận tiện trong sử dụng và nâng cao trải nghiệm cảnh quan cho người dân và du khách.

d) Ý tưởng chủ đạo:

- "Glamour Coast" – Bờ biển quyến rũ, là sự hòa quyện độc đáo giữa biển cả và tâm hồn con người. Khu vực ven biển Trần Phú hướng tới trở thành một trong những bờ biển đa dạng và phong phú nhất thế giới về văn hóa, lịch sử, hoạt động giải trí, thể thao, ẩm thực và trải nghiệm thưởng ngoạn.

- Ngôn ngữ thiết kế lấy cảm hứng từ hình ảnh đô thị hiện đại:

- Đường nét mạnh mẽ, đột phá từ các tòa nhà cao tầng và khu đô thị mới, thể hiện sự kết nối với tương lai.

- Đường nét mềm mại, tự nhiên của địa hình đồi núi, di sản làng chài, công trình văn hóa lịch sử và cộng đồng bản địa.

- Tạo nhịp điệu hài hòa giữa thiên nhiên và nhịp sống đô thị, mang lại trải nghiệm sâu sắc, kết nối con người với biển và di sản văn hóa.

e) Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức theo trục công viên ven biển liên tục dọc tuyến phía Đông đường Trần Phú, kết nối các quảng trường, công viên chuyên đề, khu vực bãi biển và các điểm công trình dịch vụ (trong công viên) thành một tổng thể thống nhất.

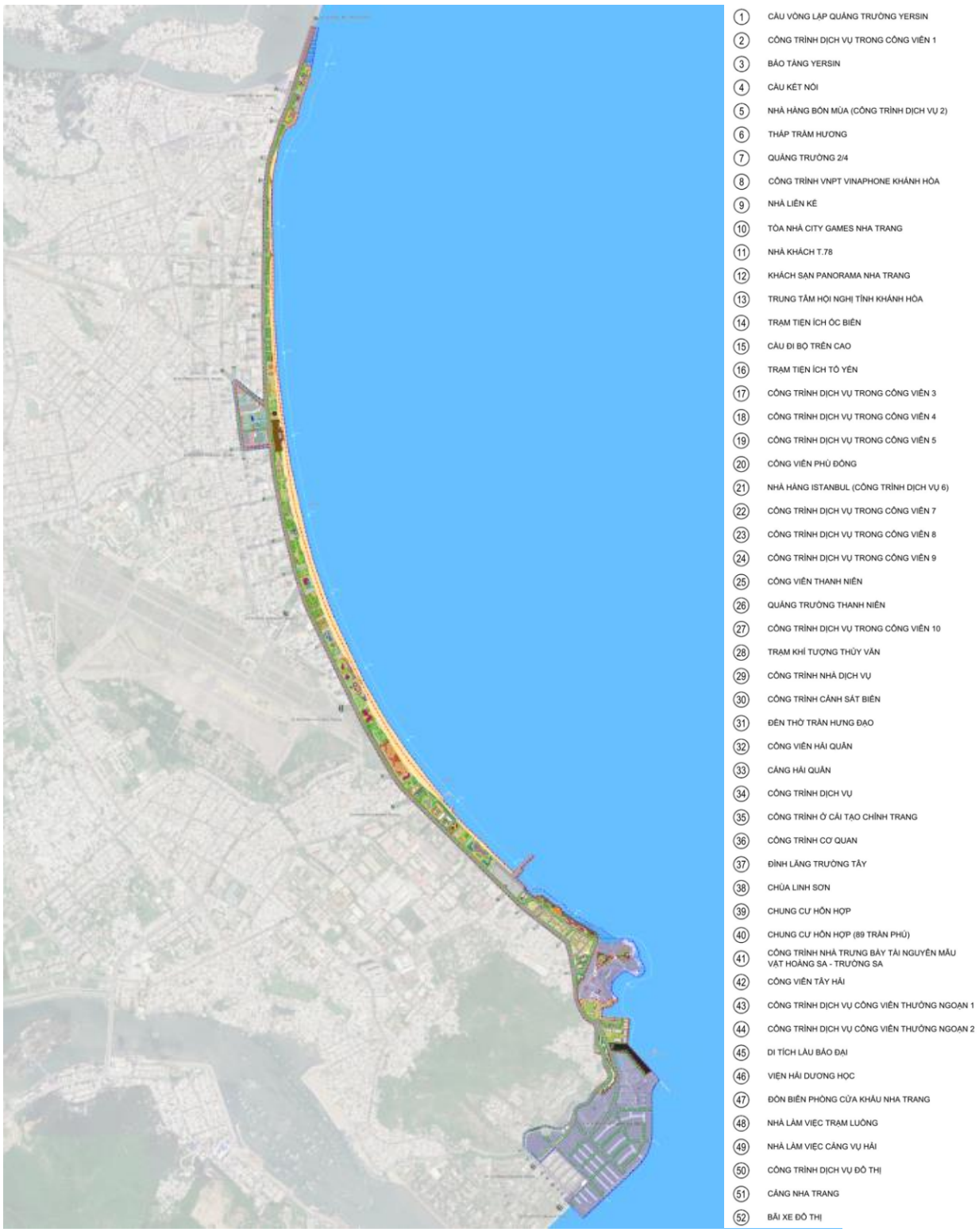
- Quảng trường 2/4 được cải tạo, chỉnh trang để nâng cao chất lượng không gian công cộng và khả năng tổ chức các hoạt động văn hóa, lễ hội, sự kiện ngoài trời. Quảng trường

Thanh Niên được xây dựng mới nhằm bổ sung không gian sinh hoạt cộng đồng và tổ chức sự kiện cho khu vực trung tâm ven biển.

- Hệ thống cây xanh được tổ chức theo nhiều lớp không gian gồm cây bóng mát, cây cảnh quan và thảm thực vật ven biển, kết hợp với các quảng trường, sân sinh hoạt cộng đồng, đường dạo và tuyến xe đạp nhằm tạo sự đa dạng về cảnh quan và trải nghiệm sử dụng.

- Các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng được bố trí phân tán tại các vị trí phù hợp, bảo đảm phục vụ nhu cầu của người dân và du khách, đồng thời duy trì tính chất chủ đạo là không gian cây xanh và công viên công cộng ven biển.

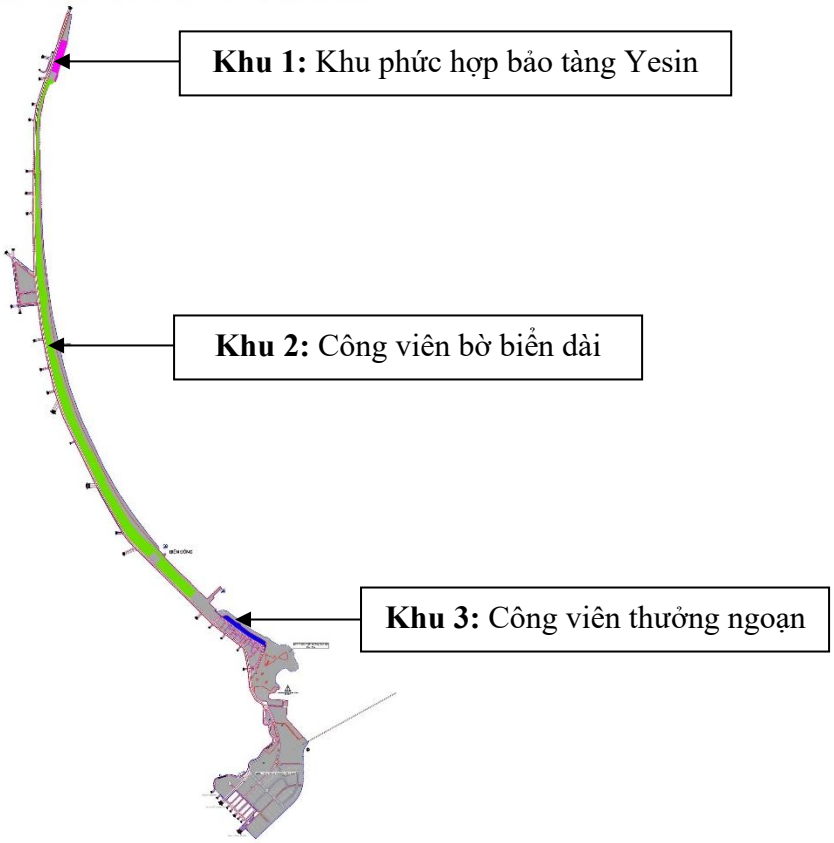
- Các trục không gian mở, điểm ngắm cảnh và hướng nhìn chính ra vịnh Nha Trang được bảo tồn và phát huy nhằm nâng cao giá trị cảnh quan đặc trưng của khu vực.



Hình 20. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Ghi chú: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính minh họa, gợi ý chức năng, vị trí tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Hình dáng, kiến trúc các công trình xây dựng sẽ được thực hiện thiết kế cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng. Khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất không vượt quá chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, khoảng lùi xây dựng công trình (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao...) Xác định tại bản đồ sử dụng đất quy hoạch, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo và các yêu cầu của tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định có liên quan.

6.1.2 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực cụ thể:



Hình 21. Sơ đồ định hướng các khu vực trong công viên ven biển

- Tổng thể công viên ven biển dọc đường Trần Phú được chia thành 3 khu chính bao gồm:

➢ **Khu 1: Công viên di sản văn hóa**

- Diện tích: khoảng 1,76 ha

- Vị trí: Nằm ở Phía Bắc công viên ven biển, kéo dài từ khu vực cầu Trần Phú đến tiếp giáp nút giao đường Nguyễn Bỉnh Khiêm.

- Ý tưởng thiết kế chủ đạo: Thiết lập hạt nhân di sản văn hóa cho toàn khu vực ven biển, lấy cảm hứng từ ngôn ngữ thiết kế mềm mại, hữu cơ, mô phỏng đường nét tự nhiên của dòng sông Cái, Biển Đông và dãy núi bao quanh. Khu phức hợp kết hợp hài hòa giữa Công viên Yersin và Bảo tàng Yersin (đất văn hóa) tạo thành điểm nhấn di sản quan trọng, thể hiện sự giao thoa đặc trưng giữa thiên nhiên, lịch sử và văn hóa địa phương.

- **Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**:

+ Bảo tàng Yersin được thiết kế là công trình mang tính biểu tượng của khu vực, kết hợp hài hòa với các chức năng công viên, không gian công cộng và công trình dịch vụ phụ trợ. Công trình chính được bố trí hài hòa, không che chắn tầm nhìn ra biển.

+ Kiến trúc mặt đứng sử dụng ngôn ngữ hiện đại, lấy cảm hứng từ các mô típ kiến trúc cũ của công trình, sử dụng vật liệu, hình khối và giải pháp kiến trúc mới mẻ, tinh tế, tái hiện hành trình cuộc đời bác sĩ Alexandre Yersin góp phần tôn vinh các giá trị lịch sử, khoa học, văn hóa của địa phương và bản sắc cộng đồng dân cư bản địa.

+ Không gian được tổ chức theo nhịp điệu chuyển tiếp mượt mà giữa sự sôi động của đô thị hiện đại và sự tĩnh lặng, thanh bình của không gian tự nhiên ven biển, cửa sông.

- **Đoạn cầu Trần Phú đến đường Yersin**



Hình 22. Minh họa bố trí mặt bằng kiến trúc cảnh quan công viên di sản văn hóa

- Bổ sung Cầu vòng lặp (Loop Bridge) tại vị trí hướng ra biển nhằm tăng cường kết nối không gian, tạo điểm dừng chân, tham quan và ngắm cảnh cho người dân và du khách. Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc đặc trưng, góp phần làm phong phú không gian cảnh quan ven biển và nâng cao khả năng tiếp cận, trải nghiệm không gian công cộng, tăng tính tương tác cho du khách.

- Chức năng chính: Kết hợp bảo tồn di sản, giáo dục văn hóa - lịch sử, vui chơi giải trí cộng đồng và không gian thư giãn, trở thành điểm đến văn hóa quan trọng đầu tiên của tuyến công viên ven biển Trần Phú.



Hình 23. Minh họa hình ảnh cầu đi bộ trên cao

➢ **Khu 2: Công viên bờ biển dài**

- Diện tích: khoảng 25,69 ha

- Vị trí: Toàn bộ phần công viên ven biển từ nút giao đường Nguyễn Bỉnh Khiêm đến khu vực cảng hải quân.

- Chức năng: Không gian công cộng trung tâm mang tính năng động và truyền cảm hứng, tổ chức các hoạt động vui chơi, trải nghiệm và kết nối con người với cảnh quan biển.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 01 tầng; tầng hầm tối đa 01 tầng; mật độ xây dựng trung bình ≤ 5%; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

- Định hướng phát triển cảnh quan và tổ chức không gian: Khu vực được phát triển thành công viên ven biển đa chức năng hiện đại, phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, du lịch biển, vui chơi giải trí, thể dục thể thao và tổ chức các sự kiện quy mô lớn.

- Các giải pháp thiết kế tập trung vào việc giữ nguyên và nâng cấp các hoạt động giải trí – thương mại đang hoạt động hiệu quả; đồng thời bảo đảm tính liên tục của hệ thống đường dạo ven biển, không gian công cộng được tổ chức mở, thoáng đãng, ưu tiên tầm nhìn trực hướng ra biển và khả năng tiếp cận cao cho mọi đối tượng.

- Khu vực nổi bật với hệ thống quảng trường quy mô lớn có khả năng tổ chức các sự kiện mang tầm quốc tế và quốc gia, gồm: Quảng trường 2/4 gắn với Nhà hát 46 Trần Phú, Quảng trường Thanh niên gắn với Nhà hát Đại dương.

- Đường Sách Nguyễn Thi được hình thành dọc bên cạnh nhà hát, không gian sinh hoạt cộng đồng, quảng bá văn hóa đọc, tổ chức các hoạt động triển lãm, giao lưu và trải nghiệm văn hóa ven biển.

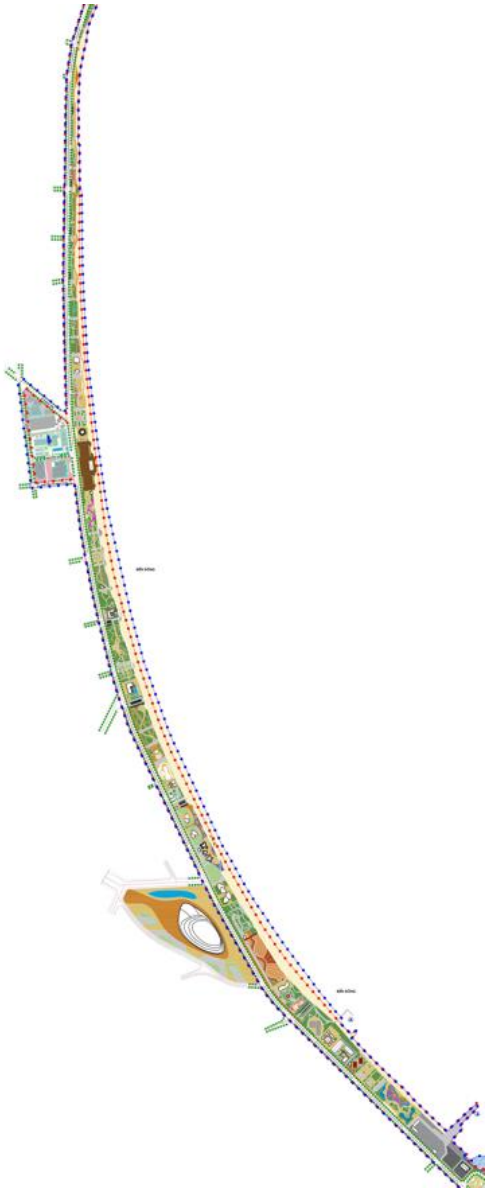
- Công trình T78 được định hướng tổ chức lại không gian xung quanh, kết nối với hệ thống công viên, quảng trường và các tiện ích công cộng trong khu vực đảm bảo hài hòa với tổng thể cảnh quan.

- Công trình Tháp Trầm Hương được giữ lại làm biểu tượng điểm nhấn kiến trúc nổi bật của khu vực, tạo điểm nhấn thị giác mạnh mẽ, vừa mang ý nghĩa văn hóa , hình ảnh nơi chốn, vừa tăng sức hút du lịch.

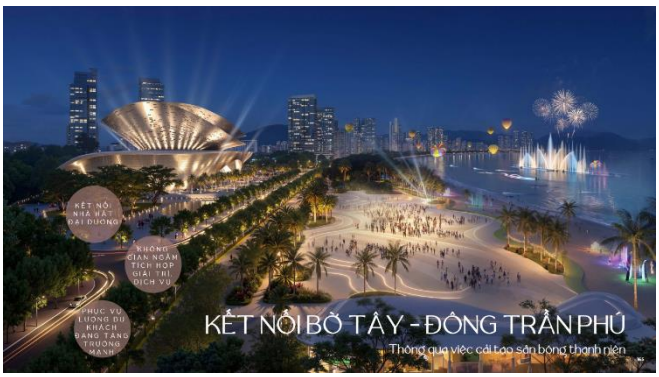
- Khu vực được kết nối chặt chẽ với chuỗi công viên hiện hữu gồm Công viên Phù Đổng, Công viên Tuệ Tĩnh, Công viên Hải quân và các không gian xanh lân cận, tạo thành một hệ thống không gian công cộng liên tục, mạch lạc dọc tuyến ven biển Trần Phú.

- Ý tưởng thiết kế chủ đạo: Xây dựng một "Glamour Coast" sôi động, nơi nhịp điệu đô thị hiện đại hòa quyện cùng vẻ đẹp tự nhiên của bờ biển, mang lại trải nghiệm đa dạng về văn hóa, giải trí, thể thao và ẩm thực cho cả người dân địa phương và du khách quốc tế.

- Khu 2 đóng vai trò là trung tâm năng động của toàn tuyến công viên ven biển Trần Phú, là khu vực có mật độ hoạt động cao nhất và là nơi tập trung các không gian quảng trường, thương mại - dịch vụ, văn hóa và các hoạt động cộng đồng có quy mô lớn.



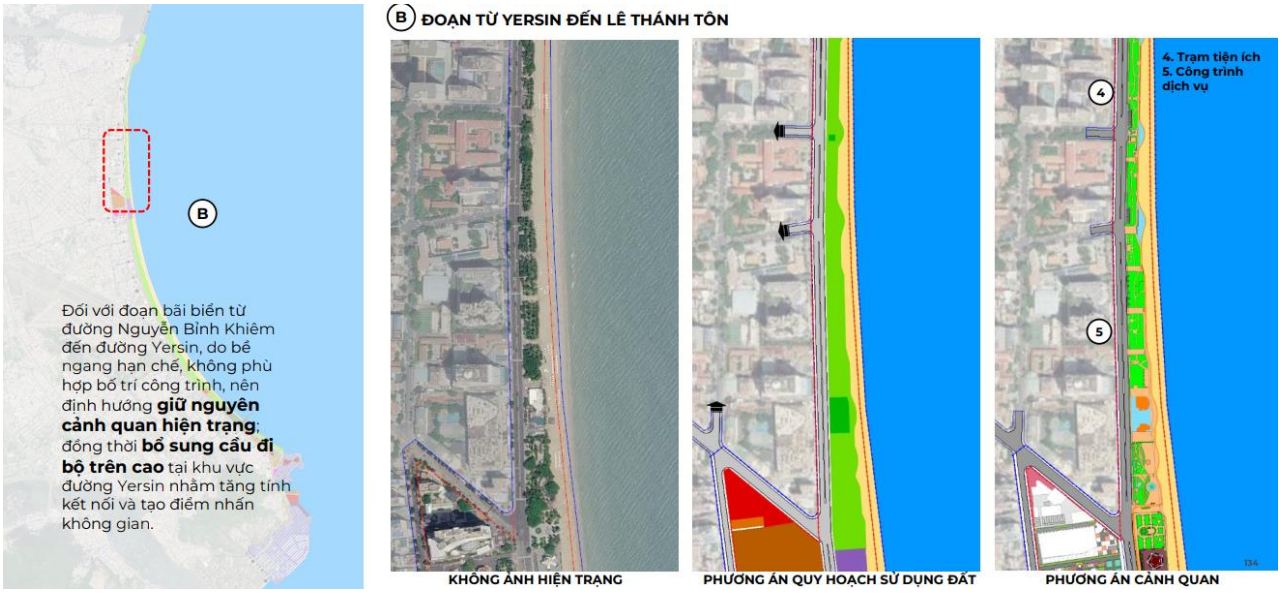






Hình 24. Hình ảnh công viên bờ biển dài

- **Không gian công viên từ Yersin đến đường Lê Thánh Tôn**



+ Đoạn từ cầu Trần Phú đến đường Lê Thánh Tôn cơ bản giữ nguyên cấu trúc không gian và cảnh quan hiện hữu; tập trung cải tạo, nâng cấp các công trình tiện ích công cộng, hạ tầng phục vụ công viên và chỉnh trang cảnh quan nhằm nâng cao chất lượng không gian sử dụng, đáp ứng nhu cầu của người dân và du khách.



Hình 25. Minh họa trạm tiện ích cải tạo

- **Quảng trường 2/4 – Nơi sự quyến rũ, sang trọng và lịch sử hội tụ**

+ Tăng cường sự kết nối không gian giữa khu vực Nhà hát giao hưởng, tuyến Đường Sách Nguyễn Thị Minh Khai và công trình Khách sạn Grand để trở thành một Quần thể Công trình đặc trưng cho bờ biển Nha Trang;

+ Tái hiện lại không gian kiến trúc tòa nhà Grand Hotel vào việc ứng dụng đường nét thiết kế ô cờ, kết hợp màu sắc lan tỏa của vật liệu và ánh sáng để tăng tính thu hút cho khu vực quảng trường, thể hiện sự giao thoa và kết nối giữa quá khứ - hiện tại - tương lai;

+ Khuyến khích phát triển các công trình dịch vụ du lịch, thương mại và tiện ích công cộng trong không gian ngầm gắn với các bãi đỗ xe ngầm, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất.







Hình 26. Minh họa bố trí mặt bằng kiến trúc cảnh quan Quảng trường 2/4

- **Không gian công viên khu vực từ phía Nam quảng trường 2/4 đến công viên Phù Đổng**



+ Khu vực bổ sung thêm các tiện ích công cộng trong công viên như cầu đi bộ trên cao, trạm tiện ích hạ tầng công viên, công trình dịch vụ trong công viên.

+ Các công trình dịch vụ (trong công viên) được bao quanh là hệ thống "hàng rào xanh" mềm mại, được tổ chức bằng cây xanh cảnh quan tạo lớp không gian chuyển tiếp mềm giữa công trình và không gian công viên - bãi biển, hạn chế cảm giác chia cắt không gian, bảo đảm tính liên tục của hệ thống không gian mở và khả năng tiếp cận công cộng của cộng đồng.

+ Xây dựng tuyến cầu đi bộ trên cao nhằm mở rộng góc nhìn và tạo trải nghiệm ngắm cảnh đa chiều, mở rộng khả năng quan sát cảnh quan ven biển, góp phần làm phong phú không gian và tăng sức hấp dẫn cho công viên. Đồng thời, giải pháp này được nghiên cứu thiết kế khéo léo phù hợp với hiện trạng cây xanh, hạn chế tối đa tác động đến thảm thực vật và hệ sinh thái hiện hữu trong khu vực.

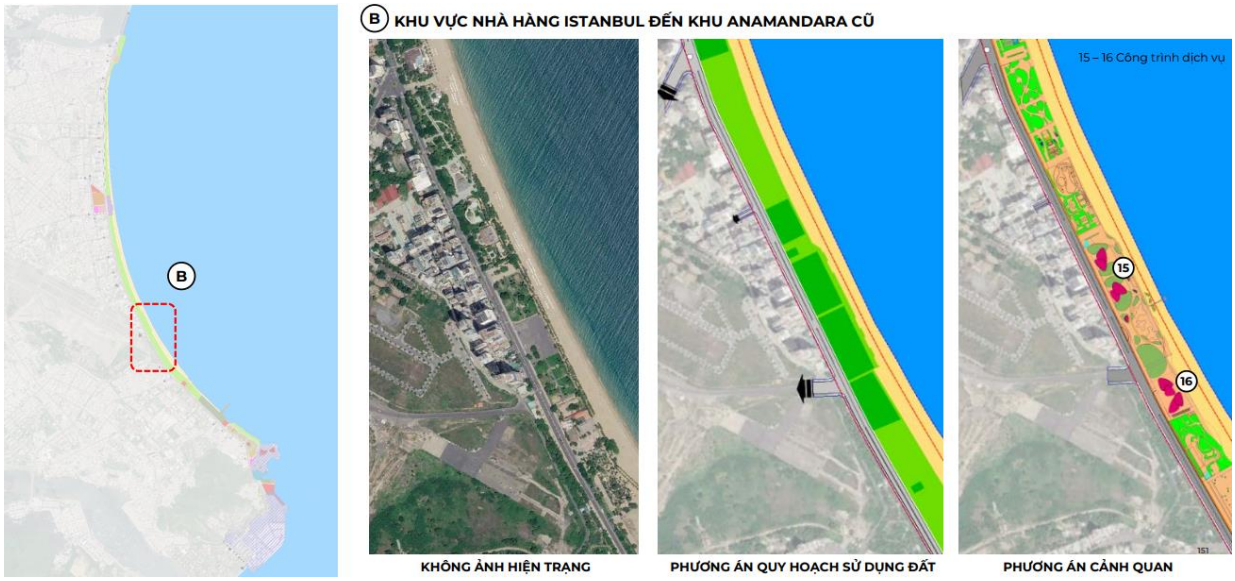


Hình 27. Minh họa bố trí hình ảnh cầu đi bộ trên cao

+ Bổ sung các không gian mới để phục vụ du khách cũng như người dân trong khu vực như công viên nước, không gian chiếu sáng nghệ thuật, công viên nhạc nước dành cho trẻ em



Hình 28. Minh họa công viên nước, không gian nhạc nước và chiếu sáng nghệ thuật



- **Không gian từ Nhà hàng Istanbul đến khu vực Anamandara cũ**

+ Khu vực được định hướng phát triển thành một cụm phức hợp đa chức năng phục vụ cộng đồng, góp phần tăng cường kết nối không gian, nâng cao hiệu quả sử dụng và gia tăng sức hút du lịch về phía Nam. Giải pháp này không chỉ khắc phục tình trạng không gian hiện hữu còn trống trải, đơn điệu, mà còn hình thành điểm đến sôi động, thúc đẩy các hoạt động giao lưu, giải trí và trải nghiệm đa dạng cho người dân và du khách.



Hình 29. Minh họa cụm công trình phức hợp phục vụ cộng đồng

- **Không gian từ quảng trường Thanh Niên đến đền thờ Trần Hưng Đạo**



+ Sau năm 2023, trước sự gia tăng mạnh mẽ của lượng khách du lịch đến Nha Trang, dự kiến đạt khoảng 16,4 triệu lượt vào năm 2025 và 18,8 triệu lượt vào năm 2026; nhu cầu tăng cường hệ thống không gian công cộng khu vực trung tâm ven biển, việc nghiên cứu hình thành bổ sung một quảng trường quy mô lớn phía sau Quảng trường 2/4 được đặt ra nhằm tăng cường quỹ không gian phục vụ sinh hoạt cộng đồng, văn hóa và du lịch.

+ Việc tổ chức không gian này cần đảm bảo bảo đảm không ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh hiện hữu, đồng thời đóng vai trò hỗ trợ khai thác không gian công cộng trong giai đoạn trước khi Nhà hát Đại Dương được đầu tư xây dựng.

+ Bên cạnh đó, hệ thống không gian ngầm kết nối có thể được khai thác hiệu quả nhằm bố trí bãi đỗ xe ngầm và các dịch vụ tiện ích đô thị, góp phần nâng cao chất lượng phục vụ cộng đồng và tối ưu hóa sử dụng đất. Khuyến khích phát triển các công trình dịch vụ du lịch, thương mại và tiện ích công cộng trong không gian ngầm gắn với các bãi đỗ xe ngầm, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

+ Quảng trường Thanh Niên được bố trí đối diện khu vực Nhà hát Đại Dương, hình thành trục không gian mở kết nối giữa khu vực phía Đông và phía Tây, tăng cường liên kết không gian công cộng trong toàn khu vực trung tâm ven biển.



Hình 30. Minh họa không gian mở quảng trường Thanh Niên

- **Công viên Thủy Thủ:**



Hình 31. Minh họa không gian công viên Thủy Thủ

+ Chức năng chính: Không gian công viên công cộng ven biển, gồm công viên Bạch Đằng, quảng trường Thủy Thủ, công viên Thủy Thủ, khu vực cột mốc Trường Sa, hệ thống đường dạo, đường xe đạp ven biển và các trạm tiện ích phục vụ công cộng.

➢ Khu 3: Công viên Thưởng Ngoạn

- Diện tích: khoảng 1,77 ha.

- Vị trí: Toàn bộ khu vực công viên ven biển đoạn từ bờ kè Tây Hải đến khu di tích Lầu Bảo Đại.



- Chức năng: Không gian chuyển tiếp và khởi đầu, nơi đón tiếp du khách, tích hợp các hoạt động nghỉ ngơi, thư giãn, giao lưu và kết nối giữa cảnh quan tự nhiên với con người và các khu chức năng lân cận.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 01 tầng; tầng hầm tối đa 01 tầng; mật độ xây dựng trung bình ≤ 5%; hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

- Định hướng phát triển cảnh quan và tổ chức không gian: Khu vực được tổ chức theo hướng gần gũi với cảnh quan làng chài truyền thống ven biển, tạo nên không gian thoáng đãng, mang đậm bản sắc văn hóa Nha Trang. Các chức năng chính bao gồm không gian công cộng, khu vực kinh tế đêm tại khu vực công viên bờ kè Tây Hải, khu vực trưng bày – giới thiệu sản phẩm thủ công truyền thống (handicraft), quảng trường và các không gian trải nghiệm ven biển.

- Toàn khu được định hướng phát triển thành tổ hợp không gian sôi động, lành mạnh, gắn kết giá trị văn hóa truyền thống (làng chài lâu đời) với các hoạt động du lịch hiện đại, đặc biệt là phát triển kinh tế đêm, góp phần tăng sức hút và thời gian lưu trú của du khách.

- Ý tưởng thiết kế chủ đạo: Tạo dựng một không gian "Glamour Coast" tinh tế và gần gũi, nơi sự giao thoa giữa di sản lịch sử (Lầu Bảo Đại), làng chài truyền thống và nhịp sống du lịch hiện đại được thể hiện rõ nét. Kiến trúc sử dụng hình khối nhẹ nhàng, vật liệu thân thiện với môi trường, ưu tiên tầm nhìn ra biển và sự kết nối liên tục với hệ thống cây xanh, mặt nước.

- Khu 3 đóng vai trò là cực Nam của tuyến công viên ven biển Trần Phú, tạo sự chuyển tiếp mượt mà từ không gian đô thị sôi động sang khu vực di tích lịch sử và cảnh quan làng chài, đồng thời là điểm đón đầu ấn tượng cho du khách khi tiếp cận toàn tuyến.



Hình 32. Minh họa không gian cảnh quan công viên thưởng ngoạn

6.1.3 Tổ chức không gian kiến trúc cho từng chức năng

a) Khu ở

- Khu vực nhà ở riêng lẻ, chung cư hỗn hợp trong khu vực được quản lý chặt chẽ về hoạt động xây dựng, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường và các quy định hiện hành. Đối với mặt tiền tiếp giáp các trục đường lớn, khuyến khích xây dựng công trình kết hợp ở và các hoạt động dịch vụ thương mại tận dụng giá trị lớn từ trục đường, nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất và nâng cao hiệu quả sử dụng không gian đô thị.

- Tổ chức công trình kiến trúc theo hướng hiện đại, hài hòa với các khu chức năng lân cận như khu thương mại, du lịch và công viên. Màu sắc công trình thuộc tông màu sáng, ôn hòa, vật liệu phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, ưu tiên các giải pháp thiết kế tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường trong công trình nhà ở.

b) Công trình công cộng, dịch vụ đô thị

- Các công trình công cộng và dịch vụ đô thị cần được bố trí tại các vị trí thuận lợi về giao thông, dễ dàng tiếp cận trực tiếp từ các trục đường chính và không gian công cộng, bảo đảm khả năng phục vụ cộng đồng và hiệu quả khai thác sử dụng đất.

- Tổ chức không gian theo hướng liên kết đồng bộ giữa các chức năng thương mại, văn hóa, dịch vụ, vui chơi giải trí và sinh hoạt cộng đồng, hình thành các khu vực tập trung hoạt động đô thị.

- Hình thức kiến trúc cần hài hòa với tổng thể cảnh quan khu vực, tạo các điểm thu hút, tăng tính nhận diện đô thị nhưng vẫn đảm bảo tính đồng bộ về không gian, chiều cao công trình và sự thống nhất trong tổ chức kiến trúc đô thị.

- Tổ chức hệ thống giao thông cần rõ ràng, phân tách hợp lý giữa người đi bộ, xe cơ giới, giao thông phục vụ kỹ thuật và giao thông tiếp cận công trình nhằm đảm bảo an toàn và hạn chế xung đột giao thông.

- Không gian công trình cần đảm bảo khả năng tiếp cận cho mọi đối tượng sử dụng, bao gồm người cao tuổi, trẻ em và người khuyết tật; áp dụng các giải pháp thiết kế tiếp cận như ram dốc, thang máy, lối đi và hệ thống chỉ dẫn phù hợp.

- Ưu tiên khai thác tầm nhìn cảnh quan tự nhiên, hướng biển, mặt nước, công viên hoặc các không gian mở lớn để nâng cao giá trị không gian và trải nghiệm sử dụng.

- Hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe và không gian phục vụ vận hành cần được tổ chức độc lập, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan và hoạt động chung.

- Khuyến khích ứng dụng các giải pháp kiến trúc bền vững, tiết kiệm năng lượng, tận dụng thông gió và chiếu sáng tự nhiên nhằm nâng cao hiệu quả khai thác và giảm tác động môi trường.

- Việc tổ chức không gian cần đảm bảo tính linh hoạt trong khai thác, phù hợp với định hướng phát triển lâu dài của khu vực và góp phần tạo dựng hình ảnh đô thị hiện đại, văn minh và giàu bản sắc.

c) Khu công viên cây xanh

- Là phần công viên ven biển hiện hữu cải tạo, được cải tạo, nâng cấp với chức năng phục vụ các hoạt động công cộng như nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, tắm biển, trải nghiệm không gian ven biển và tổ chức các sự kiện, lễ hội của địa phương nói riêng và tỉnh Khánh Hòa nói chung.

- Nguyên tắc bố trí cây xanh và đường dạo: bảo tồn tối đa hệ thống cây xanh hiện trạng, đặc biệt là các cây dừa và dương. Bổ sung cây bụi, hoa và thảm thực vật thấp tầng để tăng tính thẩm mỹ và phân vùng không gian. Hệ thống đường dạo và đường xe đạp được tổ chức liên tục, kết nối hài hòa giữa các công viên chính, tạo thành mạng lưới giao thông mềm tiện lợi và hấp dẫn.

- Nguyên tắc bố trí các công trình dịch vụ (ki-ốt, nhà vệ sinh công cộng, chòi nghỉ, điểm vui chơi…) được bố trí với bán kính phục vụ hợp lý dọc tuyến 7,5 km để đảm bảo phục vụ kịp thời nhu cầu cơ bản của du khách và người dân. Toàn bộ công trình được thiết kế thấp tầng (tối đa 01 tầng), hình khối nhẹ nhàng, sử dụng màu sắc trang nhã phù hợp với bản sắc địa phương, vật liệu thân thiện môi trường và không che chắn tầm nhìn ra biển. Ưu tiên tích hợp công trình vào cảnh quan cây xanh, đảm bảo hài hòa tổng thể với không gian công viên ven biển.

- **Các khu chức năng nổi bật**

+ **Làng Biển:** Không gian tập trung F&B (ẩm thực), giải trí ven biển, quảng trường, khu vực nhạc nước, bãi đỗ xe và các hoạt động trải nghiệm văn hóa biển.

+ **Công viên Phù Đổng:** Được định hướng tổ chức thành không gian linh hoạt tho mô hình ngày - đêm. Ban ngày là công viên biển mở phục vụ tắm biển, vui chơi và thư giãn; ban đêm chuyển hóa thành khu kinh tế đêm sôi động với hệ thống gian hàng kiosk trưng bày, ẩm thực và giải trí. Các hạng mục công trình được tổ chức theo hướng cấu trúc nhẹ, dễ lắp đặt - tháo dỡ, đảm bảo không làm mất đi tính thoáng đãng và xanh sạch của công viên vào ban ngày.

- **Ý tưởng chủ đạo cho Khu công viên cây xanh**: Tạo lập hệ thống công viên ven biển đa năng, xanh - sạch - hiện đại, kết nối chặt chẽ giữa các công viên Phù Đổng - Tuệ Tĩnh - Hải quân thông qua đường dạo và đường xe đạp, hình thành chuỗi không gian công cộng liên tục, bảo đảm chức năng công cộng, tăng cường khả năng tiếp cận và khai thác sử dụng, đồng thời gìn giữ các giá trị cảnh quan và đặc trưng văn hóa ven biển.

d) Các quảng trường

- **Quảng trường 2/4 – Nơi sự quyến rũ, sang trọng và lịch sử hội tụ**

- **Ý tưởng thiết kế chủ đạo:** Quảng trường 2/4 được định hướng trở thành không gian công cộng biểu tượng của bờ biển Nha Trang, nơi giao thoa hài hòa giữa di sản lịch sử và hơi thở hiện đại. Không gian lấy cảm hứng từ đường nét đăng đối, ô cờ đặc trưng của kiến trúc công trình Grand Hotel lịch sử, được chuyển hóa theo ngôn ngữ đương đại thông qua hệ hình học rõ ràng, các khối giật cấp và đường viền ánh sáng nghệ thuật. Bên cạnh đó, công trình Nhà hát giao hưởng là một điểm nhấn đặc biệt trong cấu trúc không gian khu vực. Sự kết nối không gian nhà hát giao hưởng với quảng trường 2/4 cùng với nghệ thuật chiếu sáng góp phần hình thành một trục không gian công cộng – văn hóa đặc trưng của khu vực, tăng cường khả năng tổ chức sự kiện và nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị. Không gian được nghiên cứu theo hướng kết hợp giữa giá trị lịch sử và định hướng phát triển đô thị hiện đại.

- **Định hướng tổ chức không gian và kiến trúc:**

+ Tăng cường sự kết nối không gian giữa khu vực Nhà hát giao hưởng, tuyến Đường Sách Nguyễn Thị Minh Khai và công trình Khách sạn Grand để trở thành một Quần thể Công trình điểm nhấn cho bờ biển Nha Trang.

+ Nhà hát giao hưởng là nơi kết nối giữa giá trị bản địa và sự phát triển với kiến trúc độc đáo và tính nhận diện cao.

+ Tái hiện tinh thần kiến trúc Grand Hotel qua mô típ ô cờ hiện đại trên mặt đứng và mặt sàn, kết hợp màu sắc lan tỏa của vật liệu và hệ thống chiếu sáng nghệ thuật, tạo điểm nhấn thị giác mạnh mẽ, có tính nhận diện cao cả ban ngày lẫn ban đêm.

+ Xây dựng không gian văn hóa - sự kiện linh hoạt, có khả năng tổ chức các hoạt động đa quy mô từ lễ hội, biểu diễn nghệ thuật đến sự kiện chính trị - văn hóa tầm quốc gia và quốc tế.

+ Nâng cao trải nghiệm người dùng thông qua tiện nghi, an toàn, tính thẩm mỹ và khả năng tiếp cận tốt cho mọi đối tượng.

- **Phương án thiết kế chính:**

+ Nâng cấp toàn bộ mặt bằng quảng trường bằng việc thay đổi hình thức ốp lát kết hợp hệ thống chiếu sáng nghệ thuật hiện đại, phù hợp với các sự kiện lớn và sử dụng công cộng.

+ Tổ chức lại hệ thống giao thông kết nối, bảo đảm tính liên tục của không gian công cộng giữa các khu vực phía Đông và phía Tây, dễ dàng mở rộng mặt bằng khi tổ chức sự kiện quy mô lớn.

+ Chuyển đổi Chợ đêm hiện hữu thành Đường sách Nguyễn Thi, nâng cao tính giải trí và thẩm mỹ cao cấp cho khu vực.

+ Công trình Trung tâm hội nghị được thay thế bằng tổ hợp trung tâm văn hóa nghệ thuật mà hạt nhân là nhà hát giao hưởng.

+ Đồng bộ hóa vật liệu, cảnh quan và ngôn ngữ thiết kế trong toàn bộ khu vực quảng trường.



Hình 33. Quảng trường 2/4 về đêm

- **Quảng trường thanh niên**

- **Chức năng chính:** Không gian công viên Thanh Niên kết hợp Quảng trường Thanh Niên là không gian đa năng dành cho giới trẻ và cộng đồng, bao gồm sân chơi trẻ em, sân bóng rổ, khu đánh bóng chuyền, công viên nước, công viên cây biểu tượng, khu khí tượng thủy văn, câu lạc bộ, khu trò chơi biển, sân thi đấu thể thao ngoài trời và các hoạt động cộng đồng.

- **Ý tưởng thiết kế chủ đạo:** Chuyển đổi khu vực sân cát hiện hữu thành không gian quảng trường sự kiện ven biển quy mô lớn, hiện đại và linh hoạt. Quảng trường Thanh Niên được tổ chức kết hợp chặt chẽ với Nhà hát Đại dương nằm đối diện sẽ tạo thành một tổ hợp không gian đặc biệt, hình thành trung tâm biểu diễn - lễ hội sôi động và địa điểm tổ chức các sự kiện văn hóa - giải trí quan trọng của tuyến công viên ven biển Trần Phú.

- **Định hướng tổ chức không gian:**

+ Không gian được thiết kế theo nguyên tắc mở, linh hoạt cao, cho phép nhanh chóng chuyển đổi công năng giữa các trạng thái sử dụng (sự kiện lễ hội, biểu diễn nghệ thuật, ánh sáng nghệ thuật, sinh hoạt cộng đồng, thể thao giải trí).

+ Tạo sự kết nối hài hòa và tương hỗ mạnh mẽ giữa Quảng trường Thanh Niên và Nhà hát Đại dương, hình thành một không gian tổng thể thống nhất, có sức hút cao cả ban ngày lẫn ban đêm.

+ Ưu tiên tổ chức hệ thống cây xanh, mặt nước và các yếu tố cảnh quan mềm kết hợp với hệ thống chiếu sáng nghệ thuật hiện đại, tạo môi trường hấp dẫn, năng động và giàu trải nghiệm.




Hình 34. Hình ảnh Quảng trường Thanh niên về đêm

d) Tuyến đường xe đạp 7km ven biển:

- Tuyến xe đạp xanh ven biển Trần Phú được quy hoạch với quy mô khoảng 7 km bề rộng 2 – 3 m, theo định hướng giao thông xanh và chương trình giao thông mềm của khu vực. Tuyến đường phục vụ nhu cầu đi lại, tham quan và trải nghiệm cảnh quan của người dân và du khách, đồng thời góp phần hoàn thiện hệ thống không gian công cộng ven biển.

- Tuyến xe đạp được xác định là tuyến giao thông phi cơ giới mang tính cảnh quan, không xác định là tuyến giao thông đối ngoại hoặc trục giao thông chính trong hệ thống giao thông đô thị.

- **Nguyên tắc tổ chức tuyến xe đạp đảm bảo:**

+ **Tính liên tục và kết nối:** Tuyến xe đạp được thiết kế liên tục, không gián đoạn dọc toàn bộ công viên ven biển, kéo dài từ Công viên Yersin (Khu 1) đến hết ranh giới phía Nam (Khu 3 - Công viên Thưởng Ngoạn), kết nối thông suốt với các không gian quan trọng như Bảo tảng Yersin, Quảng trường 2/4, làng Biển, công Quảng trường Thanh Niên, Đường Sách Nguyễn Thi, Nhà hát Đại dương và công viên bờ kè Tây Hải.

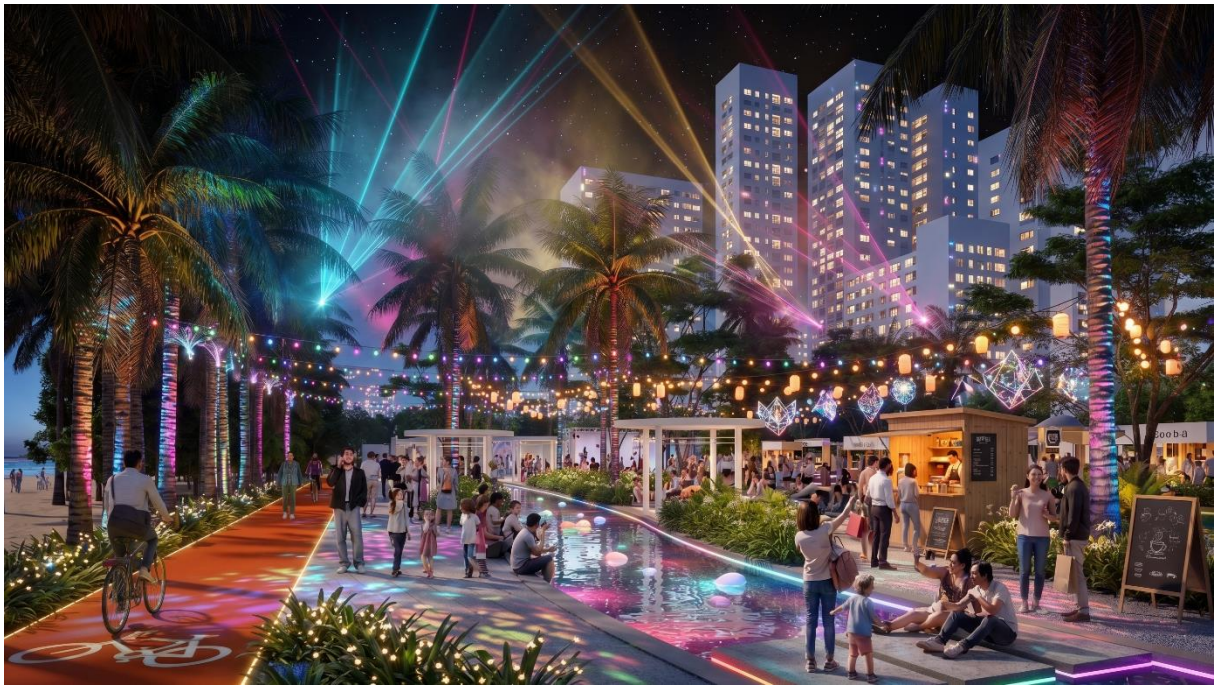
+ Ưu tiên bố trí tuyến đường xe đạp hai chiều với bề rộng khoảng 3,0 m, tổ chức song song với vỉa hè hoặc nằm trong không gian công viên ven biển. Ưu tiên bố trí về phía trong công viên (phía Đông đường Trần Phú) nhằm giảm xung đột với giao thông đi bộ và phương tiện cơ giới, đồng thời tăng cường khả năng tiếp cận và khai thác cảnh quan ven biển.

+ **Linh hoạt thích ứng với hiện trạng:** Tại các đoạn có mặt cắt ngang đủ rộng: Bố trí đường xe đạp tách biệt với đường dạo dành cho người đi bộ, phân chia rõ ràng bằng vạch sơn, màu sắc và biển báo. Tại các đoạn có mặt cắt hẹp, điều chỉnh tuyến xe đạp dịch chuyển vào phía trong công viên hoặc khu vực ven biển, mặt cắt có thể giảm xuống dưới 3 m nhưng vẫn bảo đảm tính liên tục của tuyến và an toàn khai thác sử dụng.

+ **Tích hợp với không gian công viên:** Tuyến xe đạp được xem là một phần quan trọng của hệ thống giao thông mềm, hài hòa với tổng thể cảnh quan công viên, không làm giảm diện tích không gian xanh và tầm nhìn ra biển. Đảm bảo sự kết nối thuận tiện với các chức năng công cộng (quảng trường, khu vui chơi, đài quan sát, kios phục vụ…).

+ **An toàn và thân thiện với người sử dụng:** Thiết kế mặt đường êm, chống trơn, thoát nước tốt, sử dụng vật liệu bền với môi trường ven biển. Áp dụng nguyên tắc "Người

đi bộ ưu tiên" tại các điểm giao cắt và khu vực đông đúc. Bổ sung hệ thống chiếu sáng, biển báo, vạch sơn phản quang và camera giám sát tại các vị trí cần thiết.



Hình 35. Hình ảnh tuyến xe đạp đi qua công viên Phù Đổng vào ban đêm

Ngoài việc đảm bảo các nguyên tác trên, vị trí tuyến đường xe đạp sẽ được nghiên cứu chính xác trong giai đoạn dự án

6.1.4 Yêu cầu bố trí công trình đối với từng lô đất

a) Bố cục công trình

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích điều kiện hiện trạng, lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực của điều kiện tự nhiên, tận dụng các yếu tố vi khí hậu thuận lợi để nâng cao hiệu quả sử dụng và chất lượng không gian công trình.

b) Chiều cao công trình

- Chiều cao công trình, cao độ nền xây dựng, tầng cao đảm bảo thống nhất, đồng đều trên mặt đứng các công trình, các công trình thuộc các khu chức năng cần được nghiên cứu chiều cao xây dựng phù hợp với hiện trạng tại khu vực bố trí công trình, phù hợp với các quy định quản lý trước đây và không gây ảnh hưởng đến sự phát triển của hệ sinh thái tại khu vực đó.

c) Hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc

- Hình thức kiến trúc công trình trong toàn khu cần có sự hài hòa theo phong cách thống nhất, thể hiện được bản sắc riêng. Kiến trúc các hạng mục công trình theo hướng hiện đại, thân thiện môi trường, gắn kết với không gian cây xanh và cảnh quan tự nhiên. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương và các giải pháp vật liệu phù hợp điều kiện khí hậu khu vực.

- Các khu vực tổ chức các hoạt động trải nghiệm được giới hạn bằng hệ thống cây xanh cảnh quan mới kết hợp với các giải pháp ranh giới mềm (hàng rào bằng dây thừng…)

nhằm định hướng không gian sử dụng, bảo đảm an toàn cho người tham gia hoạt động, đồng thời hạn chế ảnh hưởng đến các khu vực cảnh quan tự nhiên lân cận.

d) Quy định về vật liệu xây dựng

- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, thân thiện với môi trường, phù hợp điều kiện khí hậu nhiệt đới ẩm của khu vực; bảo đảm khả năng chống nắng, chống mưa và chống ẩm, đồng thời đáp ứng yêu cầu tiết kiệm chi phí và hiệu quả sử dụng công trình.

6.2 Xác định vị trí quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch

6.2.1 Khu vực đất cây xanh sử dụng công cộng

- Không gian công viên được tổ chức hài hòa, đảm bảo tính mở, tính liên kết và khả năng tiếp cận thuận lợi từ các hướng. Các phân khu chức năng chính gồm:

a) Khu cây xanh cảnh quan:

- Chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu sử dụng đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị).

- Bao gồm hệ thống dải cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa và mạng lưới đường dạo.

- Là không gian tổ chức các hoạt động cộng đồng, sự kiện văn hóa – thể thao và sự kiện ngoài trời.

- Các trục không gian chính trong từng cụm công viên và quảng trường trung tâm (quảng trường 2/4) được kiểm soát về hình thức kiến trúc, vật liệu hoàn thiện, tỷ lệ giữa diện tích cây xanh và không gian cứng, bảo đảm tầm nhìn thông thoáng và tính liên tục của trục cảnh quan.

b) Khu dịch vụ phụ trợ – bãi đỗ xe – hạ tầng kỹ thuật:

- Bố trí phân tán tại các lối tiếp cận chính, đảm bảo tiếp cận thuận lợi với hệ thống giao thông khu vực và không gian công viên.

- Bao gồm các hạng mục như: nhà vệ sinh công cộng, trạm cấp điện, cấp nước, và bãi đỗ xe nhỏ phục vụ du khách và người dân.

- Việc bố trí khu dịch vụ – phụ trợ được kiểm soát chặt chẽ về vị trí, diện tích tối đa không quá 2–3% diện tích toàn công viên; ưu tiên giải pháp thiết kế công trình thấp tầng, nhẹ, thân thiện môi trường.

c) Đất công trình dịch vụ:

- Bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các chức năng hỗ trợ khác phục vụ hoạt động du lịch và công cộng trong khu vực, được bố bố trí thành từng cụm công trình tại các vị trí tập trung đông du khách, đảm bảo tiếp cận thuận lợi và tăng tính thu hút cho công viên.

- Các hạng mục chủ yếu gồm các ki-ốt bán hàng, các dịch vụ ăn uống, các hoạt động vui chơi giải trí….

- Việc bố trí các công trình dịch vụ (trong công viên) được kiểm soát chặt chẽ về vị trí, diện tích tối đa không quá 2–3% diện tích toàn công viên; ưu tiên giải pháp thiết kế công trình thấp tầng, nhẹ, thân thiện môi trường.

d) Các quy định kiểm soát thực hiện theo quy hoạch

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 5% toàn khu.
- Tầng cao công trình: 1 tầng.
- Tầng hầm công trình: 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,05 lần.
- Tỷ lệ cây xanh: ≥ 60% diện tích toàn khu.

e) Quy định về hình thức kiến trúc – cảnh quan:

- Kiến trúc công trình thống nhất về phong cách, màu sắc, vật liệu, bảo đảm hài hòa với cảnh quan tự nhiên và môi trường sinh thái khu vực.
- Hạn chế sử dụng vật liệu phản quang và các giải pháp bê tông hóa quá mức trong không gian cảnh quan, nhằm duy trì tính mềm mại và đặc trưng của không gian công viên ven biển.

f) Quy định về quản lý và khai thác:

- Các hạng mục công trình tạm thời (như sân khấu ngoài trời, quầy dịch vụ quy mô nhỏ…) phải được cấp phép và tuân thủ quy hoạch, thiết kế đô thị và các quy định quản lý xây dựng liên quan.
- Hệ thống cây xanh, mặt nước hiện hữu được bảo vệ duy trì, không lấn chiếm, san lấp hoặc thay đổi cao độ tự nhiên khi chưa có phê duyệt điều chỉnh.

6.2.2 Khu vực đất ở

a) Nguyên tắc:

- Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà riêng lẻ xen kẽ dọc theo đường phố phải bảo đảm sự hài hòa với tổng thể kiến trúc cảnh quan tuyến phố, đồng thời đáp ứng yêu cầu về mỹ quan và hình thức kiến trúc riêng của từng công trình.
- Thiết kế xây dựng công trình phải đảm bảo các quy định hiện hành về an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn giao thông, các quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.

b) Các quy định kiểm soát thực hiện theo quy hoạch

- Mật độ xây dựng thuần tối đa:

+ 80% – 100% đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở thương mại và nhà ở hỗn hợp trong các khu vực đô thị hiện hữu, đảm bảo tổ chức không gian kiến trúc theo tuyến phố, kết hợp kiểm soát tầng cao và khoảng lùi công trình.

- Tầng cao công trình:

+ 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.

+ Tối đa 40 tầng đối với công trình nhà chung cư hỗn hợp tại các khu vực được xác định đủ điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch được duyệt.

- Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan, kiểm soát hình thức kiến trúc:

+ Đất ở phải được xây dựng đồng bộ, hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa, gắn kết với các khu vực lân cận; đồng thời khuyến khích khai thác các yếu tố kiến trúc truyền thống, giữ gìn bản sắc văn hóa đặc trưng khu vực.

+ Quy mô sử dụng đất công trình tuân thủ quy định đã được xác lập trong sử dụng đất quy hoạch, đảm bảo không vượt quá các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất.

+ Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) bằng nhau.

+ Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; Đối với công trình nhà chung cư hỗn hợp khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo lập không gian mở, quảng trường nhỏ đối với các ngã phố chính. Chỉ giới xây dựng có thể được điều chỉnh so với chỉ giới quy hoạch trong trường hợp có cơ sở khoa học và giải pháp tổ chức không gian kiến trúc hợp lý, được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng đất của từng khu chức năng.

- Cổng ra vào, biển hiệu quảng cáo và các hạng mục phụ trợ nếu bố trí trên công trình phải phải đảm bảo hài hòa về tỷ lệ, kích thước và hình thức kiến trúc với công trình chính và không gian tuyến phố; khuyến khích thiết kế đồng bộ theo từng khu vực nhằm tăng tính nhận diện và trật tự đô thị.

6.2.3 Khu vực công cộng, dịch vụ

a) Nguyên tắc

- Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ phải bảo đảm hài hòa với tổng thể kiến trúc cảnh quan khu vực, đồng thời đáp ứng yêu cầu về mỹ quan riêng của từng công trình.

- Hình thức kiến trúc công trình cần được nghiên cứu đồng bộ về chiều cao, tỷ lệ, màu sắc và vật liệu hoàn thiện, bảo đảm mỹ quan đô thị và tính nhận diện của khu vực.

- Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định hiện hành về phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn giao thông, tiếp cận cho người khuyết tật, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các tiêu chuẩn xây dựng có liên quan.

- Việc tổ chức không gian công trình cần bảo đảm khả năng kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các không gian công cộng xung quanh.

b) Các quy định kiểm soát thực hiện theo quy hoạch

- Mật độ xây dựng thuần tối đa, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất khác được thực hiện theo bảng thống kê sử dụng đất của đồ án, phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Quy mô lô đất, vị trí công trình và chức năng sử dụng đất phải tuân thủ quy hoạch sử dụng đất được xác lập trong đồ án

- Kiến trúc của công trình công cộng cần phù hợp với đặc điểm, quy mô, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại từng loại hình công trình công cộng.

- Các công trình cần phải đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

- Khuyến khích áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng, công nghệ xanh và vật liệu thân thiện môi trường. Cho phép áp dụng các tiêu chuẩn công trình xanh phù hợp với quy định hiện hành của Tổ chức Tài chính Thế giới, thuộc Ngân hàng Thế giới.

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích đồng bộ các bộ phận công trình về tỷ lệ, cao độ và hình thức kiến trúc nhằm nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn để tạo không gian quảng trường, điểm dừng chân hoặc khoảng đệm cảnh quan. Việc điều chỉnh chỉ giới xây dựng so với quy hoạch được duyệt phải có cơ sở khoa học và được cơ quan có thẩm quyền xem xét theo quy định.

- Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; tăng cường bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng của từng công trình.

6.2.4 Các khu đất được phép khai thác dịch vụ trên toàn tuyến công viên

a) Nguyên tắc đề xuất vị trí

- Lựa chọn các khu vực thuộc công viên hiện hữu, dải đất có chiều sâu tối thiểu 50 m, bố trí lùi tối thiểu 2 m so với ranh giới tiếp giáp đường Trần Phú, không làm ảnh hưởng đến các lối tiếp cận biển, đồng thời hạn chế bố trí tại các khu vực đã được đầu tư hoàn chỉnh về cảnh quan, đường dạo và hệ thống chiếu sáng.

- Đối với khu vực công viên Tây Hải, ưu tiên lựa chọn các dải đất có chiều sâu tối thiểu khoảng 20 m, tránh các lối tiếp cận biển.

- Vị trí đề xuất được nghiên cứu trên cơ sở kế thừa các khu vực đã và đang khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ, hạn chế làm xáo trộn, tác động đến hiện trạng sử dụng đất; đồng thời phù hợp với định hướng khai thác quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất theo chủ trương được phê duyệt.

- Việc bố trí các khu đất thương mại, dịch vụ phải bảo đảm không làm ảnh hưởng đến chức năng công viên công cộng, không che chắn tầm nhìn ra biển, duy trì khả năng tiếp cận của cộng đồng và bảo đảm hài hòa với cảnh quan chung của toàn tuyến công viên ven biển.

b) Các quy định kiểm soát thực hiện theo quy hoạch

- Mật độ xây dựng thuần tối đa, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất khác được thực hiện theo bảng thống kê sử dụng đất của đồ án, phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Quy mô lô đất, vị trí công trình và chức năng sử dụng đất phải tuân thủ quy hoạch sử dụng đất được xác lập trong đồ án

- Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

- Chiều cao các tầng, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), bảo đảm tính thống nhất với các công trình lân cận và phù hợp với tổng thể không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực.

c) Chi tiết các khu đất được phép khai thác dịch vụ trên toàn tuyến công viên

1. Công trình dịch vụ (trong công viên), tiện ích công cộng được chia làm 2 loại đầu tư bao gồm công trình đầu tư bằng nguồn vốn công và công trình kêu gọi đầu tư xã hội hóa

- Công trình đầu tư bằng nguồn vốn công gồm:

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 1 (DVCV-1) diện tích: 484,25 m² chiếm 15% MĐXD toàn lô đất 4.561,67 m²;

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 1 (HTCV-1) diện tích 105,00 chiếm 100% MĐXD toàn lô đất 105,00 m²;

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 2 (HTCV-2) diện tích 105,00 chiếm 100% MĐXD toàn lô đất 105,00 m²;

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 3 (HTCV-3) diện tích 131,60 chiếm 35% MĐXD toàn lô đất 376,00 m²;

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 4 (HTCV-4) diện tích 131,60 chiếm

35% MĐXD toàn lô đất 376,00 m²;

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 5 (HTCV-5) diện tích 131,60 chiếm 35% MĐXD toàn lô đất 376,00 m²;

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật (trong công viên) 6 (HTCV-6) diện tích 105,00 chiếm 100% MĐXD toàn lô đất 105,00 m²;

- Công trình đầu tư bằng hình thức kêu gọi xã hội hóa gồm:

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 2 (DVCV-2) diện tích: 713,71m² chiếm 35% MĐXD toàn lô đất 2.039,18 m²;

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 3 (DVCV-3) diện tích: 786,60 m² chiếm 35% MĐXD toàn lô đất 2.247,43 m²;

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 4 (DVCV-4) diện tích 1.642,26 m² chiếm 35% MĐXD toàn lô đất 4.692,17 m²;

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 5 (DVCV-5) diện tích 441,02 m² chiếm 30% MĐXD toàn lô đất 1.470,08 m²;

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 6 (DVCV-6) diện tích 1.328,97 m² chiếm 30% MĐXD toàn lô đất 4.429,89 m²;

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 7 (DVCV-7) diện tích 1.347,46 m² chiếm 25% MĐXD toàn lô đất 5.389,82 m²;

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 8 (DVCV-8) diện tích 1.335,73 m² chiếm 25% MĐXD toàn lô đất 5.342,93 m²;

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 9 (DVCV-9) diện tích 1.487,39 m² chiếm 25% MĐXD toàn lô đất 5.949,56 m²;

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 10 (DVCV-10) diện tích 613,69 m² chiếm 30% MĐXD toàn lô đất 2.045,64 m².

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 11 (DVCV-11) diện tích 361,97 m² chiếm 30% MĐXD toàn lô đất 1.206,56 m².

+ Công trình dịch vụ (trong công viên) 12 (DVCV-12) diện tích 330,27 m² chiếm 30% MĐXD toàn lô đất 1.100,89 m².

2. Bố trí không gian chức năng các công trình đầu tư bằng nguồn vốn công:

- Công trình dịch vụ (trong công viên) 1 (DVCV-1) bố trí các chức năng chính như:

+ Khu dịch vụ:

- Sảnh & Triển lãm nghệ thuật: 140m², chiều rộng tối thiểu 8m;
- Cafe & FnB (Bếp + Chỗ ngồi): 120m²;
- Quầy pha chế (Bar) + Thu ngân: khoảng 15-20m²;
- Khu vực khách ngồi: khoảng 80 - 90m² (sức chứa khoảng 45-50 khách);
- Kho nhỏ & Sơ chế:khoảng 10m²;

- Workshop & Không gian cộng đồng: 80m², sức chứa 30 - 40 người;

+ Khu tiện ích:

- Theo tiêu chuẩn thiết kế cho công trình công cộng/dịch vụ với sức chứa dự kiến khoảng 80-100 người cùng lúc (bao gồm cả khách cafe và triển lãm)

- Số lượng đề xuất:- WC Nữ: 3 buồng (1.2m x 1.5m mỗi buồng) + 2 chậu rửa.- WC Nam: 2 buồng + 2 bồn tiểu + 2 chậu rửa.- WC Người khuyết tật: 1 buồng riêng biệt (kích thước tối thiểu 1.9m x 1.9m) – đây là yếu tố quan trọng cho các trạm tiện ích công cộng hiện đại.

+ Trạm thông tin và năng lượng:

- Kiosk thông tin: Đặt ngay lối vào hoặc điểm giao thoa giữa khu triển lãm và cafe. Khu vực sạc: Có thể tích hợp vào các dãy bàn dài trong khu cafe hoặc workshop để tối ưu diện tích.

- Công trình hạ tầng công viên (HTCV) là các trạm tiện ích bố trí các chức năng chính như sau:

+ Các công trình tiện ích cải tạo (HTCV-1; HTCV-2; HTCV-6):

- Khu nữ:
  - Phòng vệ sinh nữ:: 5 + 1 mẹ & bé
  - Phòng tắm tráng: 6 phòng
  - Bồn rửa tay: 4 chậu
  - Tổng công suất: ~120–150 người/giờ
- Khu Nam
  - Phòng vệ sinh nam: 3 phòng
  - Bồn tiểu nam: 4 cái
  - Phòng tắm tráng: 4 phòng
  - Bồn rửa tay: 3 chậu
  - Tổng công suất: ~150–180 người/giờ

+ Các công trình tiện ích xây mới (HTCV-3; HTCV-4; HTCV-5):

- Khu nữ
  - Phòng vệ sinh nữ: 5 + 1 mẹ & bé
  - Phòng tắm tráng: 8 phòng (bố trí nổi và hầm)
  - Bồn rửa tay: 4 bồn
  - Tổng công suất: ~120–150 người/giờ
- Khu nam
  - Phòng vệ sinh nam: 3 phòng
  - Bồn tiểu nam: 8 bồn tiểu (bố trí nổi và hầm)
  - Phòng tắm tráng: 4 phòng
  - Bồn rửa tay: 3 chậu

o Tổng công suất: ~150–180 người/giờ

- Trạm thông tin, sạc điện:

o Kiosk thông tin: Đặt ngay lối đi

o Khu vực sạc (Charging station)

3. Bố trí không gian chức năng các công trình đầu tư bằng hình thức kêu gọi xã hội hóa:

- Bố trí các chức năng chính như:

+ Dịch vụ kinh doanh nhà hàng sức chứa từ 200 - 250 khách

- Khu phục vụ khách hàng

o Không gian ăn trong nhà: 150 – 200m² (~100–150 khách)

o Không gian ngoài trời (terrace): 150 – 200m² (~100–150 khách)

o Quầy bar / lounge: 30 – 40m² (kết hợp ngắm biển buổi tối)

- Khu phục vụ – vận hành

o Bếp chính: 60 – 80m² (phân khu nóng – lạnh – sơ chế rõ ràng)

o Kho thực phẩm: 15 – 20m²

o Khu rửa & xử lý: 15 – 20m²

o Khu nhân viên (thay đồ, nghỉ): 10 – 15m²

- Khu phụ trợ

o WC khách: bố trí theo tiêu chuẩn (tách nam – nữ – người khuyết tật)

o Quầy lễ tân / tiếp đón: 10 – 15m²

o Lối giao hàng riêng: tránh giao cắt với luồng khách

+ Trạm tiện ích:

- Số lượng đề xuất:- WC Nữ: 3 buồng (1.2m x 1.5m mỗi buồng) + 2 chậu rửa.- WC Nam: 2 buồng + 2 bồn tiểu + 2 chậu rửa.- WC Người khuyết tật: 1 buồng riêng biệt (kích thước tối thiểu 1.9m x 1.9m) – đây là yếu tố quan trọng cho các trạm tiện ích công cộng hiện đại.

+ Tầng ngầm: 30% kinh doanh dịch vụ ngầm, 70% hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, vệ sinh,…

d) Bố trí ghế, dù trên bãi cát

- Việc bố trí hệ thống ghế dù trên bãi cát được tổ chức theo nguyên tắc khai thác hợp lý không gian bãi biển, đảm bảo hài hòa giữa khai thác dịch vụ du lịch và duy trì giá trị cảnh quan tự nhiên. Ghế dù là hạng mục phục vụ du lịch mang tính chất tạm thời, không hình thành các công trình kiên cố hoặc làm thay đổi địa hình tự nhiên của bãi biển.

- Vị trí bố trí ghế dù được xác định trong phạm vi dải công viên ven biển từ khu vực đường Phan Chu Trinh đến Công viên Thanh Niên theo phương án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận; cách tuyến đường đi bộ ven biển tối thiểu 5 m nhằm đảm bảo không gian lưu thông công cộng;

- Hệ thống ghế dù được bố trí phân tán, có trật tự và khoảng cách hợp lý giữa các khu vực nhằm đảm bảo sự thông thoáng, duy trì các hướng nhìn ra biển, không cản trở lưu thông của người dân và du khách, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý, cứu hộ, cứu nạn và vệ sinh môi trường.

- Việc bố trí ghế dù phải xem xét các điều kiện tự nhiên đặc thù của khu vực như thủy triều, sóng, gió biển, hiện tượng xói lở bờ biển và các yếu tố môi trường khác nhằm đảm bảo an toàn trong quá trình khai thác, sử dụng và góp phần xây dựng hình ảnh bãi biển văn minh, hiện đại, thân thiện với môi trường.

VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

7.1 Một số nguyên tắc thiết kế áp dụng

7.1.1 Thiết kế bền vững

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng phát triển bền vững, hài hòa giữa phát triển đô thị, khai thác du lịch và bảo vệ môi trường tự nhiên; Khuyến khích các hình thức giao thông thân thiện với môi trường và cuộc sống.

- Khuyến khích áp dụng các giải pháp thiết kế công trình tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, tăng cường thông gió và chiếu sáng tự nhiên, góp phần giảm phát thải và thích ứng với biến đổi khí hậu; có thể áp dụng các biện pháp khuyến khích như trợ cấp hay giảm thuế…;

- Tổ chức hệ thống giao thông theo hướng ưu tiên người đi bộ, xe đạp, phương tiện giao thông công cộng và các phương tiện sử dụng năng lượng sạch; Đối với đô thị du lịch, khuyến khích các phương tiện vận tải công cộng như xe bus, các loại xe điện phục vụ vận chuyển hành khách tới các điểm thăm quan, dịch vụ…

- Các công trình và không gian công cộng phải đảm bảo khả năng tiếp cận, sử dụng thuận tiện cho mọi đối tượng, bao gồm người cao tuổi, trẻ em, người khuyết tật và người hạn chế khả năng di chuyển theo quy định hiện hành.

7.1.2 Xây dựng hình ảnh đặc trưng cho đô thị

- Hình thành khu dịch vụ du lịch - thương mại - giải trí hiện đại, năng động với các công trình biểu tượng đặc trưng.

- Một khu dịch vụ du lịch có cảnh quan bờ biển hấp dẫn với các con đường với lối đi bộ rộng rãi và tuyến cây xanh tạo bóng mát, với lối dành cho xe đạp và hệ thống giao thông công cộng liên hoàn.

- Hình thành hệ thống các công trình có phong cách kiến trúc hiện đại, hài hòa với điều kiện khí hậu, địa hình và cảnh quan tự nhiên của khu vực, thân thiện với môi trường.

- Phát triển các khu chức năng hỗn hợp, thương mại, dịch vụ công cộng, dịch vụ tiện ích đô thị gắn kết với không gian cây xanh, mặt nước tạo nên một hình ảnh đô thị nhộn nhịp – sinh thái.

- Tạo lập Trung tâm du lịch dịch vụ - giải trí hiện đại, cảnh quan ấn tượng với tổ hợp các công trình cao tầng hiện đại, kiến trúc hài hòa, cảnh quan bờ biển hấp dẫn, thân thiện.



Hình 36. Các công trình tạo giá trị đặc trưng cho công viên và hình ảnh đô thị

7.1.3 Tạo các kết nối cho khu vực và cho đô thị

- Không gian quy hoạch - kiến trúc của khu vực quy hoạch là một trong những vùng "cảnh quan đô thị quan trọng" theo định hướng Quy hoạch chung thành phố Nha Trang. Trục đường Trần Phú đóng vai trò là yếu tố chủ đạo của đô thị, nối kết không gian các khu ở, các khu dịch vụ du lịch, công trình công cộng với hệ thống công viên, bãi biển Nha Trang. Đối với từng loại hình không gian đều có các giải pháp tổ chức riêng, hài hoà với nhau để tạo nên bộ mặt đô thị hiện đại cho khu vực thiết kế.

- Tổ chức hệ thống giao thông mềm liên tục gồm các tuyến đi bộ, đường dạo ven biển và tuyến xe đạp cảnh quan, bảo đảm kết nối thuận lợi giữa các không gian công cộng, các điểm dịch vụ, du lịch và các khu chức năng dọc toàn tuyến công viên ven biển. Tuyến xe đạp được định hướng là hành lang giao thông xanh, góp phần thúc đẩy các hình thức di chuyển bền vững và nâng cao trải nghiệm cảnh quan.

- Không gian chức năng được tổ chức theo hướng liên kết, hỗ trợ lẫn nhau giữa các khu vực dịch vụ du lịch, thương mại, văn hóa, vui chơi giải trí và không gian công cộng, tạo điều kiện phát triển các hoạt động sử dụng hỗn hợp, gia tăng sức sống đô thị và hiệu quả khai thác không gian.

- Hệ thống quảng trường, công viên, tuyến phố thương mại, không gian cộng đồng và các điểm đến du lịch được kết nối thành mạng lưới hoạt động liên hoàn, tạo động lực phát triển kinh tế, văn hóa và du lịch cho toàn khu vực.

- Không gian cảnh quan được tổ chức theo nguyên tắc liên tục và xuyên suốt, kết nối hệ thống cây xanh, công viên, quảng trường, các điểm dịch vụ và không gian mở thông qua các trục đi bộ và đường dạo ven biển, bảo đảm tầm nhìn thông thoáng và khả năng tiếp cận thuận lợi cho cộng đồng.

- Kiến trúc công trình được định hướng đồng bộ về ngôn ngữ thiết kế, hình thức, vật liệu và màu sắc chủ đạo, tạo sự hài hòa trong tổng thể không gian đô thị, đồng thời góp phần hình thành hình ảnh đặc trưng và bản sắc riêng cho tuyến công viên ven biển Trần Phú.

7.1.4 Xác định công trình biểu tượng của đô thị

- Các công trình biểu tượng là những công trình có giá trị kiến trúc và nhận diện đô thị cao, có thể là công trình cao tầng hoặc công trình có hình thức kiến trúc đặc sắc, được bố trí tại các vị trí quan trọng như cửa ngõ đô thị, quảng trường, nút giao lớn hoặc các không gian cảnh quan đặc biệt nhằm tạo điểm nhấn và hình ảnh đặc trưng cho khu vực.

- Trong phạm vi dự án, công trình biểu tượng được được bố trí tại các vị trí có giá trị cảnh quan và khả năng tạo dựng hình ảnh đô thị. Khu vực phía Bắc hình thành biểu tượng văn hóa với Khu phức hợp Bảo tàng Yersin kết hợp không gian công cộng và công viên. Tại khu vực Quảng trường 2/4 là tổ hợp quảng trường, công trình dịch vụ và Nhà hát Giao hưởng, đóng vai trò là trung tâm văn hóa - sự kiện của toàn tuyến. Khu vực phía Nam là Quảng trường Thanh Niên kết hợp Nhà hát Đại dương, góp phần hoàn thiện chuỗi không gian công cộng, văn hóa và du lịch ven biển.

7.2 Ý tưởng về kết nối các không gian hấp dẫn khu vực trục Trần Phú

- Khu vực nghiên cứu được chia ra bởi trục đường Trần Phú với công viên biển Nha Trang nằm ven biển và các khu dịch vụ du lịch, thương mại, văn hóa, công cộng và khu dân cư hiện hữu ở phía Tây.

- Công viên biển Nha Trang được định hướng:

+ Trở thành không gian công cộng trọng điểm của đô thị biển, phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, thể dục thể thao, tắm biển và tổ chức các hoạt động văn hóa, du lịch cho người dân và du khách quốc tế. Hình thành công viên biển thân thiện, văn minh phục vụ cộng đồng;

+ Trở thành một điểm đến du lịch – văn hóa ven biển hoạt động đa dạng cả ngày lẫn đêm, kiến tạo không gian hoạt động đặc sắc, nâng tầm hình ảnh biển Nha Trang;

- Xây dựng trục đường Trần Phú trở thành trục cảnh quan đô thị biển hiện đại với hệ thống công trình kiến trúc cao tầng được tổ chức hài hòa dọc tuyến, góp phần hình thành đường chân trời đô thị đặc trưng và nâng cao giá trị cảnh quan khu vực, tăng mật độ xây dựng tối đa quy định cho phép nhằm bảo đảm khai thác hiệu quả quỹ đất và phù hợp với định hướng phát triển đô thị biển.

- Hệ thống đường phố đô thị được thiết kế hài hòa với điều kiện tự nhiên, cảnh quan đặc trưng và địa hình khu vực. Đặc biệt nghiên cứu cấu trúc mạng lưới giao thông phù hợp nhằm tận dụng hiệu quả hướng gió tự nhiên từ biển, góp phần tăng cường thông gió, cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng môi trường sống cho các khu chức năng đô thị.

- Cấu trúc không gian được định hướng linh hoạt, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án đầu tư theo từng giai đoạn, đồng thời bảo đảm tính đồng bộ, liên kết và khả năng phát triển lâu dài của toàn khu vực.

7.3 Các khu vực không gian mở và các trục cảnh quan

7.3.1 Các khu vực không gian mở

- Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Được thực hiện như các nguyên tắc chung về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

- Khu vực không gian mở được thiết kế kết hợp với hệ thống đèn chiếu sáng, tiện ích đô thị, tạo nên khu vui chơi giải trí lý tưởng cho khách tham quan, đặc biệt là trẻ em. Cảnh quan được thiết kế đa dạng với sự kết hợp hài hòa giữa nhiều loại cây, hoa có màu sắc phong phú theo bốn mùa. Cây có nhiều tầng, cây thân gỗ kết hợp với cây bụi và cỏ, mặt nước, tượng hay phù điêu và công trình tiện ích công cộng. Có thể tạo hình cảnh quan, bố cục cây xanh và hoa theo chủ đề, hoặc phối hợp các mảng màu sắc của hoa tạo sự sinh động, bắt mắt.



Hình 37. Minh họa không gian mở



Hình 38. Minh họa chi tiết lát trang trí đường dạo

7.3.2 Các tuyến, trục cảnh quan của khu vực

- Trục cảnh quan chính của khu vực lập quy hoạch được hình thành dọc theo tuyến giao thông chính, đóng vai trò kết nối các khu chức năng, không gian công cộng và các điểm nhấn cảnh quan trong toàn khu vực. Cảnh quan dọc tuyến được tổ chức phù hợp với điều kiện tự nhiên, địa hình và hệ sinh thái đặc trưng của từng khu vực, tạo nên sự đa dạng và đặc sắc của tuyến cảnh quanh chính.

7.4 Các công trình điểm nhấn, biểu tượng

- Trên toàn khu vực lập quy hoạch được định hướng có 3 không gian kết hợp công trình biểu tượng. Phía Bắc Khu phức hợp bảo tàng Yersin kết hợp với công viên Yersin, phía giữa công viên bờ biển dài là tổ hợp quảng trường, công trình dịch vụ và Nhà hát Giao hưởng, đóng vai trò là trung tâm văn hóa - sự kiện của toàn tuyến. Khu vực phía Nam là Quảng trường Thanh Niên kết hợp Nhà hát Đại dương, góp phần hoàn thiện chuỗi không gian công cộng, văn hóa và du lịch ven biển.

- Đối với các công trình biểu tượng phải có đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng, có hình thức kiến trúc mới, độc đáo, có tính biểu tượng cho đô thị biển Nha Trang và tầng cao tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực.

- Các công trình biểu tượng cần được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, vuốt cạnh đa chiều, tạo điểm nhìn đẹp từ nhiều hướng. Tạo tính dẫn hướng đến các không gian mở hoặc không gian trung tâm công cộng.

- Đối với các công trình điêu khắc cảnh quan: Chọn giải pháp chất liệu hiện đại, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, thân thiện với môi trường và bền vững không cản trở tầm nhìn, giao thông và các hoạt động công cộng trong khu vực.

7.5 Tầng cao xây dựng công trình

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng ô đất.

- Xác định chiều cao công trình trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị đã được quy định trong quy hoạch phân khu; kế thừa Quy chế Quản lý Quy hoạch kiến trúc và các Quy hoạch lẻ hiện hành.

- Tầng cao của công trình được quy định như sau:

+ Công trình nhà ở thấp tầng : 3-6 tầng;

+ Công trình nhà ở cao tầng : 40 tầng;

+ Công trình văn hóa : 7 tầng;

+ Công trình dịch vụ : 5-40 tầng;

+ Công trình di tích – tôn giáo : 7 tầng;

+ Công trình trung tâm nghiên cứu, đào tạo : 7 tầng;

+ Công trình dịch vụ du lịch : 7-40 tầng;

+ Công trình cơ quan, trụ sở : 4-20 tầng;

+ Công trình quốc phòng : 7 tầng;

+ Công trình an ninh : 7 tầng;

+ Công trình bãi đỗ xe : 1 tầng;

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật khác : 1 tầng;

+ Công trình trong công viên : 1 tầng.

Tầng cao cụ thể xem tại Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất.

7.6 Khoảng lùi công trình

- Khoảng lùi công trình được tổ chức trên cơ sở đảm bảo sự hài hòa giữa không gian kiến trúc công trình và không gian công cộng đô thị, góp phần tạo lập hình ảnh đô thị đồng bộ, thông thoáng và có tính nhận diện cho từng khu vực chức năng.

- Việc xác định khoảng lùi công trình phải phù hợp với bề rộng tuyến đường tiếp giáp, chiều cao công trình, tính chất sử dụng đất, yêu cầu tổ chức cảnh quan và các điều kiện về chiếu sáng, thông gió tự nhiên, an toàn phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Trên các trục đường chính, các không gian quảng trường, công viên và các khu vực có giá trị cảnh quan, khoảng lùi công trình được tổ chức theo hướng tăng cường không gian mở, mở rộng tầm nhìn và nâng cao chất lượng môi trường đô thị; khuyến khích bố trí cây xanh, sân vườn, không gian đệm và các tiện ích công cộng trong phần diện tích khoảng lùi.

- Đối với các công trình có quy mô lớn hoặc công trình biểu tượng, khoảng lùi được nghiên cứu phù hợp nhằm tạo lập không gian chuyển tiếp giữa công trình và không gian công cộng, hạn chế hình thành các dãy công trình liên tục gây cản trở tầm nhìn và thông gió tự nhiên.

- Trong khu vực công viên, cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị), các công trình dịch vụ (trong công viên) được bố trí tại các vị trí phù hợp với phương án tổ chức không gian cảnh quan; chỉ giới xây dựng được xác định theo ranh giới ô đất hoặc theo phương án kiến trúc cảnh quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo duy trì tính liên tục của không gian công cộng ven biển.

- Đối với khu vực nhà ở riêng lẻ, khoảng lùi công trình được nghiên cứu trên cơ sở điều kiện thực tế của từng tuyến đường, từng khu dân cư nhằm đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, khả năng tiếp cận, thông gió, chiếu sáng và bảo đảm phù hợp hiện trạng xây dựng, điều kiện khai thác sử dụng đất và định hướng chỉnh trang đô thị của khu vực.; đồng thời tạo sự thống nhất trong tổ chức không gian tuyến phố.

- Các chỉ tiêu khoảng lùi tối thiểu, khoảng cách giữa các công trình và các yêu cầu kỹ thuật khác đảm bảo phù hợp theo các Quy hoạch phân khu, Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Nha Trang, QCVN 01:2021/BXD và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

7.7 Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

7.7.1 Hình khối và kiến trúc chủ đạo

+ Hình khối công trình được tổ chức phù hợp với tính chất sử dụng đất, đặc điểm không gian kiến trúc cảnh quan và vai trò của từng khu vực trong tổng thể đô thị; đảm bảo sự hài hòa giữa công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước và không gian công cộng.

+ Kiến trúc công trình được định hướng theo phong cách hiện đại, khuyến khích áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, tăng cường thông gió và chiếu sáng tự nhiên; khai thác các yếu tố đặc trưng của đô thị biển nhằm tạo bản sắc riêng cho khu vực, đồng thời phù hợp với điều kiện khí hậu và văn hóa địa phương.

+ Hình thức kiến trúc, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình, hệ thống chiếu sáng kiến trúc, cổng, hàng rào, biển hiệu và các hạng mục phụ trợ phải được thiết kế đồng bộ với công trình chính, đảm bảo tính thống nhất, hài hòa với cảnh quan khu vực và đặc trưng của từng tuyến phố.

+ Các công trình xây dựng phải bảo đảm khả năng tiếp cận, sử dụng thuận tiện cho mọi đối tượng, bao gồm người cao tuổi, trẻ em, người khuyết tật và người hạn chế khả năng di chuyển; việc bố trí chỗ đỗ xe và các không gian phục vụ công cộng phải đáp ứng nhu cầu sử dụng và kết nối thuận tiện với hệ thống giao thông đô thị.

+ Hình khối công trình được tổ chức theo hướng hạn chế tạo thành các dãy công trình liên tục che chắn tầm nhìn ra biển; khuyến khích bố trí khoảng trống thị giác, không gian mở và các hành lang cảnh quan nhằm duy trì khả năng tiếp cận và thưởng ngoạn cảnh quan biển từ các không gian công cộng và các tuyến đường chính.

7.7.2 Màu sắc công trình

- Các công trình được định hướng ưu tiên sử dụng các màu sắc trung tính hiện đại, kết hợp các tông màu nóng, lạnh hài hòa với cảnh quan tự nhiên, đặc trưng đô thị biển và

không gian kiến trúc chung của khu vực, hạn chế sử dụng các màu sắc có độ tương phản quá lớn hoặc gây ảnh hưởng đến mỹ quan cảnh quan khu vực.

- Đối với các công trình biểu tượng và công trình đặc thù có thể sử dụng gam màu mạnh nhằm tạo được sức hút, cũng như sự sinh động về màu sắc cho khu vực quy hoạch.

- Ưu tiên sử dụng vật liệu và màu sắc có khả năng chống chịu môi trường biển, hạn chế các vật liệu dễ bị ăn mòn hoặc xuống cấp do tác động của hơi muối và điều kiện khí hậu ven biển.

7.8 Hệ thống cây xanh, mặt nước

- Hệ thống cây xanh cảnh quan và mặt nước được tổ chức theo nguyên tắc liên tục, kết nối và đa dạng, tạo các không gian chủ đề gắn với đặc trưng cảnh quan ven biển. Các loại cây xanh được đề xuất như sau:

- **Khu phức hợp bảo tàng Yersin:** Định hướng giữ lại hệ thống cây xanh hiện trạng vỉa hè (bàng biển, dừa, …), cây bóng mát (sao đen, bàng đài loan, …), cây điểm nhấn công viên (sứ đỏ, phượng vĩ, ngọc lan, kè bạc, phát tài núi,…), cây trước biển với chức năng hàng rào xanh bảo vệ (phi lao, bàng cổ thụ, dừa,…) Bổ sung hệ thống cây bụi, thảm thực vật ven biển như cây bão táp, muống biển, cây phủ nền như cỏ vetiver, lá gấm… tổ chức theo nguyên tắc phân tầng sinh thái, kết hợp đa dạng màu sắc và chiều cao cây trồng nhằm tạo lớp cảnh quan chuyển tiếp tự nhiên giữa các không gian cứng và không gian mềm, đồng thời tăng khả năng dẫn hướng, phân định không gian chức năng và nâng cao giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

Việc lựa chọn chủng loại cây xanh ưu tiên các loài có khả năng thích nghi với điều kiện khí hậu ven biển, chịu mặn, chịu nắng, chịu gió tốt, ít tốn công chăm sóc, góp phần bảo đảm tính bền vững của hệ thống cảnh quan và thích ứng với biến đổi khí hậu

- **Khu bờ biển dài:** Ưu tiên bảo tồn và phát huy hệ thống cây xanh hiện trạng, hình thành vành đai xanh liên tục có chức năng tạo bóng mát, chắn gió, hạn chế cát bay và góp phần ổn định cảnh quan ven biển (dừa, tra biển, me tây, phi lao, bàng biển, bàng đài loan). Bổ sung các loại cây tầm trung chịu được khí hậu khắc nghiệt, đồng thời tạo điểm nhấn và bóng mát cho lối đi dạo trong công viên (sứ trắng, mù u, cụm hoa giấy lớn). Bổ sung cây bụi theo tầng bậc do dải đất hẹp, ưu tiên loại cây dáng đẹp, sức chống chịu tốt (chà là canary, trúc cần câu, chè tàu, dứa dại, đại tướng quân, …) và các cây trước biển (cỏ vetiver, bão táp)

- **Khu công viên thưởng ngoạn:** Ưu tiên bảo tồn và phát huy hệ thống cây xanh hiện trạng vỉa hè (bàng biển, dừa, …), cây bóng mát (sao đen, bàng đài loan, …), các loại cây tạo điểm nhấn công viên (sứ đỏ, phượng vĩ, ngọc lan, kè bạc, vạn tuế, phát tài núi,…). Bổ sung các loại cây trước biển với chức năng hàng rào xanh bảo vệ (phi lao, dừa,…). Đối với các công viên xây mới như dải công viên Trần Phú, bờ kè Tây Hải, ưu tiên lựa chọn chủng loại cây theo hiện trạng để đồng bộ ngôn ngữ thiết kế.

- Nguyên tắc tổ chức hệ thống cây xanh và mặt nước:

- Hệ thống cây xanh phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về thông gió, chống ồn, điều hòa không khí, cải thiện ánh sáng và vi khí hậu, nhằm nâng cao sức khỏe cho du khách và người dân.

- Bố cục cây xanh công viên và cây xanh đường nội bộ được nghiên cứu trên cơ sở phân tích điều kiện vi khí hậu thực tế của khu đất, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động bất lợi của hướng nắng, hướng gió, đồng thời giảm thiểu nhu cầu sử dụng năng lượng cho hạ nhiệt hoặc sưởi ấm công trình.

- Không gian xanh được tổ chức phong phú dưới nhiều hình thái (tuyến, điểm, diện), ưu tiên hình thái tuyến hẹp dọc theo các tuyến đường nội bộ và trục kết nối chức năng, kết hợp hài hòa với mặt nước và môi trường xung quanh.

- Việc lựa chọn cây trồng và giải pháp thiết kế phải thể hiện được bản sắc địa phương, dân tộc và tính hiện đại, phù hợp với tập quán sinh hoạt của cộng đồng, đồng thời không ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông và các công trình chính.

- Tiêu chí lựa chọn cây trồng:

- Cây phải chịu được nắng, gió, bụi, sâu bệnh; thân dáng đẹp; Hạn chế sử dụng các loài cây có bộ rễ nổi dễ gây hư hỏng kết cấu vỉa hè, công trình hạ tầng kỹ thuật; ưu tiên các loài cây bản địa hoặc đã được kiểm chứng khả năng sinh trưởng ổn định trong điều kiện khí hậu ven biển Nam Trung Bộ; lá xanh quanh *năm* hoặc có giai đoạn rụng lá đẹp; không có quả thịt thu hút côn trùng, không gai sắc nhọn, không mùi khó chịu.

- Phối kết đa dạng theo mùa, tổ chức theo nhiều tầng tán (cây thân gỗ, cây bụi, cây cỏ) kết hợp với mặt nước.

- Sử dụng quy luật nghệ thuật phối cảnh để tạo sự hài hòa tổng thể, có tính tương phản và kết hợp hợp lý giữa các yếu tố cây xanh, mặt nước, công trình kiến trúc và cảnh quan xung quanh, đảm bảo tính hệ thống và tự nhiên.

VIII. ĐỀ ÁN MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN KINH TẾ ĐÊM TRONG KHU VỰC

- Định hướng sản phẩm tạo dấu ấn, thương hiệu về đêm

8.1 Sản phẩm lõi đặc trưng tập trung phát triển theo 4 mảng.

- Khu vực ven biển Trần Phú được định hướng phát triển thành trung tâm kinh tế đêm trọng điểm của phường Nha Trang. Các sản phẩm kinh tế đêm tập trung theo 04 nhóm chính gồm: dịch vụ ăn uống và mua sắm; văn hóa - nghệ thuật - giải trí; du lịch trải nghiệm; các dịch vụ hỗ trợ du lịch và tiện ích đô thị.

a) Sản phẩm dịch vụ ăn uống, dịch vụ mua sắm.

- Khu vực 1: Không gian biển đêm Trần Phú: Định hướng phát triển khu vực bãi biển từ Công viên Biệt Thự đến Công viên Thanh Niên thành không gian trải nghiệm biển đêm, kết hợp các hoạt động tắm biển, vui chơi giải trí, ẩm thực nhẹ và thưởng thức đồ uống. Hoạt động tắm biển đêm từ 18h00 phút đến 23h00 phút hàng ngày, bố trí các điểm dịch vụ lưu động, các quầy bar lưu động với các gian hàng (xe hàng) được thiết kế di động với diện tích phù hợp, có bánh xe bố trí hệ thống điện chiếu sáng, tổ chức văn nghệ, biểu

diễn nghệ thuật dọc tuyến biển phục vụ du khách và người dân địa phương khi tham gia hoạt động.

- Khu vực 2: Phố đi bộ liên kết với hoạt động tắm biển ban đêm (khu vực 1), thời gian hoạt động từ 17h30 phút đến 23h00 phút nằm trên đường Biệt Thự, Trần Quang Khải (Đoạn từ đường Nguyễn Thiện Thuật đến đường Trần Phú đi ra đường Trần Phú) bố trí các gian hàng mua sắm các mặt hàng đặt trưng của Khánh Hòa, ca nhạc đường phố dọc tuyến đường đi dạo bờ biển biển.

- Khu vực 3: Phố cà phê sách (đường Nguyễn Thi bên hông Hội trường 46 Trần Phú), thời gian hoạt động từ 5h00 phút đến 23h00 phút hàng ngày, kiến nghị chấm dứt chợ đêm Yến Sào chuyển sang mục đích hoạt động phố cà phê sách nhằm phục vụ nhu cầu của nhân dân tại địa phương và du khách, nâng cao giá trị "Văn hóa đọc" trong tầng lớp trẻ hiện nay.

- Khu vực 4: Đoạn đường đi bộ mua sắm, ăn uống, ca nhạc đường phố phía Tây đường Trần Phú với thời gian hoạt động từ 18h30 đến 23h hàng ngày nhằm tào liên kết chuỗi hoạt động giữ khu vực phía đông và tây đường Trần Phú, cụ thể:

+ Giai đoạn 1: Từ 86 đường Trần Phú đến ngã 3 đường Trần Phú – Hoàng Diệu (triển khai thí điểm từ năm 2026 đến năm 2027).

+ Giai đoạn 2: Triển khai kéo dài phạm vi hoạt động đến đường Biệt Thự.

- Ngoài 04 khu vực thuộc ranh giới nghiên cứu quy hoạch được định hướng nêu trên, khuyến khích hệ thống các cửa hàng tiện lợi mở cửa 24/24, đặc biệt là các khu vực trung tâm đông khách du lịch; tăng thời gian của tuyến đường thủy nội địa hoạt động đến 22h00 hàng ngày, vận động các tàu nâng cấp, trang bị để tổ chức văn hóa, giải trí ẩm thực trên tàu để tham quan, thưởng ngoạn vịnh Nha Trang; tiến đến cần nghiên cứu tuyến phố đi bộ kết hợp các loại hình dịch vụ hỗn hợp một phần tuyến đường Trần Phú (phía Tây đường Trần Phú đoạn từ đường Hoàng Diệu đến Biệt Thự

- Có thể chia làm 02 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1 từ đường Hoàng Diệu đến 86 đường Trần Phú;

+ Giai đoạn 2 kéo dài đến đường Biệt Thự).

- Định hướng kết nối tuyến công viên ven biển với các tuyến phố chuyên đề phía Tây đường Trần Phú, hình thành mạng lưới không gian kinh tế đêm đa dạng. Trong đó, Đường Nguyễn Thị Minh Khai đặc trưng các món nướng, đường Tô Hiến Thành, Bạch Đằng, Hồng Bàng đặc trưng ẩm thực các nước Hàn Quốc, Thái Lan, Trung Quốc; đường Nguyễn Thiện Thuật, Hùng Vương, Trần Quang Khải đặc trưng ẩm thực các nước Âu – Mỹ - La tinh.

- Đề xuất cần xem xét định hướng hình thành khu phố Hàn Quốc trên nền tảng mối quan hệ ngoại giao, giao lưu hữu nghị giữa thành phố Nha Trang cũ (nay là phường Nha Trang) và thành phố Incheon, Hàn Quốc (Quận Junggu).

b) Sản phẩm văn hóa – vui chơi giải trí

- Chiếu sáng nghệ thuật về đêm tại tại các quảng trường, công viên, công trình biểu tượng kiến trúc, **công trình** văn hóa và các không gian công cộng dọc tuyến Trần Phú nhằm tạo dấu ấn riêng cho địa phương vào ban đêm.

- Tổ chức bãi tắm đêm khu vực bãi biển từ trụ sở UBND tỉnh Khánh Hòa đến khu công viên Thanh Niên, hình thành các khu vực tổ chức sự kiện, hoạt động teambuilding và các chương trình giao lưu ngoài trời tại Công viên Thanh Niên.

- Tổ hợp trung tâm văn hóa nghệ thuật 46 Trần Phú và tuyến công viên bờ biển, bảo tồn, phát huy các loại hình nghệ thuật truyền thống địa phương như bài chòi, dân ca, nghệ thuật sân khấu dân gian, đồng thời kết hợp các loại hình nghệ thuật đương đại, âm nhạc đường phố, khiêu vũ, trình diễn thể thao, hiphop, múa đương đại, du ca, trượt ván, ảo thuật và các hoạt động sáng tạo nhằm tạo nên không gian văn hóa đa dạng, hấp dẫn cho người dân và du khách

c) Sản phẩm dịch vụ du lịch

- Đề xuất các điểm văn hóa lịch sử: Nhà thờ Chánh tòa, viện Hải Dương Học, viện bảo tàng Khánh Hòa, Làng nghề Trường Sơn… kéo dài thời gian tham quan đến 21h00 hàng ngày.

- Nâng cấp chất lượng du lịch dọc tuyến biển với các bãi xe thông minh, cho thuê xe đạp, tủ giữ đồ thông minh, tủ bán nước tự động hoạt động 24/24.

- Bổ sung, nâng cấp các trụ nước uống miễn phí, tắm tráng trên tuyến công viên biển.

- Rà soát và triển khai các điểm thông tin du lịch, trạm WIFI miễn phí và phần mần tương tác với khách hàng nhằm cung cấp thông tin điểm đến, hỗ trợ kết nối khẩn cấp và trung tâm phản hồi du lịch 24/7.

- Tour du thuyền ban đêm trên Vịnh Nha Trang ngắm nhìn Nha Trang về đêm lung linh sắc màu.

- Tăng cường liên kết giữa các doanh nghiệp lữ hành, cơ sở lưu trú, đơn vị vận tải và các điểm đến nhằm xây dựng các chương trình tham quan, khám phá và trải nghiệm về đêm đến du khách.

8.2 Chỉ tiêu phấn đấu - Không gian kinh tế đêm

- Từng bước hình thành và vận hành đồng bộ hệ thống không gian kinh tế đêm dọc tuyến công viên ven biển Trần Phú và khu vực lân cận theo quy hoạch phân vùng chức năng.

- Phát triển các hoạt động và dịch vụ ban đêm:

+ Khai thác tổ hợp tại khu phố đi bộ, khu hỗn hợp (dịch vụ ăn uống, mua sắm, trưng bày các sản phẩm OCOP trên địa bàn tỉnh).

+ Hình thành các điểm tổ hợp hoạt động vui chơi giải trí ban đêm trên bãi biển Nha Trang, bãi tắm đêm.

+ Hình thành các điểm ca nhạc, khu vực teambuilding.

+ Tuyến phố đi bộ các tuyến đường Biệt Thự, Trần Quang Khải, phố cà phê sách đường Nguyễn Thi.

+ Đưa vào hoạt động dịch vụ cho thuê xe đạp và tủ đồ thông minh tại tuyến công viên biển vào hoạt động.

- Hoàn thiện hệ thống Hạ tầng hỗ trợ du lịch:

+ Hình thành các điểm thông tin du lịch và bãi giữ xe thông minh , hệ thống chỉ dẫn và hỗ trợ du khách.

+ Phát triển dịch vụ cho thuê xe đạp, tủ giữ đồ thông minh, Wi-Fi công cộng và các tiện ích đô thị phục vụ hoạt động ban đêm.

+ Từng bước triển khai hệ thống chiếu sáng nghệ thuật tại các quảng trường, công viên và công trình biểu tượng nhằm nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị về đêm.

- Hoạt động trải nghiệm:

Xây dựng Tour du thuyền Vịnh Nha Trang vào ban đêm ngắm nhìn Nha Trang về đêm lung linh sắc màu, tạo điểm nhấn cho trải nghiệm du lịch ban đêm năm 2026-2030.

IX. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGẦM, CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ CAO TẦNG DỰ KIẾN XÂY DỰNG TẦNG HẦM CÓ CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG, ...)

9.1 Không gian ngầm các công trình trong công viên

9.1.1 Không gian ngầm dành cho mục đích bãi đỗ xe công viên, tiện ích công cộng

- Diện tích khu đất xây dựng hầm đối với khu công viên phía Đông đường Trần Phú là 29.732,28m², tầng hầm xây dựng tối đa là 1 hầm, bố trí 3 không gian ngầm công cộng, bao gồm:

+ Không gian ngầm khu vực đất công trình dịch vụ (trong công viên) (CTN-01) với quy mô khoảng 4.561,67 m²;

+ Không gian ngầm khu vực Quảng trường 2/4 hiện hữu (CTN-05) với quy mô khoảng 9.893,00 m²;

+ Không gian ngầm khu vực sân bóng Thanh Niên cũ (CTN-13) với quy mô khoảng 15.277,61m².

- Các hầm thuộc khu công trình công cộng trong công viên xây mới có bán kính phục vụ khoảng 1.000 m; tính chất là không gian phục vụ bãi đỗ xe, các tiện ích công viên, nhà vệ sinh công cộng, khu tắm tráng và các chức năng phụ trợ khác.

9.1.2 Không gian ngầm dành cho mục đích công trình dịch vụ (trong công viên)

- Diện tích các khu đất công trình dịch vụ (trong công viên) bao gồm phần đất CXCC-1 và CXCC-2 xây dựng công trình ngầm có diện tích 37.360,85 m², tầng hầm xây dựng tối đa là 1 hầm, diện tích xây dựng tối đa được xác định trong phạm vi ranh giới lô đất, bảo đảm các yêu cầu về kết cấu, thông gió, chiếu sáng, thoát hiểm, phòng cháy chữa cháy và vận hành công trình theo quy định hiện hành, bao gồm:

+ Không gian ngầm khu vực CTN-03 (không gian hiện hữu thuộc công ty Hải Vân Nam) với quy mô khoảng 1.446,70m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-04 với quy mô 2.039,18 m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-06 với quy mô 2.247,43 m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-07 với quy mô 4.692,17 m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-08 với quy mô 1.470,08 m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-09 với quy mô 4.429,89 m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-10 với quy mô 5.389,82 m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-11 với quy mô 5.342,93 m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-12 với quy mô 5.949,56 m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-14 với quy mô 2.045,64 m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-15 với quy mô 1.206,56 m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-16 với quy mô 1.100,89 m²;

- Đối với công trình ngầm thuộc các lô đất công trình dịch vụ (trong công viên), diện tích sử dụng cho các hoạt động thương mại, dịch vụ phụ trợ không vượt quá 30% tổng diện tích sàn tầng hầm; phần diện tích còn lại ưu tiên bố trí bãi đỗ xe, khu vệ sinh công cộng, khu tắm tráng, kho kỹ thuật,…

- Khuyến khích tận dụng các hầm hiện hữu trong khu vực; có thể xem xét điều chỉnh, cải tạo để phù hợp với phương án thiết kế tổng thể, đồng thời hạn chế tối đa ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực;

9.1.3 Không gian ngầm dành cho mục đích công trình hạ tầng xây dựng trong công viên

- Diện tích khu đất xây dựng hầm đối với các công trình trạm tiện ích trong công viên là 1.128,00m², tầng hầm xây dựng là 1 hầm, diện tích xây dựng tối đa trùng với ranh giới khu đất xây dựng công trình, bao gồm:

+ Không gian ngầm khu vực CTN-17 với quy mô 376,00m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-18 với quy mô 376,00m²;

+ Không gian ngầm khu vực CTN-19 với quy mô 376,00m²;

- Các hầm thuộc công trình trạm tiện ích trong công viên xây mới được sử dụng để bố trí các hạng mục phục vụ công cộng như nhà vệ sinh, khu tắm tráng, không gian kỹ thuật và các chức năng phụ trợ phục vụ hoạt động của công viên;

9.2 Không gian ngầm dành cho mục đích công trình ngoài công viên

- Diện tích khu đất xây dựng hầm đối với khu công trình văn hóa, dịch vụ, chung cư hỗn hợp là 9.534,17m², tầng hầm xây dựng là 1 - 2 hầm, diện tích xây dựng tối đa trùng với ranh giới khu đất xây dựng công trình, bao gồm:

+ Không gian ngầm khu vực Bảo tàng văn hóa Yersin (CTN-02) với quy mô 4.179,34m²; xây dựng tối đa 1 hầm;

+ Không gian ngầm khu vực Chung cư hỗn hợp (CTN-20) với quy mô 2.919,60m²; xây dựng tối đa 2 hầm;

+ Không gian ngầm khu vực Chung cư hỗn hợp (CTN-21) với quy mô 2.435,23m²; xây dựng tối đa 2 hầm;

9.3 Không gian ngầm đường giao thông Trần Phú *(theo đề án Tổ chức, phát triển giao thông đường bộ thành phố Nha Trang đến năm 2030 và định hướng đến năm 2040 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 1536/QĐ-UBND ngày 06/6/2025)*

- Giai đoạn đến 2030: xây dựng hầm đường bộ tại khu vực Quảng Trường 2.4, từ nút giao Trần Phú-Lê Thánh Tôn đến Trần Phú-Nguyễn Thị Minh Khai. Tổng chiều dài hầm là 580m, gồm 2 đoạn hầm hở (mỗi đoạn hầm hở dài 200m) và 1 đoạn hầm kín (180m).

- Giai đoạn đến 2035: Xây dựng hầm đường bộ dài 2,1km, từ nút giao Trần Phú-Trần Quang Khải đến Trần Phú-Yersin, trong đó 580m đoạn qua Quảng trường 2.4 đã xây dựng. Tiếp tục kết nối không gian phố đi bộ ven biển và chuỗi công viên bờ biển dài, khai thác dịch vụ, du lịch, kết nối tiếp cận chuỗi công viên phía Đông Trần Phú (Công viên Yersin), phù hợp với định hướng phát triển trục phía Đông Trần Phú.

- Giai đoạn sau 2040: tiếp tục nghiên cứu kéo dài thêm 2 đầu hầm, dự kiến từ Ngã ba Trần Phú - Hoàng Diệu tới Ngã Ba Trần Phú - Nguyễn Bỉnh Khiêm. Tuyến hầm được định hướng kết nối với hệ thống công trình ngầm khu vực Trung tâm Tài chính – Thương mại – Dịch vụ Nha Trang (khu vực sân bay cũ), Quảng trường Đại dương, khu vực Sân bóng Thanh Niên và các bãi đỗ xe ngầm trong phạm vi nghiên cứu. Khi hoàn thiện theo định hướng này, tổng chiều dài hầm đường bộ Trần Phú dự kiến khoảng 4,3 km.

9.4 Kết nối không gian ngầm và mặt đất

- Lối tiếp cận hầm cần được bố trí tại vị trí dễ nhận biết, đảm bảo thông thoáng, hạn chế che chắn tầm nhìn ra biển, thuận tiện kết nối với các tuyến giao thông chính, quảng trường, công viên và các không gian công cộng nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận liên tục và an toàn cho mọi đối tượng sử dụng.

- Tổ chức phân luồng rõ ràng giữa người đi bộ, người khuyết tật và các phương tiện cơ giới nhằm hạn chế giao cắt nguy hiểm, giảm xung đột giao thông và nâng cao mức độ an toàn trong quá trình sử dụng.

- Đối với người khuyết tật, cần bố trí ram dốc tiếp cận liên tục, không bị gián đoạn, kết hợp tay vịn hai bên, bề mặt chống trượt và kích thước phù hợp với tiêu chuẩn tiếp cận cho xe lăn.

- Độ dốc ram dốc cần được kiểm soát hợp lý nhằm tạo sự thuận tiện và giảm sức lực di chuyển cho người già, trẻ em và người sử dụng xe lăn. Tại các đoạn chuyển hướng hoặc thay đổi cao độ cần bố trí chiếu nghỉ phù hợp.

- Vật liệu hoàn thiện cần đảm bảo độ bền, khả năng chống trượt, dễ bảo trì và phù hợp với điều kiện khí hậu ven biển hoặc khu vực ven biển có độ ẩm cao.

- Tại các nút giao thông quan trọng, cần bố trí đầy đủ hệ thống dẫn hướng cho người khiếm thị như gạch dẫn hướng tactile, biển báo nổi hoặc tín hiệu hỗ trợ nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận bình đẳng cho mọi đối tượng sử dụng.

- Việc xây dựng, quản lý và khai thác công trình ngầm phải tuân thủ quy hoạch không gian ngầm đô thị, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành, các quy định về phòng cháy chữa cháy, thoát nước, môi trường, quốc phòng an ninh và không làm ảnh hưởng đến ổn định công trình lân cận, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu và cảnh quan khu vực.

- Công trình ngầm phải có giải pháp chống thấm, chống xâm nhập nước biển, thoát nước mưa và nước ngầm phù hợp với điều kiện địa chất thủy văn khu vực; đảm bảo an toàn khai thác trong điều kiện mưa lớn, triều cường và ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.

- Việc bố trí công trình ngầm phải được phối hợp đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm như cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và các công trình ngầm hiện hữu nhằm hạn chế xung đột kỹ thuật và thuận lợi trong quản lý vận hành.

- Việc triển khai hầm đường bộ Trần Phú được thực hiện theo lộ trình và dự án đầu tư riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; các nội dung thể hiện trong đồ án là cơ sở định hướng tổ chức không gian ngầm và kết nối không gian đô thị trong tương lai.

- Các công trình ngầm phải được bố trí đầy đủ lối thoát hiểm, lối tiếp cận xe chữa cháy, hệ thống chỉ dẫn thoát nạn, chiếu sáng sự cố và các giải pháp phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

- Khuyến khích bố trí giếng trời, sân trong hoặc các giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên tại các khu vực phù hợp nhằm nâng cao chất lượng môi trường sử dụng và giảm tiêu thụ năng lượng.

Bảng 16. Bảng thống kê quy hoạch công trình ngầm

STT	Tên lô	Diện tích lô (m^2)	Tầng hầm (Tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chú thích
1	CTN-01	4.561,67	1	100,00	Hầm công trình công cộng trong công viên
2	CTN-02	4.179,34	1	100,00	
3	CTN-03	1.446,70	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
4	CTN-04	2.039,18	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
5	CTN-05	9.893,00	1	63,93	Hầm công trình công cộng trong công viên
6	CTN-06	2.247,43	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
7	CTN-07	4.692,17	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
8	CTN-08	1.470,08	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
9	CTN-09	4.429,89	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
10	CTN-10	5.389,82	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
11	CTN-11	5.342,93	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
12	CTN-12	5.949,56	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
13	CTN-13	15.277,61	1	90,52	Hầm công trình công cộng trong công viên
14	CTN-14	2.045,64	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
15	CTN-15	1.206,56	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
16	CTN-16	1.100,89	1	100,00	Hầm công trình dịch vụ (trong công viên)
17	CTN-17	376,00	1	100,00	

18	CTN-18	376,00	1	100,00	
19	CTN-19	376,00	1	100,00	
20	CTN-20	2.919,60	2	100,00	
21	CTN-21	2.435,23	2	100,00	
Tổng		**77.755,30**	**1 - 2**	**100,00**	

(Ranh giới và số tầng công trình chỉ mang tính chất định hướng; các nội dung này sẽ được nghiên cứu, cụ thể hóa trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo, đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu đã được xác định trong đồ án quy hoạch được phê duyệt)

X. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

10.1 Quy hoạch giao thông

10.1.1 Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.
- Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế TCVN 13592:2022.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các tài liệu khác về giao thông.

10.1.2 Nguyên tắc chung

- 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, UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 05/01/2023;

- Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Tân Lập - Lộc Thọ - Phước Tiến, UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2025;

- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Phước Long - Vĩnh Trường - Vĩnh Nguyên, UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 04/4/2025;

- Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư các phường Xương Huân - Vạn Thạnh, UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 20/6/2025;

- Tận dụng tối đa mạng lưới đường bộ hiện hữu, phù hợp với địa hình, đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật đã được quy định.

- Tổ chức mạng lưới giao thông đơn giản, phân cấp mạch lạc, tạo điều kiện cho công tác khai thác, quản lý an toàn, thông suốt và hiệu quả. Xác định vị trí và quy mô các công trình mối giao thông quan trọng: Bến, bãi đỗ xe, đất hạ tầng phục vụ giao thông.

- Đảm bảo các yêu cầu về hệ thống chỉ tiêu kỹ thuật, các tiêu chuẩn và quy phạm hiện hành về giao thông đồng thời phù hợp với sự phát triển của đô thị.

10.1.3 Hệ thống giao thông

a) Cấp đô thị: *Tuân thủ theo quy hoạch chung khu đã duyệt*

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

Đoạn 1: còn lại đi xuyên suốt dự án đến cầu Trần Phú:

+ Lộ giới: 26m (mặt cắt 1C-1C) và (mặt cắt 1D-1D)
+ Mặt đường: 2x8,25m và 9,25x8,25m
+ Vỉa hè: 2x3m và 3+4m
+ Dải phân cách: 1,5m.

Đoạn 2: đi qua khu vực QHCT Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại và dự án QHCT Khu nhà ở Vinpearl Phú Quốc:

+ Lộ giới: 22m (mặt cắt 1A-1A) và (mặt cắt 1B-1B)
+ Mặt đường: 2x7,25m và 2x8,25m
+ Vỉa hè: 3+0-3m và 2x2m
+ Dải phân cách: 0-1,5m

b) Cấp nội bộ:

❖ Đường phân khu vực:

- Đường D1 có quy mô dự kiến:
+ Lộ giới: 23m (mặt cắt 2-2)
+ Mặt đường: 2x7,5m
+ Vỉa hè: 2x4m.
- Đường số 8 có quy mô dự kiến:
+ Lộ giới: 20m (mặt cắt 3-3)
+ Mặt đường: 2x6m
+ Vỉa hè: 2x4m.

❖ Đường nhóm nhà ở, vào nhà:

- Đường Nguyễn Thi, đường số 4 có quy mô dự kiến:
+ Lộ giới: 14m (mặt cắt 4-4)
+ Mặt đường: 2x4m
+ Vỉa hè: 2x3m.
- Đường N6 (đoạn tiếp giáp Đồn biên phòng của khẩu Nha Trang)
+ Lộ giới: 12m (mặt cắt 5-5),
+ Mặt đường: 2x3,5m,
+ Vỉa hè: 2x2,5m:
- Đường N6 (đoạn tiếp cận công trình Nhà làm việc Cảng vụ hàng hải và Nhà làm việc Trạm luồng):
+ Lộ giới: 11m (mặt cắt 6-6)
+ Mặt đường: 2x3,5m
+ Vỉa hè: 2,5+1,5m

Bảng 17. Bảng thống kê khối lượng giao thông

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)			Tổng diện tích (m2)
					Mặt đường	Vỉa hè	Dải phân cách	
	Đường giao thông		**8.709,59**					**212.137,92**
A	**Giao thông đối ngoại**							
I	**Đường trục chính đô thị**		**7.272,05**					**186.140,00**
1	ĐƯỜNG TRẦN PHÚ	1A-1A	612,62	22	16,5	2x2	0-1,5	13.477,73
	ĐƯỜNG TRẦN PHÚ	1B-1B	219,68	23-26	18,5	3x(0-3)	-	5.228,80
	ĐƯỜNG TRẦN PHÚ	1C-1C	5.588,26	26	16,5	4x4	1,5	145.294,71
	ĐƯỜNG TRẦN PHÚ	1D-1D	851,49	26	17,5	3x4	1,5	22.138,77
B	**Giao thông đối nội**							
II	**Đường phân khu vực**		**969,86**					**19.922,64**
1	ĐƯỜNG D1	2-2	175,14	23	15	2x4	-	4.028,24
2	ĐƯỜNG SỐ 8	3-3	794,72	20	12	2x4	-	15.894,40
III	**Đường Nội bộ**		**467,68**					**6.075,27**
1	ĐƯỜNG NGUYỄN THI	4-4	167,06	14	8	2x3	-	2.338,77
2	ĐƯỜNG SỐ 4	4-4	88,64	14	8	2x3	-	1.240,96
3	ĐƯỜNG N6	5-5	163,76	12	7	2x2,5	-	1.965,12
4	ĐƯỜNG N6	6-6	48,22	11	7	4	-	530,42
Bãi xe								**9.065,74**
Bù trừ giao lộ								9.347,85
Tổng			**8.709,59**					**221.485,76**
Ghi chú: Phần diện tích giao thông chỉ tính trong phạm vi ranh quy hoạch								

c) Bãi đỗ xe

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

- 9 bãi đỗ xe diện tích như sau: (BXCV-1: 1.059,25 m²; BXCV-2: 139,12 m²; BXCV-3: 138,45 m²; BXCV-4: 137,50 m²; BXCV-5: 137,50 m²; BXCV-6: 675,13 m²; BXCV-7: 1.616,03 m²; BXCV-8: 1.231,96 m²; BXCV-9; 1.597,04 m²)

- 1 Bãi xe theo Quy hoạch chung diện tích BX-1: 9.065,74 m².

- 3 Khu bãi xe ngầm định hướng:

+ Khu vực Trung tâm trưng bày nghệ thuật Nha Trang (CTN-01) với quy mô khoảng 4.561,67 m²;

+ Khu vực Quảng trường 2/4 hiện hữu (CTN-05) với quy mô khoảng 9.893,00 m²;

+ Khu vực Quảng trường sân bóng Thanh Niên cũ (CTN-13) với quy mô khoảng 15.277,61 m².

d) Hầm đi bộ, cầu đi bộ qua đường

- Tận dụng các hầm hiện hữu trong khu vực tại khách sạn HAVANA; có thể xem xét điều chỉnh, cải tạo để phù hợp với phương án thiết kế tổng thể, đồng thời hạn chế tối đa ảnh hưởng đến không gian khu vực.

- Định hướng bố trí đề xuất 2 vị trí hầm đi bộ 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...

10.1.4 Khối lượng

Bảng 18. Bảng thống kê khối lượng hạng mục giao thông

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Mặt đường	m^2	136.973
2	Vỉa hè	m^2	75.648

10.2 Chuẩn bị kỹ thuật

10.2.1 San nền

a) Căn cứ quy hoạch

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

- Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957:2023.

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các tài liệu khác về chuẩn bị kỹ thuật.

b) Nguyên tắc thiết kế

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hạ tầng hiện trạng hiện có.

- Cao độ, hướng dốc san nền phù hợp với quy hoạch chung về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, cao độ thủy văn, cao độ khống chế quy hoạch.

- Cao độ nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp về không gian kiến trúc và cảnh quan.

- Triệt để lợi dụng địa hình tự nhiên, sử dụng tối đa những mặt tốt của điều kiện tự nhiên.

- Cao độ nền thiết kế gắn kết trên từng cụm công trình của khu đất với cao độ các đường hiện trạng trong toàn khu vực, đảm bảo cho việc thoát nước, không bị úng ngập cục bộ, không gây sói lở, hài hoà với kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Độ dốc nền khu vực thiết kế công trình bằng phẳng tạo điều kiện cho xây dựng công trình lớn. Phù hợp với địa hình tự nhiên, cân bằng và hạn chế khối lượng đào đắp.

c) Giải pháp quy hoạch

❖ **Lựa chọn cao độ xây dựng:**

- Tuân thủ cao độ xây dựng hợp lý được thiết kế trong Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 – tỉnh Khánh Hòa cần chọn cao độ khống chế cho khu quy hoạch là Hxd ≥ 3,0m (theo hệ cao độ quốc gia)

- Khu vực ven biển xác định cao độ xây dựng như sau:

Hxd ≥ H biển max + Hsóng+ H biến đổi khí hậu + 0,5(an toàn).

=> Hxd ≥1,5 + 0,8 + 0,2 + 0,5= 2,87m

- Trong đó :Căn cứ số liệu hải văn khu vực Vịnh Nha Trang, mực triều cường lớn nhất dao động khoảng +1,4m ÷ +1,6m; theo kịch bản biến đổi khí hậu của Bộ Tài nguyên và Môi trường (2020), mực nước biển dâng đến năm 2040 khoảng 0,2m. Bên cạnh đó, xét đến ảnh hưởng nước dâng do bão và tác động sóng (khoảng 0,8m) và hệ số an toàn 0,5m, cao trình nền xây dựng tối thiểu được xác định khoảng +3,0m. Đồng thời, theo định hướng quy hoạch chung thành phố Nha Trang, được duyệt năm 2012, cao độ nền xây dựng thấp nhất +3,0m, phương án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 chọn cao độ nền xây dựng ≥ +3,0m.

- Cao độ thiết kế ưu tiên theo địa hình tự nhiên, tuy nhiên để đảm bảo dốc dọc đường thoát nước mưa nhanh nhất, nhiều khu vực phải tôn lên cao phù hợp cho công tác thoát nước mặt.

❖ **Phương án thiết kế**

- Cao độ đấu nối giao thông sẽ theo cao độ các tuyến đường hiện trạng bao quanh dự án.

- Phương án san nền chủ yếu là bám sát vào cao độ hiện trạng, hạn chế tối đa can thiệp vào nền tự nhiên. Giữ lại cao độ thiết kế bằng với cao độ tự nhiên tại các ngã giao giữa các trục giao thông chính. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi kết nối giao thông với hệ thống đường hiện hữu xung quanh.

- Cao độ thiết kế tại các giao lộ được xác định trên cơ sở bám sát cao độ tự nhiên nhằm đảm bảo ổn định cho nền đường và giảm khối lượng san lắp. Ngoài ra các cao độ thiết kế tại các giao lộ còn được tính toán trên cơ sở đảm bảo độ dốc tối đa imax<4,0% nhằm đảm bảo an toàn cho các phương tiện giao thông lưu thông.

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

Bảng 19. Bảng thống kê khối lượng san nền

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Khối lượng đắp	m^3	273.901
2	Khối lượng đào	m^3	152.308

10.2.2 Quy hoạch thoát nước mưa

a) Nguyên tắc quy hoạch

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống T=5 năm. Kích thước cống biến đổi từ cống tròn D400mm đến D1800mm.

- Tiến hành chia toàn bộ khu vực thành nhiều lưu vực thoát nước chính nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước mặt từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực => giảm khẩu độ đường kính.

- Về giải pháp bố trí tuyến cống: kiến nghị bố trí cống thoát nước mưa dưới vỉa hè, sử dụng cống chịu tải trọng HVH, đối với cống thoát nước mưa dưới lòng đường, sử dụng cống chịu tải trọng H30 và chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,7m.

- Quy trình tính toán thủy lực tuân theo tiêu chuẩn TCVN 7957-2023.

b) Giải pháp quy hoạch

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

- Tận dụng hệ thống thoát nước mưa hiện hữu, hệ thống thoát nước mưa của khu vực được chia thành 6 lưu vực:

+ 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 và 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.

- Các tuyến cống thoát nước mưa được bố trí trên vỉa hè hoặc lòng đường theo nguyên tắc tự chảy và phải đảm bảo thời gian nước chảy trong cống ra nguồn tiếp nhận là nhanh nhất.

- Nhằm đảm bảo tính mỹ quan, hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống cống có đường kính D400mm đến cống hộp BxH:2000x2000mm.

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

- Độc dốc cống thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy và khả năng tự làm sạch của cống Imin >=1/D, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

c) Tiêu chuẩn và công thức tính toán

- Tính toán thuỷ lực theo TCVN 7957:2023, hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp ‘cường độ giới hạn’. Lưu lượng nước mưa trong cống tính theo công thức:

$$Q = q \cdot c \cdot F \ (l/s)$$

- Trong đó: Q: Lưu lượng tính toán cho 1 đoạn cống (l/s)

c: Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào đặc điểm mặt phủ của lưu vực thoát nước lấy trung bình c = 0,65.

F: Diện tích lưu vực (ha)

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha), tính theo công thức:

$$q = \frac{A(1 + C\lg P)}{(t + b)^n} \qquad (3)$$

Với q: cường độ mưa tính toán (l/s/ha),

P: P = 5 đối với khu đô thị loại I.

t: thời gian tập trung nước mưa (phút)

A, C, b, n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương, có thể chọn theo Phụ lục B; Đối với Nha Trang chọn tham số thủy văn như sau.

b = 12 C = 0,55 n = 0,65 A = 1810

- Tính toán thuỷ lực cho tuyến ống cống sẽ căn cứ theo lưu lượng chảy lớn nhất trong 1 giây theo công thức Manning.

Q = 1/n x W x R2/3 x I1/2

- Trong đó:

+ Q : Lưu lượng tính toán (khả năng tiêu).

+ W : Diện tích mặt cắt ướt

+ v : Vận tốc dòng chảy

+ I : Độ dốc thuỷ lực

+ R : Bán kính thuỷ lực

+ n : Hệ số nhám (với ống bê tông thì n = 0,013).

Bảng 20. Bảng thống kê khối lượng hệ thống thoát nước mưa

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT D400	m	1.081
2	Cống BTCT D600	m	887
3	Cống BTCT D800	m	652
4	Cống BTCT D1000	m	137
5	Cống hộp B2000xH2000	m	83
6	Hố ga	Cái	95

10.3 Quy hoạch cấp nước

10.3.1 Cơ sở thiết kế

- Bản đồ cấp nước Quy hoạch phân khu.

- Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 13606-2023: Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế.

- Quy chuẩn phòng cháy chữa cháy QCVN 06-2022.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

10.3.2 Mục tiêu cấp nước

- Đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục để phục vụ cho tất cả các nhu cầu sử dụng nước trong toàn bộ khu vực quy hoạch với các yêu cầu đáp ứng đủ lưu lượng, áp lực và đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép.

10.3.3 Đối tượng và phạm vi cấp nước

- Cấp cho 100% nhu cầu khu quy hoạch, các nhà ở, công trình dịch vụ và các nhu cầu dùng nước khác như tưới cây, tưới đường, chữa cháy.

10.3.4 Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán

- Chỉ tiêu quy hoạch cấp nước tuân thủ theo đồ án đã được phê duyệt.

+ Nước cấp sinh hoạt: 180 l/người/ng.đêm.

+ Nước cấp DV, CCDV,...: 2 l/m² sàn.

+ Nước cấp tưới cây: 3 l/m².

+ Nước thất thoát rò rỉ: 15% tổng nhu cầu dùng nước

+ Hệ số dùng nước không điều hòa ngày K ngày= 1,2

- Lưu lượng nước cấp cho 2 đám cháy là q = 35 l/s, chữa cháy trong 3h liên tục theo công năng nhóm nhà khách sạn, dịch vụ (QCVN 06-2022).

- Nhu cầu dùng nước tổng mặt bằng như sau:

Bảng 21. Bảng thống kê nhu cầu dùng nước

STT	Hạng mục	Quy mô tính toán		Chỉ tiêu		Nhu cầu (m3)
1	Đất nhà ở riêng lẻ	1.644	người	180	l/ng/ngđ	295,92
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	756	người	180	l/ng/ngđ	136,08
3	Đất văn hóa	56.383,18	m².sàn	2	l/m².sàn	112,77
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị)	275.541,61	m²	3	l/m²	725,01
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 1	254.480,96	m²	3	l/m²	661,82
4.1.1	Đất công trình dịch vụ (trong công viên)	38.168,37	m²	3	l/m²	114,51
4.1.2	Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên)	1.443,00	m²	3	l/m²	4,33
4.1.3	Đất quảng trường	32.351,54	m²	0,4	l/m²	12,94
4.1.4	Đất bãi đỗ xe (trong công viên)	6.732,88	m²	0,4	l/m²	2,69
4.1.5	Đất cây xanh công viên 1	175.785,17	m²	3	l/m²	527,36
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 2	17.959,32	m²	3	l/m²	53,88
4.2.1	Đất công trình dịch vụ (trong công viên)	2.512,45	m²	3	l/m²	6,92

STT	Hạng mục	Quy mô tính toán		Chỉ tiêu		Nhu cầu (m3)
4.2.2	Đất cây xanh công viên 2	15.446,87	m²	3	l/m²	46,96
4.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 3	939,80	m²	3	l/m²	2,82
4.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 4	2.161,53	m²	3	l/m²	6,48
5	Đất công trình dịch vụ	102.281,11	m².sàn	2	l/m².sàn	204,56
6	Đất di tích, tôn giáo	15.436,51	m².sàn	2	l/m².sàn	30,87
7	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	67.559,59	m².sàn	2	l/m².sàn	135,12
8	Đất công trình dịch vụ du lịch	150.874,22	m².sàn	2	l/m².sàn	301,75
9	Đất cơ quan, trụ sở	303.823,44	m².sàn	2	l/m².sàn	607,65
10	Đất quốc phòng	136.619,26	m².sàn	2	l/m².sàn	273,24
11	Đất an ninh	34.427,47	m².sàn	2	l/m².sàn	68,85
12	Đất đường giao thông	221.485,76	m²	0,4	l/m²	88,59
13	Đất bãi đỗ xe	9.065,74	m²	0,4	l/m²	3,63
14	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1.228,42	m².sàn	2	l/m².sàn	2,46
TỔNG						**2.986,49**
NƯỚC THẤT THOÁT, RÒ RỈ (15%)						**447,97**
TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC NGÀY MAX (K=1,2)						**4.121,36**
NƯỚC CHỮA CHÁY (35 l/s với 2 đám cháy đồng thời trong 3h)						**756,00**
TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC						**4.877,36**

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt của khu quy hoạch (không tính PCCC) là: **4.121 m³/ngày.đêm**

- Tổng nhu cầu dùng nước chữa cháy trong thời gian 3 giờ là: **756,00 m³/3h.**

10.3.5 Nguồn cấp nước

- Nhà máy nước Võ Cạnh và Xuân Phong với công suất hiện trạng 120.000 m³/ngđ.

- Nhà máy Suối Dầu với công suất hiện trạng 20.000 m³/ngđ.

10.3.6 Mạng lưới đường ống cấp nước

- Hệ thống cấp nước được thiết kế dọc theo các dãy nhà, các dãy công trình công cộng và du lịch.

- Hệ thống cấp nước của khu quy hoạch được đấu 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.

- Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng hộ gia đình và từng công trình trong khu. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,5m. Đối với các đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,7m để có thể hạn chế chấn động từ mặt đường truyền xuống. Những nơi ống cấp nước băng qua đường do chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài.

- Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên đấu nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết.

10.3.7 Phòng cháy chữa cháy

- Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân, khoảng cách giữa hai trụ tối đa 150 m. Tổng số trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch 38 trụ quy hoạch mới và tận dụng các trụ hiện hữu và các trụ cứu hỏa theo 1/2000 được duyệt. Các trụ cứu hỏa sử dụng vật liệu gang có đường kính lớn hơn D110mm được bố trí trên vỉa hè.

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 35 l/s cho mỗi đám cháy, với 2 đám cháy xảy ra đồng thời.

- Tổ chức lực lượng phòng cháy chữa cháy và giáo dục ý thức của người dân sinh sống và làm việc trên địa bàn khu vực quy hoạch về phòng cháy chữa cháy.

10.3.8 Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí

Bảng 22. Thống kê khối lượng hệ thống cấp nước

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống HDPE D110	m	3.846,33
2	Ống HDPE D225	m	755
3	Trụ Cứu Hỏa	Cái	38

10.4 Quy hoạch thoát nước thải

10.4.1 Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nước thải y tế QCVN 28:2010/BTNMT.

- Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế TCVN 7957:2023.

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các tài liệu khác về thoát nước thải.

10.4.2 Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải khu quy hoạch

- Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch. Lưu lượng nước thải sinh hoạt lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt, lưu lượng nước thải của các công trình dịch vụ bằng 100% lưu lượng nước cấp cho công trình công cộng, dịch vụ.

- Chỉ tiêu thoát nước thải tuân thủ theo đồ án đã được phê duyệt.

Bảng 23. Bảng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch

STT	Hạng mục	Quy mô tính toán		Chỉ tiêu		Nhu cầu TNT
1	Đất nhà ở riêng lẻ	1.644	người	180	l/ng/ngđ	295,92
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	756	người	180	l/ng/ngđ	136,08
3	Đất văn hóa	56.383,18	m².sàn	2	l/m².sàn	112,77
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị)	275.541,61	m²	3	l/m²	-
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 1	254.480,96	m²	3	l/m²	-
4.1.1	Đất công trình dịch vụ (trong công viên)	38.168,37	m²	3	l/m²	-
4.1.2	Đất hạ tầng kỹ thuật (trong công viên)	1.443,00	m²	3	l/m²	-
4.1.3	Đất quảng trường	32.351,54	m²	0,4	l/m²	-
4.1.4	Đất bãi đỗ xe (trong công viên)	6.732,88	m²	0,4	l/m²	-
4.1.5	Đất cây xanh công viên 1	175.785,17	m²	3	l/m²	-
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 2	17.959,32	m²	3	l/m²	-
4.2.1	Đất công trình dịch vụ (trong công viên)	2.512,45	m²	3	l/m²	-
4.2.2	Đất cây xanh công viên 2	15.446,87	m²	3	l/m²	-
4.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 3	939,80	m²	3	l/m²	-
4.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị) 4	2.161,53	m²	3	l/m²	-
5	Đất công trình dịch vụ	102.281,11	m².sàn	2	l/m².sàn	204,56
6	Đất di tích, tôn giáo	15.436,51	m².sàn	2	l/m².sàn	30,87
7	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	67.559,59	m².sàn	2	l/m².sàn	135,12
8	Đất công trình dịch vụ du lịch	150.874,22	m².sàn	2	l/m².sàn	301,75
9	Đất cơ quan, trụ sở	303.823,44	m².sàn	2	l/m².sàn	607,65
10	Đất quốc phòng	136.619,26	m².sàn	2	l/m².sàn	273,24
11	Đất an ninh	34.427,47	m².sàn	2	l/m².sàn	68,85
12	Đất đường giao thông	221.485,76	m²	0,4	l/m²	88,59
13	Đất bãi đỗ xe	9.065,74	m²	0,4	l/m²	-
14	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1.228,42	m².sàn	2	l/m².sàn	2,46
TỔNG						**2.257,86**
TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC NGÀY MAX (K=1,2)						**2.709,43**
TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC						**2.709,43**

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch khoảng**: 2.709 m³/ngày đêm.**

10.4.3 Nguồn tiếp nhận và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật

- Nước thải được thiết kế thoát nước chung để phù hợp với hiện trạng.

- Sau khi được tách dòng bởi giếng tách nước thải dẫn về nhà máy xử lý nước thải phía Nam thành phố Nha Trang, công suất hiện tại 40.000m³/ngđ; công suất dài hạn: 60.000m³/ngđ.

- Chất lượng nước thải đầu vào phải đáp ứng các yêu cầu theo quyết định số 824/QĐ-UBND Khánh Hòa trước khi được đưa vào nhà máy xử lý.

10.4.4 Giải pháp thiết kế

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống riêng với thoát nước mưa, độ sâu chôn cống tới đỉnh cống là 0,7m.

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

- Cống thoát nước thải quy hoạch mới sử dụng cống HDPE đường kính D160 đối với cống tự chảy và sử dụng ống sắt tráng kẽm đối với cống có áp.

- Độ dốc đối với cống thoát nước thải xây mới là 1/D. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,7m.

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

10.4.5 Tính toán hệ thống thoát nước thải sinh hoạt

Xác định các lưu lượng nước thải:

- Lưu lượng dọc đường qdđ: lượng nước đổ vào cống từ các công trình dọc hai bên đoạn cống (nhân diện tích phục vụ với môdun lưu lượng).

- Lưu lượng chuyển qua qvc: lượng nước đổ vào cống tại điểm đầu của đoạn đó. Lượng nước này là từ khu trước đó.

- Lưu lượng cạnh sườn qcs: lượng nước chảy vào tại điểm đầu của đoạn cống từ cống nhánh cạnh sườn.

- Lưu lượng tập trung qtt: lượng nước chảy qua đoạn cống từ các đơn vị thải nước lớn nằm riêng biệt.

- Tổng lưu lượng nước thải:

$$Qt = \sum Qcn \ (l/s)$$

+ Trong đó Qt: Tổng lưu lượng nước thải

∑Qcn: tổng lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt, công cộng và sản xuất.

+ Lưu lượng nước thải trên một đơn vị diện tích:

$$q0 = Qt / F \ (l/s.ha)$$

+ Trong đó F: Diện tích của khu tính toán (gồm đất dân dụng, đất công trình công cộng, đất thương mại trong khu vực quy hoạch).

+ Lưu lượng nước thải dọc đường:

$$qtc = q0 \times f \ (l/s).$$

+ Trong đó f: Diện tích lưu vực nước chảy vào đoạn cống (ha).

- Lưu lượng nước thải tính cho mỗi đoạn cống:

$$Q_t^{tt} = qdđ + qtt + qvc + qcs \ (l/s).$$

10.4.6 Thống kê khối lượng

Bảng 24. Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống HDPE D160	m	1.963
2	Ống có áp	m	373,75

3	Hố ga	Cái	2
4	Giếng tách	Cái	2
5	Hố ga nước thải	Cái	65

10.5 Hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị

10.5.1 Tổng lưu lượng và công suất tính toán

- Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn của khu quy hoạch:

+ Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 Kg/người/ngày.

10.5.2 Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận

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

- Thu gom và xử lý CTR: nhóm chất thải thực phẩm sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh, nhóm chất thải có khả năng tái sử dụng, tái chế như: thủy tinh, nhựa, giấy, kim loại sẽ được thu hồi để tái chế. CTR không sử dụng được xử lý tại khu xử lý ctr tập trung của tỉnh theo quy định.

- Thu gom rác tại các khu nhà ở: mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom và đổ rác vào thùng rác của nhà mình. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác.

- Thu gom rác kết hợp thủ công và cơ giới. Hàng ngày vào một giờ nhất định (buổi tối) dùng xe đẩy tay và xe chuyên dụng có thiết bị nâng thuỷ lực để đưa rác lên xe ô tô tại điểm tập kết rác. Sau khi chuyển ctr đi cần vệ sinh điểm tập kết, trả lại không gian cảnh quan cho đô thị. Vị trí các điểm tập kết xác định theo phương án tổ chức thu gom ctr hàng năm được ubnd thành phố phê duyệt.

- Tỷ lệ CTR sinh hoạt được thu gom và xử lý là 100%.

10.6 Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

10.6.1 Các tài liệu thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Về Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- QCVN 01:2020/BTC: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện;

- TCXDVN 333:2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị- Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn kỹ thuật điện quốc tế IEC;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện ban hành kèm theo Thông tư số 04/2011/TT-BCT ngày 16/02/2011 của Bộ Công Thương.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện QCVN 25:2025/BCT ban hành kèm theo Thông tư số 41/2025/TT-BCT ngày 22/6/2025.

- Thông tư số 02/2025/TT BCT ngày 01/02/2025 của Bộ Công Thương quy định về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực.

- Thông tư số 05/2025/TTBCT ngày 01/02/2025 của Bộ Công Thương.

10.6.2 Nguồn cấp điện

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được 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.

10.6.3 Giải pháp thiết kế

- Trạm biến áp 22/0.4kV dạng 01 cột tích hợp tủ RMU đặt tại các khu hạ tầng kỹ thuật và mảng xanh trong khu vực, đối với các công trình riêng biệt trạm biến áp được xây dựng cùng với công trình, vị trí và công suất chính xác sẽ được xác định khi triển khai thiết kế chi tiết trong giai đoạn sau.

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

- Hệ thống lưới điện 22kV dự kiến xây mới sử dụng cáp CXV/SHhh/DSTA luồn trong ống hdpe xoắn D195/150 với cáp trung thế, sử dụng cáp CXV/DSTA luồn trong ống HDPE xoắn D130/100 với cáp hạ thế, ống HDPE D65/50 với cáp chiếu sáng.

- Đối với lưới điện 22kV quy hoạch mới, tùy theo tình hình nguồn vốn đầu tư có thể sử dụng ngầm hoặc nổi, dần từng bước ngầm hóa giai đoạn sau.

- Chiều sâu chôn cáp tối thiểu 0,7m trên vỉa hè và 1m dưới lòng đường.

- Bố trí định hướng tuyến chiếu sáng đường giao thông nội bộ, khu vực, đường dạo mảng xanh sử dụng trụ đèn cảnh quan có thiết kế thẩm mỹ, 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. Trong giai đoạn này chỉ định hướng các hướng tuyến chiếu sáng, vị trí bố trí các trụ đèn, tủ điều khiển chiếu sáng sẽ được thiết kế chi tiết trong giai đoạn sau.

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

- Các tuyến hạ thế ngầm 0,4 kV cấp cho các công trình sử dụng loại cáp đồng chống thấm có lớp giáp kim loại bảo vệ. Cáp luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE tiết diện thích hợp. Cáp ngầm cấp đến tủ điện từng khu hay công trình công cộng với các tiết diện cáp phù hợp với từng loại phụ tải.

- Các tuyến hạ thế trong bản vẽ chỉ là định hướng tuyến sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế chi tiết sau.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động

- Đề xuất lựa chọn trụ đèn chiếu sáng bằng thép mạ kẽm cao 8-12 m lắp 01 bóng loại LED 110-150W tiết kiệm điện, chiếu sáng 1 bên hoặc 2 bên đường giao thông, khoảng cách giữa 2 trụ chiếu sáng trung bình khoảng 25-40 m.

- Chỉ tiêu cấp điện cho khu quy hoạch được đề xuất như sau:

Bảng 25. Bảng thống kê chỉ tiêu cấp điện

Stt	Ký hiệu	Tên phụ tải	Đề xuất	Đơn vị
1	ORL,CCHH	Đất nhà ở riêng lẻ, đất nhà chung cư hỗn hợp	0,7	kW/người
2	VH	Đất văn hóa	0,03	kW/m² sàn
3	CXCC	Đất cây xanh công cộng	0,01	kW/m²
4	CQ	Đất cơ quan, trụ sở	0,03	kW/m² sàn
5	DV	Đất công trình dịch vụ	0,03	kW/m² sàn
6	TG-DT	Đất di tích, tôn giáo	0,03	kW/m²
7	NC	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	0,03	kW/m² sàn
8	DL	Đất công trình dịch vụ du lịch	0,03	kW/m² sàn
9	QP	Đất quốc phòng	0,10	kW/m² sàn
10	AN	Đất an ninh	0,012	kW/m² sàn
11	GT	Đất đường giao thông	0,001	kW/m²
12	BX	Đất bãi đỗ xe	0,1	kW/m² sàn
13	HTKT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	0,03	kW/m² sàn

- Chọn hệ số đồng thời K= 0,80 cho toàn khu.
- Chọn hệ số công suất cosϕ=0,90.
- Nhu cầu phụ tải cấp điện cho khu vực dự án được tính toán dựa trên các chỉ tiêu đề xuất trên như sau:

Bảng 26. Bảng thống kê nhu cầu cấp điện

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Diện tích sàn (m²)	Công suất tính toán Ptt (kW)	Công suất biểu kiến Stt (kVA)
1	Đất nhà ở riêng lẻ	ORL	25.516,66	121.896	1.012.70	1.125,23
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CCHH	5.354,83	171.355	465.70	517.44
3	Đất văn hóa	VH	13.424,57	56.383	1.488,52	1.653,91
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị)	CXCC	275.541,61	-	2.424,77	2.828,89
5	Đất công trình dịch vụ	DV	22.243,82	73.330	1.935,92	2.151,02
6	Đất di tích, tôn giáo	TG - DT	11.107,44	-	293.24	325.82
7	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	NC	16.085,61	67.560	1.783,57	1.981,75
8	Đất dịch vụ du lịch	DL	7.267,69	150.874	3.983,08	4.425,65
9	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	27.864,90	303.824	8.020,94	8.912,16
10	Đất quốc phòng	QP	52.380,42	125.561,22	11.049,39	12.277,10
11	Đất an ninh	AN	8.197,01	8.197,01	86.56	96.18
12	Đất đường giao thông	GT	221.485,76	-	194.91	216.56
13	Đất bãi đỗ xe	BX	9.065,74	453.29	39.89	44.32
14	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	12.284,21	1.228,42	32.43	36.03
Tổng công suất tính toán Ptt(kW)						**32.811,61**
Tổng công suất biểu kiến Stt(kVA)						**36.592,05**

- Tổng nhu cầu dùng điện dự kiến khoảng **32.820kW.**
- Tổng công suất biểu kiến cho khu vực khoảng **36.600 kVA**.

Bảng 27. Bảng thống kê khối lượng

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cáp ngầm 22kv theo quy hoạch chung	m	17.793
2	Cáp ngầm 22kv dự kiến xây mới	m	10.079
3	Cáp ngầm 0,4kv dự kiến xây mới	m	1.073
4	Dây chiếu sáng đi ngầm	m	15.964

10.7 Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

10.7.1 Cơ sở thiết kế

- Căn cứ QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng ngoại vi viễn thông.
- Căn cứ QCVN 07-8:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình viễn thông.
- Căn cứ TCVN 8700:2011 Tiêu chuẩn quốc gia về cống, bể, hầm, hố rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông- yêu cầu kỹ thuật.
- Luật viễn thông năm 2023.
- Nghị định số 163/2024/NĐ-CP ngày 24/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật viễn thông.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông: QCVN 32:2020/BTTTT.

10.7.2 Nguồn cung cấp

- Để đồng bộ hệ thống thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch và các khu lân cận, hệ thống thông tin liên lạc sẽ được lấy từ mạng lưới viễn thông trên đường Trần Phú.

10.7.3 Dự kiến nhu cầu

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối từ một số nhà cung cấp dịch vụ viễn thông như Viettel, Mobi, Vina,.…và các nhà mạng hiện hành
- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là hệ thống điện thoại, truyền dữ liệu đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc được đề xuất theo nhu cầu từng loại chức năng đất cụ thể như sau:

Bảng 28. Bảng chỉ tiêu thông tin liên lạc

Stt	Ký hiệu	Tên phụ tải	Đề xuất	Đơn vị
1	ORL,CCHH	Đất nhà ở riêng lẻ, đất nhà chung cư hỗn hợp	**50**	TB/100 người
2	VH	Đất văn hóa	**1**	TB/200 m² sàn
3	CXCC	Đất cây xanh công cộng	**1**	TB/200 m² sàn
4	CQ	Đất cơ quan, trụ sở	**1**	TB/200 m² sàn
5	DV	Đất công trình dịch vụ	**1**	TB/200 m² sàn
6	TG-DT	Đất di tích, tôn giáo	**1**	TB/200 m²
7	NC	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	**1**	TB/200 m² sàn
8	DL	Đất dịch vụ du lịch	**1**	TB/200 m² sàn
9	QP	Đất quốc phòng	**25**	TB/1000 m² sàn
10	AN	Đất an ninh	**25**	TB/1000 m² sàn
11	QT	Đất quảng trường	**25**	TB/200 m² sàn
12	BX	Đất bãi đỗ xe	**1**	TB/500 m² sàn
13	HTKT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	**1**	TB/200 m² sàn

Bảng 29. Bảng thống kê nhu cầu viễn thông

STT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô tính toán		Chỉ tiêu tính toán		Tổng nhu cầu viễn thông
			Diện tích (m²)	Diện tích sàn (m²)	Chỉ tiêu	Đơn vị	
1	Đất nhà ở riêng lẻ	ORL	25.516,66	113.031	50	TB/100người	822,00
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CCHH	5.354,83	171.355	50	TB/100người	378,00
3	Đất văn hóa	VH	13.424,57	56.383	1	TB/200 m2 sàn	281,92
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Cấp đô thị)	CXCC	21.060,65	-	1	TB/250 m2	1.102,17
5	Đất công trình dịch vụ	DV	22.243,82	73.330	1	TB/200 m2 sàn	366,65
6	Đất di tích, tôn giáo	TG - DT	11.107,44	-	1	TB/200 m2	48,77
7	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	NC	16.085,61	67.560	1	TB/200 m2 sàn	337,80
8	Đất dịch vụ du lịch	DL	7.267,69	150.874	1	TB/200 m2 sàn	754,37
9	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	27.897,96	303.962	1	TB/200 m2 sàn	1.519,81
10	Đất quốc phòng	QP	52.293,12	136.531,98	25	TB/1000 m2 sàn	3.413,30
11	Đất an ninh	AN	8.197,01	8.197,01	25	TB/1000 m2 sàn	204,93
12	Đất bãi đỗ xe	BX	9.065,74	453,29	1	TB/500 m2 sàn	0,91
13	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	12.284,21	614,21	1	TB/200 m2 sàn	3,07
Tổng nhu cầu thông tin liên lạc							**9.233,69**

- Tổng nhu cầu thông tin của khu quy hoạch khoảng: **9.240 thuê bao.**

Bảng 30. Bảng thống kê khối lượng

Stt	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng
1	Tuyến ống cáp quang 4 ống HDPE d130/100	m	16.707
2	Tủ phối quang trung tâm - ODF	Tủ	3
3	Trạm BTS	Cái	9

10.7.4 Giải pháp quy hoạch

- Xây dựng hệ thống cống bể thông tin chờ, kết nối với hệ thống cống bể thông tin của khu vực, nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin, viễn thông, truyền hình cáp. v.v… khi triển khai mạng cáp. Trên cơ sở đó, nhằm giảm chi phí đầu tư cho dự án nên hệ thống cáp thông tin được đi ngầm trong ống HDPE xoắn D130/100 khi mạng cáp được triển khai, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

- Các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông (như Viettel, FPT, …) sẽ đầu tư lắp đặt cung cấp các loại hình sử dụng dịch vụ viễn thông. Khi triển khai chi tiết cung cấp dịch vụ mạng, các nhà cung cấp dịch vụ sẽ đưa thiết bị phù hợp với mạng trên hệ thống hạ tầng có sẵn. Các trạm BTS sẽ được định hướng dùng chung giữa các nhà mạng nhằm đảm bảo khả năng chịu tải của trụ, cột kỹ thuật, thiết kế thân thiện môi trường và ưu tiên tích hợp trên cột đèn chiếu sáng hoặc trụ kỹ thuật đa năng.

- Bố trí hệ thống cống, 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.

- Xây dựng các tuyến ống HDPE xoắn D130/100 dọc theo các tuyến đường trong khu dự án đặt trong ống thép STK đối với đoạn băng đường và chôn trực tiếp đối với đi trên vỉa hè, xây dựng các hố ga kéo cáp và các bệ đặt tủ sau này.

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

- Đề xuất phương án tích hợp các trạm thu phát sóng (BTS) vào hệ thống cột chiếu sáng đô thị hiện hữu. Giải pháp này nhằm tối ưu hóa hiệu suất sử dụng hạ tầng kỹ thuật thụ động, đảm bảo mỹ quan đô thị và triệt tiêu nhu cầu phát sinh quỹ đất riêng biệt.

- Toàn bộ hệ thống ống HDPE xoắn D130/100 được đặt trong chôn trực tiếp đối với đoạn đi trên vỉa hè và đặt trong ống thép STK đối với đoạn băng đường cách mặt đất tối thiểu 0,5m trên vỉa hè và 0,7m đi dưới lòng đường. Lắp đặt các trạm phát sóng trong khu vực để cung cấp các dịch vụ thuê bao di động.

XI. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

11.1 Các biện pháp khống chế ô nhiễm 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 chúng tôi sẽ có những biện pháp khắc phục hữu hiệu, một số biện pháp chung như sau:

+ Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa các thao tác và quá trình thi

công đến mức tối đa nhằm rút ngắn thời gian thi công trong từ giai đoạn phát triển.

+ 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 đồ 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,...

+ Có các biện pháp an toàn lao động khi lập tiến độ thi công như: 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,...

- Ngoài các biện pháp chung như trên, sẽ thực hiện một số biện pháp cụ thể như sau:

➢ **Khống chế ô nhiễm không khí**

- Để hạn chế bụi tại công trường xây dựng cần phải có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm. Ban quản lý công trình cần phải thực hiện tốt việc quản lý xây dựng và quản lý môi trường trong quá trình xây dựng. Để hạn chế mức độ ô nhiễm bụi tại khu vực công trường xây dựng, đơn vị thi công phải đảm bảo thực hiện các biện pháp giảm thiểu như:

+ Phân bố mật độ xe ra vào chuyên chở nguyên vật liệu phù hợp, tránh ùn tắc gây ô nhiễm khói bụi cho khu vực.

+ Khi chuyên chở vật liệu xây dựng, các xe vận tải phải được phủ kín, tránh rơi vãi đất, đá, cát ra đường.

+ Khi bốc dỡ nguyên vật liệu sẽ trang bị bảo hộ lao động để hạn chế bụi ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân.

- Để đảm bảo sức khỏe và giờ nghỉ của nhân dân khu vực quanh dự án, cũng như công nhân thi công, chúng tôi sẽ bố trí các hoạt động của các phương tiện thi công một cách phù hợp, không gây ồn ào vào giờ ăn và giờ nghỉ.

➢ **Khống chế ô nhiễm nước**

- Trong giai đoạn xây dựng, nước chảy tràn qua mặt bằng thi công sẽ cuốn theo đất, cát, rác thải và đặc biệt là dầu nhớt rơi vãi,... dễ gây tác động tiêu cực cho môi trường nước mặt khu vực. Việc thu gom, xử lý nước mưa chảy tràn qua mặt bằng khu vực được hạn chế bởi các biện pháp sau:

+ Thu gom và chôn lấp một cách triệt để rác thải sinh hoạt, cấm việc đốt rác thải trong khu vực dễ gây ra hỏa hoạn trong khu vực lân cận.

+ Nghiêm cấm phóng uế bừa bãi, công trường cần xây dựng các khu nhà vệ sinh cạnh lán trại, các hầm tự hoại 3 ngăn của các nhà vệ sinh phải được xây dựng phù hợp với số lượng công nhân sử dụng.

➢ **Khống chế ô nhiễm do chất thải rắn**

- Trong quá trình xây dựng, có thể thải ra các loại chất thải rắn bao gồm xà bần, gỗ cotpha phế thải, nylon, sắt thép, rác sinh hoạt. Các loại chất thải này được xử lý như sau:

+ Tái sử dụng làm nguyên liệu cho các ngành sản xuất khác đối với chất thải rắn là

kim loại và nhựa, giấy, sắt thép, nhựa, gỗ.

+ Phải thu gom rác hàng ngày hoặc hàng tuần, tập trung vào một chỗ tránh để bừa bãi, sau đó thiêu hủy hoặc chôn lấp tại khu vực.

+ San lấp vào những chỗ trũng hoặc mặt bằng các loại chất thải rắn vô cơ như xà bần (gạch vỡ, bê tông).

➢ **Khống chế ô nhiễm tiếng ồn**

- Để hạn chế tiếng ồn trong quá trình xây dựng cũng cần phải có kế hoạch thi công hợp lý, cần kiểm tra, bảo dưỡng phương tiện thường xuyên và có thể áp dụng các biện pháp: không hoạt động vào ban đêm, giảm tốc độ khi đi qua khu vực, gắn ống giảm thanh cho xe.

➢ **Các biện pháp khống chế ô nhiễm khi dự án đưa vào hoạt động**

- Từ việc đánh giá nguồn gây ô nhiễm do hoạt động của dự án, sau đây là một số biện pháp để khống chế ô nhiễm từ các nguồn ô nhiễm trên.

➢ **Khống chế ô nhiễm nước thải**

- Dự án sẽ được xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng biệt. Nước thải sinh hoạt sẽ được xử lý tại khu xử lý tập trung. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn và cho thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực trước khi chảy ra các hệ thống suối hiện hữu.

- Để đảm bảo các chỉ tiêu nguồn nước thải trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung. Toàn bộ nước thải ở từng khu chức năng cần được xử lý cục bộ trước khi thải ra hệ thống cống chung của khu vực. Nước được đưa vào bể tự hoại 3 ngăn, thường xuyên cho vào chế phẩm EM trong bể tự hoại để tăng cường mật độ vi sinh để phân giải các chất hữu cơ. Bể tự hoại là một công trình đồng thời hai chức năng: lắng và phân hủy cặn lắng. Cặn rắn được giữ lại trong bể từ 3 - 6 tháng, dưới ảnh hưởng của vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân hủy, một phần tạo thành các chất khí và phần còn lại tạo thành các chất vô cơ hòa tan. Lượng bùn dư sau thời gian lưu thích hợp, sẽ thuê xe hút chuyên dùng (loại xe hút hầm cầu) đây là một giải pháp có cấu tạo đơn giản, dễ quản lý, nhưng hiệu quả xử lý tương đối cao. Sau khi nước thải được xử lý sơ bộ thì toàn bộ nước thải sẽ được dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của dự án.

➢ **Khống chế tác động của chất thải rắn đến môi trường**

- Cần bố trí những thùng chứa rác công cộng. Hàng ngày đúng vào giờ quy định, xe chở rác đến lấy rác tập trung tại bãi rác tập trung của dự án. Vì đây là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp cho nên chủ đầu tư dự án phải phân loại rác để giảm được lượng chất thải ngay từ đầu nguồn (phân loại: vô cơ, hữu cơ riêng lẻ). Ngoài ra còn khống chế ô nhiễm các sự cố về cháy nổ: Cần trang bị bình chữa cháy cho các khu biệt thự nghỉ dưỡng, nhà hàng, các công trình công cộng,…để bảo đảm tính an toàn trong công tác phòng cháy chữa cháy.

➢ **Giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái**

- Bảo vệ các giá trị sinh thái đặc trưng: Các hệ sinh thái trong khu nghiên cứu là một trong những hình mẫu tự nhiên hiếm có của hệ thống vũng, vịnh trên thế giới với sự quy tụ hầu hết các hệ sinh thái điển hình, cửa sông, đảo biển, bãi cát ven bờ.

- Đề xuất tuân thủ nguyên tắc bảo vệ, giữ nguyên các giá trị sinh thái hiện có trong khu vực như bãi cát, đảo biển… tạo cảnh quan màu xanh của biển, màu trắng của cát, màu xanh của cây cối là những giá trị "độc quyền địa lý" trong phát triển kinh tế biển:

+ Hạn chế bê tông hóa ven bờ do để bảo vệ bờ, cần phải thuận theo tự nhiên. Bãi cát có khả năng tiêu tán 90% năng lượng sóng, trong khi kè lấn biển chỉ tiêu tán được 20% đến 30% năng lượng sóng;

+ Phủ xanh thảm thực vật trên bờ và đảo;

+ Tái tạo hệ sinh thái biển và ven bờ dựa theo tự nhiên;

+ Nuôi bãi tạo bãi tắm, giảm sóng chống xói lở;

+ Phát triển giá trị đa dạng sinh học;

+ Hạn chế thay đổi địa hình, địa chất, dòng chảy: Dòng chảy trong vịnh bị chi phối bởi địa hình. Do đó các dự án thực hiện theo cần đảm bảo các nguyên tắc.

11.2 Tác động tích cực khi dự án hoạt động

- Việc xây dựng hạ tầng như đường, hệ thống cấp thoát nước sẽ góp phần cải thiện môi trường xung quanh, chuyển dịch và cải thiện kinh tế; là quá trình làm phong phú hơn thiên nhiên vốn có và bảo vệ môi trường sinh thái bền vững. Không làm biến dạng thiên nhiên, có biện pháp kiến trúc và kỹ thuật để góp phần đẹp thêm không gian tự nhiên cho cảnh quan của khu vực.

- Điều kiện môi trường chung được cải thiện đáng kể.

- Việc thu gom rác thải được thiết lập, sẽ không còn thải rác ra môi trường xung quanh nên nguy cơ ô nhiễm do rác thải được giảm thiểu.

- Dự án góp phần phát huy diện mạo cảnh quan khu vực, hình thành các quỹ đất sinh thái vào mục đích Kinh tế - Xã hội, đóng góp vào quá trình phát triển, xây dựng chung. Trong quy hoạch tổng thể của dự án đã đề ra đầy đủ các giải pháp khống chế các tác động tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Tuy nhiên cần có các quy định cụ thể đối với các đơn vị thi công cũng như xây dựng quy chế quản lý đầu tư xây dựng để hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường.

XII. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

12.1 Nguồn vốn đầu tư

- Phân bổ nguồn vốn sẽ được cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng công trình: đầu tư công, vốn xã hội hóa, vốn tài trợ của doanh nghiệp….

12.2 Tổ chức thực hiện quy hoạch, phân đoạn đầu tư

- Việc lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất, dự kiến đầu tư các công trình ưu tiên là cần thiết. tạo cơ sở cho việc phân bổ các nguồn lực và thời gian để thực hiện quy hoạch mang tính đồng bộ, tránh chồng chéo; tạo điều kiện cho việc thu hút đầu tư để thúc đẩy nhanh quá trình hoàn thiện dự án.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện. cấp nước, thoát nước mặt, thoát nước thải) khu vực xây mới và đồng bộ với hệ thống chung hiện có tại khu vực.

- Các hạng mục dự án đầu tư xây dựng công trình sẽ được cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Bảng 31. Bảng thống kê các dự án đầu tư

STT	Tên dự án	Quy mô	Nội dung đầu tư	Tổng mức đầu tư	Nguồn vốn	Thời gian	Chủ đầu tư
DANH MỤC DỰ ÁN ĐÃ CÓ CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ (thuộc Dự án "Chỉnh trang HTĐT phía Đông Trần Phú – Phạm Văn Đồng ")							
1	Cầu Trần Phú: gồm cầu đi bộ và điểm ngắm cảnh tách riêng cầu Trần Phú hiện hữu	Cầu cấp II, nhịp >50m; vị trí Km5+048 – Km5+508 (Dài 450 m, rộng 22,5 m	Cầu Trần Phú dài 450m, rộng 22,5m: cải tạo bằng việc mở rộng cầu đi bộ 2 bên, kết hợp thiết kế kiến trúc cho phù hợp với khu vực. Tổ chức thi tuyển kiến trúc để chọn ra ý tưởng đạt giải cao nhất để thiết kế thi công hoặc bám theo ý tưởng đã chấp thuận. Hiện trạng mặt bằng có sẵn, thuận tiện thi công.	542 tỷ	Ngân sách tỉnh	2026–2029	Ban PT tỉnh
2	Nâng cấp, cải tạo Công viên Yersin	3,3 ha	Cải tạo, nâng cấp, mở rộng công viên; tổ chức không gian di sản văn hóa theo ý tưởng thiết kế được Tỉnh ủy thông qua Xây dựng khu công viên mới rộng 3,76 ha, đồng bộ với khu phức hợp bảo tàng Yersin, một số hạng mục chính như cầu ngắm cảnh, bãi biển, sân bóng chuyền, bãi đậu xe,…	227 tỷ	Ngân sách tỉnh	2026–2029	Ban PT tỉnh
3	Khu phức hợp bảo tàng Yersin	0,11 ha	Xây dựng bảo tàng theo ý tưởng thiết kế được Tỉnh ủy thông qua	Chưa xác định	Ngân sách tỉnh	2023-2025	Sở Văn hóa
4	Tuyến đường xe đạp + đi bộ ven biển	~7 km (Cầu vượt Hòn Chồng – Công viên Bạch Đằng), rộng ~3m (qua địa bàn phường Nha Trang: 5,2 km)	Xây dựng tuyến giao thông mềm kết nối toàn bộ công viên ven biển Hiện nay đường xe đạp và xe máy đi chung dưới làn đường Trần Phú – Phạm Văn Đồng. Cần thiết kế 1 đường xe đạp riêng biệt 2 chiều trên vỉa hè hoặc kết hợp mở rộng vỉa hè để bố trí đường xe đạp, chiều dài dự kiến 7km, theo chương trình phát triển đô thị xanh của thành phố.	48,423 tỷ	Ngân sách tỉnh	2026–2029	Ban PT tỉnh
5	Công viên bờ biển dài	3,54 ha		15 tỷ	Vốn ngân sách	Chưa xác định	Chưa xác định
6	Cụm công viên bờ biển số 1 (Trong đồ án Đông Trần Phú là ghép chung		Nối từ Công viên Bốn Mùa đến Công viên giải trí	Chưa xác định	Vốn ngân sách	Chưa xác định	Chưa xác định

STT	Tên dự án	Quy mô	Nội dung đầu tư	Tổng mức đầu tư	Nguồn vốn	Thời gian	Chủ đầu tư
	với Công viên Bờ biển dài)						
7	Công viên Giải trí	2,61 ha		Chưa xác định	Vốn ngân sách	Chưa xác định	Chưa xác định
8	Công viên Tuệ Tĩnh	1,73 ha		Chưa xác định	Vốn ngân sách	Chưa xác định	Chưa xác định
9	Cụm công viên bờ biển số 2			Chưa xác định	Vốn ngân sách	Chưa xác định	Chưa xác định
10	Công viên thể thao	1,79 ha		Chưa xác định	Vốn ngân sách	Chưa xác định	Chưa xác định
11	Công viên Bạch Đằng	0,83 ha		Chưa xác định	Vốn ngân sách	Chưa xác định	Chưa xác định
12	Công viên Làng Biển	2,95 ha		Chưa xác định	Vốn ngân sách	Chưa xác định	Chưa xác định
13	Bến tàu du lịch Nha Trang	16,96 ha		Chưa xác định	Vốn ngân sách	Chưa xác định	Chưa xác định
14	Tổ hợp trung tâm văn hóa nghệ thuật mà hạt nhân là nhà hát giao hưởng	0,29ha		Chưa xác định	Vốn ngân sách	Chưa xác định	Chưa xác định
1. Nhóm quảng trường – công viên trung tâm							
STT	**Tên dự án**	**Quy mô**	**Nội dung đầu tư**	**TMĐT (dự kiến)**	**Nguồn vốn**	**Thời gian**	**Chủ đầu tư**
14	Nâng cấp Quảng trường 2/4	0,98 ha	Lát gạch granit, chiếu sáng mỹ thuật, trồng cây, trang trí cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật	Chưa xác định	Ngân sách tỉnh		
15	Cải tạo chỉnh trang Công viên Phú Đổng	1,98 ha	Chỉnh trang cảnh quan, bổ sung tiện ích, dịch vụ công cộng	Chưa xác định	NSNN + xã hội hóa		
16	Cải tạo Công viên Thanh Niên	1,68-2,12 ha	Chuyển đổi sân bóng Thanh Niên thành quảng trường + không gian sự kiện lớn	Chưa xác định	Ngân sách tỉnh		
2. Nhóm chỉnh trang hạ tầng – tiện ích							
STT	**Tên dự án**	**Quy mô (dự kiến)**	**Nội dung đầu tư**	**TMĐT (dự kiến)**	**Nguồn vốn**	**Thời gian**	**Chủ đầu tư**

STT	Tên dự án	Quy mô	Nội dung đầu tư	Tổng mức đầu tư	Nguồn vốn	Thời gian	Chủ đầu tư
17	Chỉnh trang cây xanh dải phân cách Trần Phú	~7 km	Cải tạo cây xanh, cảnh quan, vỉa hè	Chưa xác định	Ngân sách		
18	Chiếu sáng nghệ thuật công viên ven biển	Toàn tuyến ~253 ha	Chiếu sáng mỹ thuật, phục vụ kinh tế ban đêm	Chưa xác định	NSNN + xã hội hóa		
19	Tuyến đường + công viên dọc kè Tây Hải	Tuyến + ~0,6 ha	Đường dạo, công viên tuyến	Chưa xác định	Ngân sách		
3. Nhóm tiện ích – khai thác dịch vụ							
STT	**Nội dung**	**Quy mô**	**Hình thức đầu tư**	**Ghi chú**			
20	Lắp đặt trụ tắm tráng, nhà vệ sinh thông minh, vòi nước uống	Toàn bộ công viên	Ngân sách phường	Chuẩn hóa tiện ích công cộng			
21	Bố trí dù ghế, thiết bị thể thao ngoài trời	Toàn tuyến công viên	Xã hội hóa	Phục vụ du lịch			
22	Ki-ốt dịch vụ (F&B, ATM, thông tin du lịch…)	Trong công viên	Xã hội hóa/PPP	Khai thác hạ tầng			
23	Công trình dịch vụ (trong công viên)	Trong công viên	Ngân sách phường và Xã hội hóa	Khai thác dịch vụ	NSNN + xã hội hóa		
24	Công trình hạ tầng kỹ thuật (trong công viên)	Trong công viên	Ngân sách phường	Phục vụ du lịch	NSNN + xã hội hóa		

12.3 Quản lý quy hoạch xây dựng

- Trong giai đoạn triển khai thực hiện dự án phải tuân thủ các quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt về chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch như: quy mô công trình. mật độ xây dựng, tầng cao công trình. chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng…và các quy định khác theo Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng.

- Trường hợp khi lập dự án xin điều chỉnh chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

XIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

13.1 Kết luận

Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang đã cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt lần lượt là 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 19/QĐ-UBND ngày 05/01/2023); 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 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2025); 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 890/QĐ-UBND ngày 04/4/2025); 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 (quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 20/6/2025). Đồ án xây dựng một khu đô thị dịch vụ du lịch và công viên ven biển đẳng cấp, thu hút khách du lịch trong và ngoài nước.

Với nhiều lợi thế về vị trí địa lý, môi trường tự nhiên, môi trường đầu tư, môi trường phát triển đô thị hóa, đồ án ***"Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang"*** tại địa điểm phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa có tính thiết thực và mang tính khả thi cao. Dự án được thực hiện phù hợp định hướng phát triển và quy hoạch du lịch chung của tỉnh Khánh Hòa. Khi đồ án hoàn thành sẽ tạo điều kiện nâng cao chất lượng môi trường cảnh quan của phường Nha Trang. Đồng thời, nâng cao chất lượng dịch vụ, đem về nguồn thu nhập lớn cho phường Nha Trang nói chung cũng như người dân nói riêng, tạo điều kiện đảm bảo trật tự an ninh xã hội. Đây cũng là đồ án điểm nhấn tạo nên một bộ mặt hiện đại mới cho đô thị, tạo môi trường sống và giải trí mới chất lượng cao, thúc đẩy sự phát triển chung của toàn tỉnh.

13.2 Kiến nghị

Để đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang được thực hiện có hiệu quả và đúng hướng, mang tính thực tiễn, kiến nghị các cấp có thẩm quyền sớm phê duyệt đồ án để làm cơ sở pháp lý để triển khai công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng.

Cần quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai theo quy hoạch được phê duyệt.

Dựa trên kế hoạch thực hiện quy hoạch, chính quyền và các đơn vị đầu tư cần phối hợp, tiến hành lập dự án đầu tư ưu tiên và thực hiện xây dựng dự án đảm bảo đồng bộ, chất lượng.

Trên đây là toàn bộ nội dung đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực phía Đông đường Trần Phú, phường Nha Trang. Kính trình các cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét và phê duyệt.

XIV. PHỤ LỤC BẢN VẼ

DANH MỤC BẢN VẼ		
STT	**Ký hiệu bản vẽ**	**Bản vẽ**
1	QH-01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất
2	QH-02	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng
3	QH-03	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường
4	QH-04	Bản đồ sử dụng đất quy hoạch
5	QH-05	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan
6	QH-06	Thiết kế đô thị
7	QH-07	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ
8	QH-08	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật
9	QH-09	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước
10	QH-10	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và chất thải rắn
11	QH-11	Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng
12	QH-12	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động
13	QH-13	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật
14	QH-14	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm