

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Thiết kế đô thị riêng (tỷ lệ 1/500)  
Khu vực sông Tắc và sông Quán Trường, tỉnh Khánh Hòa**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

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

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD của Bộ Xây dựng;

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 Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1882/QĐ-UBND ngày 29/6/2025;

Căn cứ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư xã Vĩnh Hiệp – Vĩnh Ngọc – Vĩnh Thạnh, thành phố Nha Trang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2901/QĐ-UBND ngày 08/11/2024;

Căn cứ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị - Công viên – Trung tâm hành chính mới tỉnh Khánh Hòa, thành phố Nha Trang

được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2462/QĐ-UBND ngày 20/9/2024;

Căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phường Phước Long – Vĩnh Trường – Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 04/4/2025;

Căn cứ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực phía Tây thành phố Nha Trang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 16/01/2025;

Căn cứ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 25/4/2025;

Căn cứ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Bắc Tỉnh lộ 3, xã Phước Đồng – Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 03/3/2025;

Căn cứ Công văn số 303-CV/VPTU ngày 29/10/2025 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phương án thiết kế dự án cải tạo, chỉnh trang phát triển du lịch, dịch vụ hệ thống sông Quán Trường và sông Tắc;

Căn cứ Văn bản số 7938/UBND-XDND ngày 28/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai lập thiết kế đô thị riêng khu vực sông Quán Trường và sông Tắc;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh tại Tờ trình số 3853/TTr-BQL ngày 18/12/2025 và của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 6247/SXD-QLQHKT ngày 29/12/2025.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Thiết kế đô thị riêng (tỷ lệ 1/500) Khu vực sông Tắc và sông Quán Trường, tỉnh Khánh Hòa với các nội dung sau:

**1. Tên hồ sơ:** Thiết kế đô thị riêng (tỷ lệ 1/500) Khu vực sông Tắc và sông Quán Trường, tỉnh Khánh Hòa.

**2. Phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu lập thiết kế đô thị riêng:**

- Khu vực nghiên cứu thiết kế đô thị riêng thuộc địa giới hành chính của các phường: Tây Nha Trang và Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có phạm vi ranh giới điểm đầu: Là sông Cái Nha Trang (phía Bắc); điểm cuối: Là sông Cửa Bé (phía Đông Nam). Cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Tiếp giáp Sông Cái;

+ Phía Nam: Tiếp giáp khu dân cư phường Nam Nha Trang;

+ Phía Đông và Tây: Tiếp giáp khu dân cư phường Tây Nha Trang và phường Nam Nha Trang.

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập thiết kế đô thị riêng khu vực sông Tắc và sông Quán Trường: khoảng 508,73 ha.

- Chiều dài nghiên cứu tuyến sông Tắc: khoảng 14,48 km.

- Chiều dài nghiên cứu tuyến sông Quán Trường: khoảng 11,19 km.

### **3. Mục tiêu, nguyên tắc lập thiết kế đô thị:**

#### **3.1. Mục tiêu:**

- Xác định tính chất, chức năng, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, cơ cấu phân khu chức năng và định hướng sử dụng đất hợp lý giữa các khu dân cư hiện hữu, khu du lịch - dịch vụ ven sông, khu công viên dạo bộ, không gian sinh thái - mặt nước và hạ tầng kỹ thuật của khu vực lập thiết kế đô thị riêng nhằm cải tạo, chỉnh trang và phát triển đồng bộ hệ thống sông Quán Trường và sông Tắc trở thành trục cảnh quan - du lịch - sinh thái chất lượng cao.

- Khai thác tối đa giá trị mặt nước, hệ sinh thái sông, đồng thời kiến tạo chuỗi tiện ích hiện đại phục vụ du lịch, văn hóa - giải trí, hình thành mô hình đô thị sinh thái - du lịch ven sông hiện đại, đặc trưng của vùng duyên hải Nam Trung Bộ; góp phần gia tăng giá trị đất đai và nâng cao sức cạnh tranh đô thị; thân thiện với thiên nhiên, đáp ứng nhu cầu thư giãn - trải nghiệm - tham quan của người dân và du khách.

- Xây dựng và hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm: giao thông ven sông, hạ tầng bến - bãi thuyền du lịch, hệ thống thu gom xử lý nước thải - thoát nước mưa, cấp điện - chiếu sáng cảnh quan, các tuyến liên kết công viên xanh - quảng trường, đường dạo ven sông; đảm bảo yêu cầu môi trường, an toàn, tiết kiệm năng lượng và nâng cao năng lực phòng chống ngập lụt theo hướng đô thị sinh thái - thông minh.

- Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch; là cơ sở để kêu gọi nhà đầu tư chiến lược, triển khai các dự án thành phần.

#### **3.2. Nguyên tắc:**

- Tuân thủ định hướng tại các đồ án Quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa có liên quan đến khu vực thiết kế.

- Kế thừa các định hướng tổ chức không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật theo phương án ý tưởng thiết kế dự án cải tạo, chỉnh trang phát triển du lịch, dịch vụ hệ thống sông Quán Trường và sông Tắc đã Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất tại Công văn số 303-CV/VPTU ngày 29/10/2025 và các dự án, chương trình đầu tư ven sông đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, đang triển khai.

- Đảm bảo kết nối liên tục các không gian cây xanh, mặt nước dọc theo sông Quán Trường - sông Tắc với các công viên, quảng trường, không gian mở trong đô thị; hình thành chuỗi không gian công cộng ven sông có chất lượng cao, dễ tiếp cận, thân thiện với cộng đồng.

- Việc tổ chức cây xanh, mặt nước, đường dạo ven sông không làm ảnh hưởng xấu đến các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và các công trình phòng chống thiên tai; tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch và thiết kế cây xanh, cảnh quan đô thị; ưu tiên các giải pháp “hạ tầng xanh - hạ tầng mềm” nhằm tăng khả năng thấm, giữ nước, hạn chế xói lở bờ sông, góp phần cải thiện vi khí hậu và đa dạng sinh học.

#### **4. Yêu cầu, nội dung cần nghiên cứu của Thiết kế đô thị riêng:**

- Điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, đánh giá và phân tích tổng hợp về hiện trạng về sử dụng đất, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật...trong khu vực nghiên cứu. Rà soát, khớp nối các quy hoạch chi tiết, bản vẽ tổng mặt bằng và dự án đầu tư tại các lô đất có liên quan trên tuyến phố đã được chấp thuận, phê duyệt.

- Cập nhật và đưa ra phương án xử lý cụ thể đảm bảo sự thống nhất về cảnh quan dọc tuyến giữa phần công trình nhà ở thấp tầng và các di tích, công trình di sản và các công trình mới xây.

- Định hình về kiến trúc: Về hình khối và hình thức kiến trúc chủ đạo trên cơ sở phân nhóm, đánh giá tỷ lệ (%) giữa các thể loại công trình. Cụ thể những thành phần kiến trúc như: cao độ các tầng, hình thức cửa, ban công, lô gia, kiến trúc mái, tỷ lệ đế - thân - mái.

- Đề xuất không gian kiến trúc cảnh quan trên cơ sở phân tích điểm nhìn từ các phía, bao gồm các điểm nhìn dọc tuyến và theo mặt cắt các đoạn phố dọc ngang tuyến. Trên cơ sở đó, đề xuất duy trì, tạo dựng các không gian mở, cây xanh, từ đó đề xuất tầng cao kiểm soát cho các phân đoạn phù hợp.

- Đề xuất nội dung và phương án thiết kế khoảng lùi cho tuyến đường và từng công trình, tuân thủ nguyên tắc không phá vỡ cấu trúc không gian khu vực theo định hướng Quy hoạch phân khu, các dự án đã được duyệt và phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành; Đề xuất phương án thiết kế cụ thể chiều cao kiến trúc công trình cho tuyến đường gắn với mật độ xây dựng, giải pháp kiểm soát tầng cao cho từng đoạn tuyến và toàn bộ tuyến đường.

- Đề xuất vị trí, kích cỡ, tỷ lệ biển hiệu, biển quảng cáo, mái che, mái vẩy (màu sắc thích hợp) và hệ thống kỹ thuật của công trình, tuân thủ theo Luật Quảng cáo, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời (QCVN 12:2018/BXD), phù hợp với quy chế quản lý hoạt động quảng cáo ngoài trời trên địa bàn phường Tây Nha Trang và phường Nam Nha Trang, đảm bảo an toàn, thẩm mỹ.

- Đề xuất giải pháp thiết kế cụ thể, có tính khả thi, sửa chữa những khiếm khuyết cho từng nhóm công trình kiến trúc hiện hữu bằng các giải pháp như sử

dụng phân vị ngang, quy định cụ thể giới hạn chiều cao tầng một (hoặc tầng trệt), kích thước và cốt cao độ của các ban công, lô gia, mái hoặc bằng các biện pháp kỹ thuật khả thi khác.

- Nghiên cứu khớp nối đồng bộ về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan giữa khu vực xây dựng mới, khu vực hiện có, đảm bảo phù hợp với mạng lưới chung của thành phố, các quy hoạch phân khu tại khu vực và các dự án đầu tư đã và đang triển khai dọc tuyến đường; cũng như các phương án khai thác, quản lý đồng bộ lòng đường, vỉa hè của tuyến phố vào mục đích kinh doanh, buôn bán và làm điểm dừng giữ phương tiện giao thông một cách hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân.

- Phối hợp, rà soát với địa phương giải quyết các trường hợp đất không đủ điều kiện xây dựng, không để phát sinh nhà siêu mỏng, siêu méo, tạo nên sự thống nhất về kiến trúc cảnh quan trên toàn tuyến.

- Đối với hệ thống cây xanh cảnh quan: Đề xuất giải pháp bổ sung, lựa chọn, đề xuất chủng loại cây xanh có màu sắc, kích cỡ phù hợp với hệ thống cây xanh hiện có trên tuyến đường và phù hợp với quy định của phường. Đề xuất giải pháp thiết kế mặt nước (nếu có) kết hợp cây xanh đảm bảo phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Đối với các khu di tích, công trình di sản văn hóa cần khoanh vùng bảo vệ theo Luật Di sản văn hóa, lập danh mục công trình, đưa ra các nguyên tắc bảo tồn và phát huy giá trị, quy định kiểm soát việc xây dựng các công trình xung quanh.

- Đề xuất các giải pháp về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm:

- + Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông (đến đường nội bộ), mặt cắt ngang đường (thành phần mặt cắt), chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, phù hợp với quy hoạch được duyệt; Đề xuất hình thức, vị trí các loại biển báo, biển chỉ dẫn trên tuyến đường phù hợp với quy định hiện hành về biển báo, biển hiệu. Xác định phạm vi và hành lang bảo vệ các công trình ngầm nổi, trên cao nếu có; Giải pháp kết nối với cầu vượt, hầm chui dành cho người đi bộ nếu có; bố trí các điểm dừng, bãi đỗ xe (đối với các công trình công cộng và khu dân cư trong phạm vi lập thiết kế đô thị riêng).

- + Về các tiện ích đô thị khác: Đề xuất thiết kế sơ bộ các hệ thống trang thiết bị hạ tầng công trình tiện ích đô thị như vị trí nhà chờ xe buýt, điểm thu gom tập kết rác, lối đi dành cho người khuyết tật, vị trí nắp hố gas, biển quảng cáo công cộng, các bộ phận bảo vệ cây xanh, gạch lát vỉa hè, bó vỉa, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống chiếu sáng đô thị, chiếu sáng trang trí công trình (khuyến khích sử dụng công nghệ hiện đại, tiết kiệm điện theo quy định về quản lý chiếu sáng đô thị), các điểm đỗ xe, bến xe...; trong đó lưu ý về cây xanh đô thị: cây bóng mát trồng các loại cây phù hợp với quy định; hướng tới xây dựng đô thị xanh, bảo vệ môi trường, phát triển bền vững.

**6. Thành phần và nội dung hồ sơ:** Nội dung, thành phần hồ sơ được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng quy định một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

**7. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Khánh Hòa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Khánh Hòa.
- Cơ quan tổ chức lập và trình duyệt: Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh.
- Thời gian lập thiết kế đô thị riêng: Không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ Thiết kế đô thị riêng được phê duyệt.

**Điều 2.** Nhiệm vụ Thiết kế đô thị riêng được phê duyệt là cơ sở để Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt Thiết kế đô thị riêng (tỷ lệ 1/500) Khu vực sông Tắc và sông Quán Trường, tỉnh Khánh Hòa theo quy định pháp luật.

Căn cứ Nhiệm vụ Thiết kế đô thị riêng được phê duyệt, UBND tỉnh ủy quyền Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh phê duyệt dự toán chi phí lập Thiết kế đô thị riêng (tỷ lệ 1/500) Khu vực sông Tắc và sông Quán Trường, tỉnh Khánh Hòa theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 và các quy định pháp luật liên quan.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND các phường: Tây Nha Trang, Nha Trang và Nam Nha Trang; Giám đốc Ban Quản lý dự án Phát triển tỉnh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, P.KT, P.KGVX;
- Lưu: VT, TV, MT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Hòa Nam**