

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

Số: 1921/QĐ-UBND

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

Khánh Hòa, ngày 30 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 4238/UBND-XDNĐ ngày 05/5/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai các Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) các khu chức năng trong khu kinh tế Vân Phong;

Căn cứ Quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 2729-CV/TU ngày 31/10/2023 của Tỉnh ủy Khánh Hòa về việc tăng cường kiểm tra, kiểm soát, giám sát chặt chẽ công tác lập, điều chỉnh, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chung, quy hoạch phân khu trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 48/BXD-QHKT ngày 03/01/2025 của Bộ Xây dựng về việc góp ý đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 1475/BXD-QHKT ngày 03/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc tiếp thu đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Nghị quyết số 45/NQ-HĐND ngày 28/4/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong tại Tờ trình số 11633/TTr-KKT ngày 19/6/2025 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa và Báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch số 2818/BC-SXD ngày 28/6/2025 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu vực quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu 17 trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 với tổng diện tích khoảng **3.679 ha** thuộc các phường Ninh Đa, Ninh Thủy, Ninh Diêm và các xã Ninh An, Ninh Thọ, thị xã Ninh Hòa bao gồm: Khu vực đất liền khoảng 3.660 ha và vùng mặt nước biển lân cận khoảng 19 ha để nghiên cứu không gian (ranh giới, diện tích khu vực biển thực hiện theo quy định của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và các quy định pháp luật ngành liên quan). Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc: giáp Phân khu 16 - Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa;

- Phía Nam: giáp núi Hòn Hèo;

- Phía Đông: giáp Biển Đông và Phân khu 19 - Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong;

- Phía Tây: giáp Phân khu 18 – Khu đô thị, dịch vụ trung tâm Ninh Hòa.

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

3.1. Mục tiêu:

- Phát triển khu vực theo định hướng của Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023.

- Xây dựng cơ sở pháp lý đồng bộ, thống nhất để triển khai các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch, phát triển khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo.

3.2. Tính chất:

Khu đô thị, dịch vụ, hậu cần và công nghiệp.

4. Dự báo quy mô sơ bộ của khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô dân số dự báo đến năm 2040 khoảng 51.000 người trong đó khoảng 50.000 dân số thường trú và khoảng 1.000 dân số quy đổi.

- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là 3.679 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. *Đất nhóm nhà ở* (Bao gồm: Nhóm nhà ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang và xây mới) với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 25 tầng; Hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý ban hành kèm theo quyết định phê duyệt này.

5.2. *Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ*: Bao gồm chức năng nhóm nhà ở và chức năng dịch vụ hỗn hợp, dịch vụ công cộng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 30 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, tái định cư trong các khu vực nhóm nhà ở đảm bảo phù hợp với các quy định liên quan về phát triển và quản lý nhà ở xã hội tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013; Nghị định số

100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ; Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

5.3. Đất cơ quan, trụ sở: Bao gồm trụ sở các cơ quan hành chính nhà nước, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.4. Đất y tế: Là các trạm y tế phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.5. Đất giáo dục: Là các công trình trường THCS, tiểu học, mầm non, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng (riêng trường mầm non cao tối đa 03 tầng), hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Trường hợp cần thiết có thể bố trí công trình giáo dục trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

5.6. Đất văn hoá: Là các trung tâm văn hóa phục vụ đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.7. Đất thể dục thể thao: Là các trung tâm thể dục thể thao phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.8. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Là các khu vực công viên, vườn hoa phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.9. Đất khu dịch vụ: Là đất sử dụng xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh,... mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.10. Đất an ninh, quốc phòng: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan an ninh, quốc phòng đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 07 tầng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.11. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: Là công trình phục vụ chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, mật độ xây dựng gộp tối đa 70%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

Việc đầu tư xây dựng các khu chức năng công nghiệp, kho bãi phải đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường,... đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

5.12. Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Là các công trình phục vụ chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.13. Đất bãi đỗ xe: Là các bãi đỗ xe công cộng phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

5.14. Đất đồi núi: Là khu vực đồi núi không thuận lợi cho việc xây dựng, tuân thủ theo quy định quản lý, quy định pháp luật nhằm bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo, đảm bảo môi trường sinh thái.

5.15. Đất cây xanh sinh thái: Là khu vực cây xanh cảnh quan sinh thái phục vụ cho không gian cảnh quan khu vực.

5.16. Đất cây xanh chuyên dụng: Là đất cây xanh cách ly.

5.17. Đất cây xanh sử dụng hạn chế: Là đất cây xanh được trồng trong khuôn viên các công trình, công viên chuyên đề, được quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.18. Đất di tích, tôn giáo: Gồm các công trình chùa, nhà thờ, đền, đình..., mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 07 tầng, đảm bảo tuân thủ theo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

(Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

a) Hệ thống công trình văn hóa – thể thao:

- Đối với công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng sử dụng, đảm bảo an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Đối với công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch; quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

b) Hệ thống y tế – chăm sóc sức khỏe:

- Đối với công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang, quản lý theo hiện trạng.

- Các công trình trạm y tế xây dựng mới: Thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

c) Hệ thống giáo dục, đào tạo:

- Đối với công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang, quản lý theo hiện trạng.

- Các công trình giáo dục, đào tạo xây dựng mới: Các trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

d) Hệ thống thương mại, dịch vụ:

Hình thành mạng lưới các trung tâm thương mại, siêu thị, chợ....theo các cấp phục vụ, kết hợp với việc cải tạo và nâng cấp các công trình hiện có, chú trọng đáp ứng nhu cầu diện tích bãi đỗ xe.

e) Hệ thống công viên, cây xanh:

Hình thành công viên, cây xanh công cộng tại các nhóm nhà ở theo quy hoạch. Hình thành các mảng cây xanh tại các khu công trình, vỉa hè, đảo giao thông, công trình công cộng dịch vụ, công nghiệp...

7. Bố cục, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

Khu vực lập quy hoạch được chia thành 07 tiểu khu. Mỗi tiểu khu ở có cấu trúc phù hợp với định hướng của từng tiểu khu như khu ở, khu công nghiệp, dịch vụ. Các tiểu khu có dân cư được bố trí các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn hiện hành, bao gồm các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế, nhà văn hóa, sân luyện tập, chợ; cây xanh công cộng,...

7.1. Bố cục không gian, kiến trúc toàn khu:

- Phát triển đô thị có sự kết nối hợp lý giữa khu vực ở mới và ở hiện hữu, giữa khu vực ở hiện hữu với khu vực dịch vụ, du lịch ven biển. Tăng cường các kết nối ngang Đông – Tây phát triển không gian hướng ra khu vực biển Dốc Lết.

- Bổ sung mạng lưới giao thông chính, các tuyến giao thông Đông – Tây, bổ sung hệ thống hạ tầng đô thị khung cho khu vực phía Bắc gắn với cảng Hòn Khói.

- Tạo cảnh quan đặc trưng bằng các giải pháp kỹ thuật ổn định nền xây dựng, khai thác cao độ chênh lệch giữa các thềm địa hình.

- Đảm bảo đường tiếp cận hướng biển dành cho người dân.

* Khu vực quy hoạch được chia làm 7 tiểu khu:

Tiểu khu 1:

+ Vị trí: Tiểu khu 1 nằm tại phía Tây của khu vực quy hoạch.

+ Tính chất: Tiểu khu 1 có chức năng chính là khu trung tâm dịch vụ - đô thị cửa ngõ.

+ Cấu trúc, chức năng: Định hướng phát triển các hoạt động đô thị, công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, tài chính khu vực cửa ngõ, kết hợp với không gian xanh, hồ điều hoà trung tâm. Tạo dựng hình ảnh đô thị thân thiện, sạch đẹp và năng động.

Tiểu khu 2:

+ Vị trí: Khu vực có vị trí nằm tại phía Bắc của Quốc lộ 26B.

+ Tính chất: là Khu dân cư Ninh Thọ.

+ Cấu trúc, chức năng: Định hướng phát triển khu dân cư đa dạng, năng động, đáp ứng nhu cầu cho các hoạt động kinh doanh, dịch vụ.

Tiểu khu 3:

+ Vị trí: Tiểu khu có vị trí nằm tại phía Nam của Quốc lộ 26B và ven chân núi Hòn Hèo.

+ Tính chất: là khu dân cư ven chân núi Hòn Hèo.

+ Cấu trúc, chức năng: Phát triển theo mô hình đô thị sinh thái bền vững nhằm tạo ra các không gian đa năng, kết hợp giữa các hoạt động kinh tế bám theo dọc trục đường Quốc lộ 26B với các hoạt động cư trú bền vững. Bổ sung các yếu tố công viên cây xanh, vườn hoa đường dạo liên hoàn, nhằm gia tăng chất lượng sống và cải thiện vi khí hậu khu ở. Chú trọng nâng cao chất lượng sống của người dân.

Tiểu khu 4:

+ Vị trí: Tiểu khu 4 có vị trí nằm tại phía Đông Nam của khu vực quy hoạch.

+ Tính chất: Khu Công nghiệp – dịch vụ Ninh Diêm 3.

+ Cấu trúc, chức năng: Định hướng phát triển theo mô hình Công nghiệp - Dịch vụ (còn gọi là khu liên hợp) có đầy đủ hệ thống cơ sở hạ tầng, tiện ích phục vụ cho hoạt động sản xuất, sinh hoạt và dịch vụ cho người lao động, doanh nghiệp. Mô hình này được thiết kế để giảm thiểu tác động của hoạt động công nghiệp đến môi trường và xã hội, đồng thời tạo ra một hệ sinh thái bền vững, phát triển cân bằng.

Tiểu khu 5:

+ Vị trí: Tiểu khu 5 có vị trí nằm tại phía Đông của khu vực quy hoạch, sát biển.

+ Tính chất: Khu Trung tâm Dịch vụ - dân cư.

+ Cấu trúc, chức năng: Định hướng phát triển khu đô thị và hỗn hợp đồng bộ, hài hoà với các khu vực lân cận, phối hợp với KDC Ninh Thủy tạo ra một hệ sinh thái khép kín bền vững. Tạo ra không gian sống chất lượng cao, không chỉ đáp ứng nhu cầu của người dân khu vực mà còn tạo ra một trung tâm cung cấp dịch vụ khác cho dân cư vùng lân cận.

Tiểu khu 6:

+ Vị trí: Tiểu khu 6 có vị trí nằm tại phía Bắc của khu vực quy hoạch.

+ Tính chất: Khu dự kiến phát triển công nghiệp.

+ Cấu trúc, chức năng: Định hướng giữ lại các khu dân cư hiện hữu đang sinh sống, đề nghị cơ chế cho phép dân cư được sử dụng các vùng đất nông nghiệp hiện tại cho mục đích sản xuất hiện nay. Giai đoạn dài hạn sẽ xem xét chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất công nghiệp khi có chỉ tiêu đất phát triển công nghiệp. Khoanh vùng khu vực dân cư nhằm đảm bảo cuộc sống ổn định lâu dài, do khu vực dân cư làng xóm đã hình thành từ lâu, có các công trình tôn giáo như chùa Phước Điền, chùa Phước Khánh.

Tiểu khu 7:

- + Vị trí: Tiểu khu 7 có vị trí nằm tại phía Nam của khu vực quy hoạch.
- + Tính chất: Khu dân cư, sinh thái núi Hòn Hèo.
- + Cấu trúc, chức năng: Định hướng chỉnh trang cải tạo các khu vực dân cư sinh sống hiện hữu. Bảo tồn và phát huy các giá trị rừng.

Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức trên cơ sở sự phù hợp với hiện trạng khu vực và định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ, việc quy hoạch xây dựng cần đảm bảo thỏa mãn các nhu cầu phát triển kinh tế xã hội cho dân cư, bao gồm các yêu cầu chủ yếu sau:

- Đối với các khu dân cư hiện hữu tiếp tục duy trì mật độ và không chế tầng cao xây dựng đảm bảo phù hợp.

- Hình thành hệ thống các trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu và quy mô phát triển các khu đô thị của Phân khu 17 trong tương lai.

- Hình thành các khu dân cư dựa trên hệ thống các cấp phục vụ thuận lợi, hợp lý cho các đơn vị ở.

- Khuyến khích phát triển thương mại, dịch vụ hỗn hợp: Nhà ở, trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn, ngân hàng tài chính tại phía Bắc khu vực lập quy hoạch, với tầm nhìn hướng về phía núi Bà Lớn, Hòn Nhọn.

- Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

- Đối với các công trình hiện hữu là nhà ở, mặt tiền các tuyến đường đô thị, khuyến khích cải tạo, chỉnh trang nhằm đảm bảo mỹ quan và sự đồng nhất cho đô thị. Đối với các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu, được quy hoạch giữ nguyên chức năng, khuyến khích tu sửa định kỳ, các công trình hạ tầng xã hội xây mới định hướng có hình thái kiến trúc hiện đại, hài hòa với kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

7.2. Định hướng thiết kế đô thị:

Thiết kế đô thị bám sát mục tiêu và tính chất của đô thị đề ra:

- Khu vực nhóm nhà ở: Cải tạo chỉnh trang, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Các khu vực không gian mở: Đề xuất về chức năng cho các không gian mở trong khu vực nghiên cứu, Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở về: hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường, Nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông đô thị lớn và trong từng khu vực.

- Các trục chính: Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực. Cây

xanh cho các trục đường chính: cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương.

- Đối với các công trình điểm nhấn: Cụ thể hóa Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chung, nêu ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh. Điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, hoặc đã có công trình kiến trúc, hoặc đề xuất xây dựng công trình mới, giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các kiến trúc xung quanh. Điểm nhấn ở các vị trí khác được cụ thể bằng việc đề xuất xây dựng công trình hoặc cụm công trình kiến trúc, hoặc không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khu vực các ô phố: Xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình đối với các ô phố, giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị.

8. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

- Cho phép xây dựng phần ngầm của tất cả các công trình trong đô thị, việc xây dựng các công trình ngầm cần tiến hành một cách tổng thể và có quy hoạch đảm bảo sự khớp nối giữa công trình trên mặt đất và dưới mặt đất thành một thể thống nhất.

- Khuyến khích phát triển không gian ngầm đô thị tại các khu vực:

+ Công trình công cộng ngầm: Các công trình có chức năng phục vụ hoạt động công cộng được phép xây dựng ngầm dưới mặt đất và sẽ được cụ thể theo từng dự án đảm bảo khả năng đáp ứng phục vụ chức năng chính công trình và giải quyết nhu cầu tối thiểu phục vụ cho khu vực (nếu có) để tránh gây áp lực về hạ tầng của đô thị.

+ Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm và các bộ phận của các công trình nằm dưới mặt đất. Các khu vực xây dựng công trình cao tầng sẽ xây dựng không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của tòa nhà và khu vực. Ranh giới xây dựng công trình ngầm sẽ được cụ thể hóa ở các bước sau nhưng không vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất quy hoạch.

+ Mạng lưới đường ống kỹ thuật đô thị: Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, tuyến cáp hạ tầng viễn thông thụ động dưới mặt đất để bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch.

9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

9.1.1. Cao độ nền xây dựng:

- Khu vực dân cư hiện hữu cao độ xây dựng vẫn giữ nguyên theo hiện trạng, trong quá trình triển khai các bước tiếp theo cần có giải pháp san nền để đảm bảo tránh ngập cục bộ các khu dân cư hiện hữu, chỉnh trang.

- Khu vực xây dựng mới: Cao độ xây dựng mới cần khớp nối hài hòa với khu vực hiện hữu và đảm bảo thuận theo hướng dốc địa hình. Cao độ nền thiết kế

thấp nhất là 3,0m, cao độ nền cao nhất thuộc vùng núi cao phía Nam thì san gạt cục bộ và thuận theo hướng dốc tự nhiên của nền địa hình.

- Đối với khu vực đất sản xuất nông – lâm nghiệp thì cao độ vẫn giữ nguyên theo hiện trạng. Khơi thông và mở rộng các kênh thủy lợi để phục vụ đa mục tiêu là: cung cấp nước tưới tiêu cho sản xuất và tiêu thoát lũ cho đô thị tương lai.

- Khu vực dân cư nằm ở vùng chân núi nếu có diễn biến sạt lở đất thì cần có giải pháp di dời đến khu ở an toàn hoặc kè gia cố áp mái dốc taluy kết hợp với rãnh thu nước ở chân núi để phòng chống sạt lở đất.

9.1.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống: lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải.

- Trục tiêu: Nước mưa sẽ thoát về sông Đá Hàn và Vịnh Hòn Khói. Hướng thoát nước theo hướng địa hình san nền. Địa hình khu vực phần lớn có độ dốc thoải thuận lợi cho mạng lưới thoát nước mặt.

- Mạng lưới thoát nước mưa của khu quy hoạch được chia làm 2 lưu vực chính:

- + Lưu vực 1: Lưu vực gồm phần diện tích của hai bên sông Đá Hàn, nước mưa sẽ đổ vào sông Đá Hàn để thoát về sông Dinh.

- + Lưu vực 2: Khu vực phía Đông phân khu, nước mưa thoát về Vịnh Hòn Khói.

- Ngoài ra phần phía Đông có tuyến kênh thoát thẳng ra biển, tuyến kênh này đón nước từ trên núi chảy xuống, hạn chế đổ nước mưa của đô thị vào.

- Xây dựng hành lang xanh bảo vệ dọc các trục tiêu hờ chính, để bảo vệ dòng chảy và phòng chống lấn chiếm.

- Công thu nước mưa: Trong các khu chức năng sử dụng công ngầm BTCT hoặc mương xây hờ (kích thước công tối thiểu D600 và B600) tùy từng vị trí triển khai dự án. Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí đồng bộ các hố ga thu nước, giếng thăm ngăn mùi hoàn chỉnh, khoảng cách bố trí trung bình $30 \div 40\text{m}/\text{hố}$.

9.1.3. Giải pháp phòng chống thiên tai

- Trồng cây phủ trồng đồi núi trọc đối với các khu vực đồi núi trên địa bàn nghiên cứu, để phòng chống các thiên tai như sạt lở, lũ quét...

- Xây dựng hành lang xanh bảo vệ dọc các trục tiêu hờ chính, để bảo vệ dòng chảy và phòng chống lấn chiếm. Hành lang xanh mỗi bên của trục tiêu chính dự kiến tối thiểu là 5,0m/bên.

- Gia cố đoạn chân mái dốc taluy vùng chân núi, chân đồi nơi tiếp giáp trực tiếp với khu vực dân cư và đường giao thông mà có độ ổn định nền kém...

- Gia cố bờ kênh mương thủy lợi bằng kè cứng hoặc taluy mềm đối với những đoạn kênh đi qua khu vực xây dựng đô thị và dân cư hiện trạng để phòng chống mương xói, lấn chiếm và tạo mỹ quan cho khu vực.

- Nạo vét và khơi thông định kỳ hệ thống kênh, mương tiêu trên địa bàn để đảm bảo thông thoáng lòng dẫn, dự phòng tiêu thoát lũ tốt cho đô thị.

9.2. Quy hoạch giao thông:

9.2.1. Giao thông đối ngoại:

- Tuân thủ định hướng khung giao thông Khu kinh tế Vân Phong mạng lưới đường bộ đối ngoại gồm có:

+ Quốc lộ 1 (QL.1): Cải tạo toàn tuyến đảm bảo lộ giới theo quy hoạch và lộ giới Bộ Giao thông Vận tải đang quản lý, hoàn thiện các tuyến đường gom dọc QL.1 theo quy hoạch.

+ Quốc lộ 26B (QL.26B): Nâng cấp, cải tạo, mở rộng lộ giới đường lên từ 80m bao gồm cả hành lang an toàn và quỹ đất dự trữ mở rộng trong tương lai theo định hướng phát triển không gian mới.

+ Đường tỉnh 651B (ĐT.651B): Tuân thủ QHC 298 Vân Phong, đoạn tuyến qua khu vực lộ giới 75m.

+ Đường tỉnh 652B (ĐT.652B): Tuân thủ QHC 298 Vân Phong, đoạn tuyến qua khu vực lộ giới 60m.

+ Đường tỉnh 652D (ĐT.652D): Tuân thủ QHC 298 Vân Phong, đoạn tuyến qua khu vực lộ giới 32m.

+ Đường tỉnh 652G (ĐT.652G): Tuân thủ QHC 298 Vân Phong, đoạn tuyến qua khu vực lộ giới 40m.

- Bố trí quỹ đất xây dựng tuyến đường sắt chạy dọc tuyến QL.26B hỗ trợ cho khu vực phát triển bến cảng tiềm năng Nam Vân Phong.

9.2.2. Giao thông trong khu vực lập quy hoạch:

- Mạng lưới đường khu vực theo dạng ô bàn cờ, kết nối liền mạch các khu vực trong khu công nghiệp, logistic và khu dân cư.

- Khu vực phía Nam QL.26B xây dựng các tuyến đường gom, hạn chế đầu nối ra QL.26B đảm bảo an toàn đường sắt. Quy mô lộ giới 25-37m.

- Các tuyến đường phân khu vực quy hoạch lộ giới 13-21m.

9.2.3. Bãi đỗ xe tập trung:

Bố trí các bãi đỗ xe tập trung trong khu vực nghiên cứu với tổng quy mô khoảng 13,25 ha. Sử dụng kết hợp nhiều hình thức bãi đỗ xe (Bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe thông minh...) để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực nghiên cứu và đảm bảo chỉ tiêu nhu cầu đỗ xe tối thiểu đạt 3.5 m²/người.

9.2.4. Giao thông công cộng:

Hệ thống giao thông công cộng đảm bảo tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và đề án Phát triển vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 – 2030 đã được phê duyệt.

9.2.5. Cảng cạn ICD:

Tuân thủ theo Quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 979/QĐ-TTg ngày 22/8/2023. Xây dựng cảng cạn nằm trên Quốc lộ 26B tại khu vực liền kề với Khu công nghiệp Ninh Diêm 3.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu: Dự báo nhu cầu dùng nước khoảng 16.600 m³/ngày đêm (có tính đến chữa cháy).

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch từ nhà máy nước hiện có: Ninh Hòa, Ninh Sơn, Ninh Trung; và nhà máy nước dự kiến: Ngọc Sơn, Ninh Phước.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Các tuyến ống chính tuân thủ theo Quy hoạch chung đã xác định.

+ Thiết kế mạng phân phối trong khu vực thiết kế dạng vòng với kích thước DN110mm – DN200mm.

- Phòng cháy chữa cháy: Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

9.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu ước khoảng: 95MVA.

- Nguồn điện:

+ Trạm 110/22kV Ninh Thủy công suất (1x40)MVA.

+ Xây mới trạm 110kV Ninh Thọ 1x40MVA; giai đoạn dài hạn nâng lên 2x40MVA.

+ Xây mới trạm 110kV Ninh Diêm 63MVA; giai đoạn dài hạn nâng lên 2x63MVA.

- Mạng lưới:

+ Lưới điện cao thế: Đảm bảo hành lang an toàn tuyến trên cơ sở tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung ở giai đoạn thích hợp và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành.

+ Cấp trung thế 22kV: Lưới điện 22kV hiện trạng được bó gọn và đi dọc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch. Mạng lưới điện trung thế hoạt động ở cấp điện áp 22kV về dài hạn khuyến khích hạ ngầm. Lưới điện trực chính khuyến khích đi ngầm theo đường giao thông cấp điện cho các khu vực và các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: Bố trí các trạm biến áp tập trung 22/0,4kV (đối với công trình nhà ở cao tầng, ở hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án), các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập

trung giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế tối đa 300-400m.

+ Điện hạ thế và chiếu sáng: Giai đoạn trước mắt đi nổi trên cột, dài hạn khuyến khích đi ngầm trong ống và ga kéo cáp trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu sân chơi, công viên, vườn hoa và hồ nước cảnh quan... bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

- Hạ tầng cấp năng lượng khác:

+ Bố trí quỹ đất cho các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định theo nhu cầu của đô thị. Diện tích đất tối thiểu của cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới tuân thủ quy chuẩn QCVN 01:2020/BCT của Bộ Công Thương;

+ Bố trí các trạm sạc điện thông minh cho xe máy điện và ô tô điện theo nhu cầu của đô thị. Các trạm sạc điện có thể đặt kết hợp trong cửa hàng xăng dầu, bãi đỗ xe ngoài trời, trạm dừng nghỉ, bãi đỗ xe của các trung tâm thương mại, công cộng, chung cư... Trạm sạc điện nên thiết kế và lắp đặt để sử dụng chung cho các hãng xe, phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về an toàn điện và các quy định về phòng cháy chữa cháy.

9.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc trên mạng lưới thông tin liên lạc với quy mô khoảng 31.000 thuê bao (Bao gồm thuê bao điện thoại, internet, truyền hình).

- Nguồn cấp: Từ mạng viễn thông Quốc gia thông qua các tuyến cáp quang chính cho khu vực.

- Các tủ cáp viễn thông đặt trên hè đường hoặc các ô cây xanh.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể; các cống bể cáp và nắp bể được chuẩn hóa về kích thước, quy chuẩn của ngành.

9.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

9.6.1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh khoảng: 15.600 m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Nước thải từ các công trình sau khi được xử lý sơ bộ bằng công trình, thiết bị xử lý nước thải tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường, sẽ được thu gom vào các tuyến cống tự chảy D300 - D600mm (BTCT, PVC hoặc HDPE) rồi dẫn về TXL NTSH 4-3 công suất thiết kế 10.000 m³/ngđ; Trạm CN3 (đơn nguyên xử lý nước thải sinh hoạt 6.000 m³/ngđ và Trạm 4.2 (ngoài ranh giới quy hoạch) công suất thiết kế 9.000 m³/ngđ (căn cứ theo “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050”).

- Khu vực công trình y tế: Nước thải sẽ được thu gom và xử lý riêng đến giới hạn cho phép theo QCVN 28:2010/BTNMT mới được xả ra môi trường.

- Đối với các khách sạn, khu nghỉ dưỡng: Phải được thu gom và xử lý riêng. Nước thải sau xử lý đạt cột A QCVN14:2008/BTNMT mới được tái sử dụng cho tưới cây, rửa sàn (trong nội bộ khu khách sạn, nghỉ dưỡng) hoặc đầu nối vào mạng lưới thoát nước thải của khu vực.

9.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 147 tấn/ngày.
- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường với khoảng cách mỗi thùng rác từ 100m – 150m;
- Chất thải rắn sinh hoạt: phân loại sơ cấp tại nguồn thành 3 loại: Chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế; Chất thải thực phẩm và Chất thải rắn sinh hoạt khác.
- Chất thải rắn được tập trung về Nhà máy xử lý chất thải công nghiệp, chất thải nguy hại tại thôn Ninh Ích, xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa để xử lý. Giai đoạn sau, sẽ tập trung về các nhà máy xử lý chất thải rắn tại khu vực Nam Vân Phong và Bắc Vân Phong sau khi được đầu tư xây dựng (theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt).

9.7. Quy hoạch nghĩa trang:

- Từng bước di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư, nghĩa trang hiện hữu về nghĩa trang tập trung cấp đô thị (nghĩa trang TX. Ninh Hòa) đã xác định trong quy hoạch chung.
- Các nghĩa trang hiện tại không nằm trong khu vực phát triển tiến hành khoanh vùng không mở rộng, cải tạo cảnh quan, trồng cây cách ly. Dùng hết quỹ đất tiến hành đóng cửa.
- Không xây dựng mới nghĩa trang hung táng trong khu vực đô thị; không mở rộng các nghĩa trang hiện trạng, sử dụng các nghĩa trang theo kế hoạch sử dụng đất trong giai đoạn ngắn hạn.
- Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng theo chủ trương của nhà nước.

10. Bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu

10.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ cảnh quan đồi núi, ven biển.
- Giám sát chặt chẽ tác động môi trường trong quá trình phát triển đô thị; đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

10.2. Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu:

- Bảo vệ hành lang sinh thái vùng bờ, ven sườn núi chống sạt lở và vùng ven biển; san lấp giạt cấp theo địa hình, trồng cây chống xói mòn và xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu, bảo vệ nguồn nước ngọt chống xâm nhập mặn. Duy trì cảnh quan tự nhiên, quan trắc ô nhiễm môi trường.

- Xác lập các khu vực cấm phát triển và hành lang bảo vệ mặt nước; không xây dựng các công trình dân dụng, ngoại trừ các công trình có chức năng bảo tồn, bảo vệ đối tượng hoặc các công trình đặc biệt, phục vụ lợi ích quốc gia và an ninh quốc phòng.

11. Phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện

11.1. Phân kỳ đầu tư

- Đến năm 2030: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu; hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông chính; triển khai các hạng mục chính: Công viên, cây xanh, giáo dục, văn hóa, y tế, thể dục thể thao. Triển khai dự án KCN Ninh Diêm 3, một số dự án khu đô thị mới đáp ứng các yêu cầu về Quy hoạch chung và phân khu.

- Đến năm 2040: Hoàn thiện phát triển đô thị theo quy hoạch.

11.2. Nguồn lực thực hiện

- Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, mạng lưới giao thông cấp đô thị sử dụng vốn ngân sách địa phương hoặc các nguồn khác.

- Đối với các khu vực phát triển mới: Đề xuất lập dự án đầu tư và kêu gọi nhà đầu tư thực hiện.

12. Những quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch:

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Điều 45, Điều 46, Điều 48 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Điều 28, Điều 29 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; đồng thời tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt, các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện quy hoạch

1. Nội dung đồ án quy hoạch phân khu xây dựng sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023. Đồ án này điều chỉnh một phần đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm phường Ninh Thủy, thị xã Ninh Hòa đã được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 8577/QĐ-UBND ngày 25/12/2014, đối với diện tích nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch phân khu này.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong có trách nhiệm:

- Chủ động rà soát hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật và thống nhất với nội dung của Quyết định này; chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, tài liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ và cơ sở dữ liệu trong hồ sơ quy hoạch sau khi đã rà soát, hoàn thiện.

- Tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt; lưu trữ hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định.

- Xây dựng, ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư thực hiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong đô thị; rà soát, điều chỉnh các quy hoạch cấp dưới trái với quy hoạch này (nếu có); rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan theo thẩm quyền để đảm bảo tính đồng bộ (nếu có).

- Khi triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng này phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan: Luật Di sản văn hóa, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Kiến trúc, Luật Thủy lợi, Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo,...; đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng chống lũ, biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch. Không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

- Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai bảo đảm tiến độ thực hiện quy hoạch; công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai; xử lý tài sản công cần thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện quy hoạch. Quản lý về đất đai, trật tự xây dựng để đảm bảo triển khai đúng quy hoạch đã định hướng; phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch; xử lý nghiêm các tổ chức, cá nhân vi phạm theo quy định của pháp luật.

- Đảm bảo nguồn lực thực hiện quy hoạch; ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai các công trình kết cấu hạ tầng, công trình hạ tầng giao thông và các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu; cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đối với hệ thống làng xóm dân cư, hệ thống hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo đồng bộ. Chủ động xem xét, điều chỉnh, quyết định tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch, việc phân kỳ đầu tư, chương trình và dự án ưu tiên đầu tư phát triển đô thị mới trên cơ sở phù hợp với nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về: (i) tính chính xác, tính pháp lý của các nội dung, thông tin, dữ liệu, số liệu, tài liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ, cơ sở dữ liệu trong hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch; (ii) phụ lục được ban hành kèm theo Quyết định này, bảo đảm phù hợp, đồng bộ, thống nhất với quy hoạch chung, các định hướng phát triển Khu kinh tế Vân Phong theo quy hoạch tỉnh và các quy hoạch có liên quan; (iii) nội dung tiếp thu, giải trình, bảo lưu đối với các ý kiến thẩm định, rà soát, tham gia của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Chịu trách nhiệm giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình thực hiện quy hoạch; đảm bảo trật tự xã hội, quốc phòng, an

ninh, tính khả thi; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích của nhà nước, cộng đồng và cá nhân, doanh nghiệp, đúng quy định pháp luật.

- Các dự án, công trình thuộc diện thanh tra, kiểm tra của các cơ quan trung ương và các cơ quan có thẩm quyền khác liên quan (bao gồm các dự án thuộc diện phải rà soát, xử lý, khắc phục hậu quả theo yêu cầu của cơ quan thanh tra, kiểm tra) chỉ được phép tiếp tục thực hiện sau khi có kết luận, quyết định xử lý sau cùng của cơ quan có thẩm quyền liên quan, đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định.

- Đối với khu vực đồi núi: chủ yếu phát triển không gian dịch vụ du lịch đảm bảo các điều kiện: tính ổn định địa hình và địa chất núi; phục hồi hệ sinh thái cảnh quan núi; an toàn công trình xây dựng không gây sạt lở và phù hợp với không gian cảnh quan thiên nhiên; sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn triển khai dự án tiếp theo, đồng thời ứng dụng kỹ thuật và công nghệ xây dựng tiên tiến cảnh báo nguy cơ sạt lở, sụt lún khi có thiên tai.

3. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa theo quy định pháp luật và theo các chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh; tổ chức kiểm tra, hướng dẫn thực hiện quy hoạch theo quy định pháp luật.

4. Các sở, ban, ngành liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của đơn vị có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn, phối hợp cùng Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong quản lý, thực hiện Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong, Chủ tịch UBND thị xã Ninh Hòa, Chủ tịch UBND các xã, phường (địa phương sở tại) 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;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT.UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Công an tỉnh, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh;
- UBND thị xã Ninh Hòa;
- Lãnh đạo VP.UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TV, TP. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**


Nguyễn Tấn Tuấn

Phụ lục
BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH
Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo
(Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa
(Kèm theo Quyết định số 1921...../QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Diện tích quy hoạch (ha)		Tỷ lệ diện tích quy hoạch dài hạn (%)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
				Đợt đầu (*)	Dài hạn				
A	Đất xây dựng		310,09	1.330,72	1.553,75	42,23			51.000
1	Nhóm nhà ở	OHT, OM	172,83	164,32	219,66	5,97	60	25	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	OHH		146,94	187,07	5,08	40	30	
3	Y tế	YTO		1,74	1,74	0,05	40	5	
4	Văn hóa	VH, VHO		9,10	9,10	0,25	40	5	
5	Thể dục thể thao	TTO	0,94	4,31	4,31	0,12	40	3	
6	Giáo dục	THPT, THCS, TH, MN	1,03	28,48	28,48	0,77	40	5	
7	Cây xanh sử dụng công cộng	CX, CXO	0,89	212,01	212,01	5,76	5	1	
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC		15,36	15,36	0,42	5	1	
9	Cây xanh chuyên dụng	CXCD		70,78	70,78	1,92			
10	Cây xanh sinh thái	CXST			1,51	0,04			
11	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	71,78	219,98	219,98	5,98	70	5	
12	Cơ quan, trụ sở	HC		4,62	4,62	0,13	40	7	
13	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	DV, ĐVO		133,72	133,72	3,63	40	30	

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Diện tích quy hoạch (ha)		Tỷ lệ diện tích quy hoạch dài hạn (%)	MĐXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
				Đợt đầu (*)	Dài hạn				
14	Di tích, tôn giáo	TG	1,95	1,64	1,64	0,04	40	7	
15	Hạ tầng kỹ thuật khác	HT		10,36	10,36	0,28	60	4	
16	Đường giao thông		60,67	294,11	420,16	11,42			
17	Bãi đỗ xe	BX		13,25	13,25	0,36	60	3	
B	Đất khác		3.369,40	2.348,77	2.125,74	57,77			
18	An ninh	AN		1,02	1,02	0,03	40	7	
19	Quốc phòng	QP	3,86	12,75	12,75	0,35	40	7	
20	Sản xuất nông nghiệp	NN	1.910,17	1.027,70	137,81	3,75			
21	Lâm nghiệp	LN	1.042,12	980,46	880,46	23,93			
22	Đồi núi	DN	168,26	150,98	150,98	4,10			
23	Đất làm muối	LM	98,68	38,75	38,75	1,05			
24	Hồ, ao, đầm	HO	105,33	117,44	117,44	3,19			
25	Sông, suối, kênh, rạch	SS	18,31	18,31	18,31	0,50			
26	Khu vực dự kiến phát triển công nghiệp, cảng	DU			766,86	20,84			
27	Bãi cát			1,36	1,36	0,04			
	Tổng diện tích đất		3.679,49	3.679,49	3.679,49	100,00			

Ghi chú:

- (*) Số liệu thể hiện diện tích đất quy hoạch đợt đầu (Đến năm 2030). Phần đất không nằm trong khu vực quy hoạch đợt đầu sẽ giữ nguyên chức năng sử dụng đất hiện trạng. Và được quy hoạch ở giai đoạn phát triển từ năm 2030 đến năm 2040.
- Các khu vực chức năng an ninh, quốc phòng: Được quản lý theo quy định riêng của ngành.
- Đối với các thành phần đất nằm trong khu vực dự kiến phát triển công nghiệp, vẫn được sử dụng với chức năng bình thường như hiện trạng cho tới thời điểm có dự án quy hoạch được triển khai.