

Số: /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày

tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11)**

Mã số thông tin quy hoạch: 562523069982

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 1667/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Khánh Hòa năm 2025;

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

Căn cứ Thông tư 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 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 Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân;

Căn cứ Nghị quyết số 01-NQ/TU của Tỉnh ủy Khánh Hòa về tăng trưởng kinh tế hai con số giai đoạn 2025-2030;

Căn cứ Văn bản số 4238/UBND-XDND 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 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 Kế hoạch số 2452/KH-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh về việc thực hiện Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa trong năm 2025;

Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 05/9/2025 của UBND tỉnh về tăng cường quản lý và tổ chức thực hiện Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 2060/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11);

Căn cứ Quyết định số 1950/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh các Quyết định của UBND tỉnh về phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) trên địa bàn Khu kinh tế Vân Phong;

Căn cứ Thông báo số 6204/TB-HĐTĐ ngày 26/12/2025 của Hội đồng thẩm định Kết luận về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11);

Căn cứ Văn bản số 3905/UBND-XDND ngày 15/9/2025 của UBND tỉnh về việc trình thông qua đồ án quy hoạch phân khu xây dựng trên địa bàn Khu kinh tế Vân Phong;

Căn cứ Báo cáo số 6405/BC-SXD ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11);

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 46/TTr-KKTKCN ngày 07/01/2026 và ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 509/SXD-QLQHKT ngày 15/01/2026 của Sở Xây dựng về việc báo cáo kết quả rà soát hồ sơ và trình phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11) với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, quy mô

Khu vực quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu 11 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 3.338 ha thuộc xã Vạn Ninh và xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa bao gồm: Khu vực đất liền khoảng 2.666 ha (trong đó 36 ha khu vực dự kiến lấn biển); vùng mặt nước biển khoảng 672 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 xã Vạn Thắng thuộc Khu đô thị, du lịch Cổ Mã - Tu Bông (Phân khu 08);
- Phía Nam giáp xã Vạn Hưng thuộc Khu đô thị Nam Vạn Giã (Phân khu 12);
- Phía Đông giáp vịnh Vân Phong;
- Phía Tây giáp Khu sinh thái núi Tây Vạn Giã (Phân khu 10).

1.2. Thời hạn quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn: đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

2.1. Quan điểm

- Phù hợp với 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.

- Kết hợp chặt chẽ giữa phát triển kinh tế, xã hội, môi trường với đảm bảo quốc phòng, an ninh.

- Đảm bảo các yêu cầu định hướng và phát triển không gian với mục tiêu phát triển bền vững toàn khu kinh tế.

2.2. Mục tiêu

- Cụ thể hoá các định hướng chính tại 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 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023.

- Xây dựng hình ảnh khu đô thị mới với đầy đủ chức năng đô thị, đảm bảo phát triển khu dân cư phù hợp điều kiện sống hiện đại, nâng cao chất lượng sống của người dân. Đồng thời, phát triển hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, điều kiện sinh thái, hướng đến đô thị phát triển bền vững.

- Định hướng phát triển không gian kiến trúc trong khu quy hoạch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cải thiện và khai thác các giá trị và tiềm năng về cảnh quan, môi trường, phù hợp với sự phát triển khu vực.

- Làm cơ sở để quản lý, kiểm soát phát triển không gian khu chức năng đô thị và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng, san nền...).

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất

Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận là khu đô thị hiện hữu, nằm trên 2 xã Vạn Ninh và Vạn Thắng, trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa của khu vực.

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

4.1. Căn cứ lựa chọn chỉ tiêu

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;

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

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

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.

4.2. Quy mô dân số

Dân số khoảng 74.000 người bao gồm khoảng 70.000 người dân số thường trú và quy đổi khoảng 4.000 người.

4.3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dân số		
1	Dân số hiện trạng	Người	24.000
2	Dân số quy hoạch	Người	74.000
II	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
1.1	Trường trung học cơ sở	m ² /học sinh	22
1.2	Trường tiểu học	m ² /học sinh	21
1.3	Trường mầm non	m ² /cháu	14
2	Y tế (trạm y tế)	m ² / công trình	1.150
3	Văn hóa - Thể dục thể thao		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
3.1	Thể dục thể thao	m ² /người	0,59
3.2	Văn hóa	m ² / công trình	1.312
4	Công trình công cộng-DV		
4.1	Chợ cấp đơn vị ở	m ² / công trình	3.785
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Đất bãi đỗ xe	m ² /người	2,5
2	Chỉ tiêu cấp nước		
-	Sinh hoạt	lít/ng.ngđ	150
-	Cấp nước du lịch	lít/phòng	500
3	Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt	% nước cấp	80
4	Chỉ tiêu cấp điện		
-	Sinh hoạt	W/người	500
-	Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ - thương mại	kW/ha	50-150
-	Chiếu sáng đường phố	W/ha	10
-	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/ha	5
5	Chỉ tiêu hạ tầng viễn thông thụ động	line/người	0,25
6	Chỉ tiêu chất thải rắn	kg/người-ng.đêm	1,0

4.4. Quy mô sử dụng đất

- Đến năm 2030, diện tích đất xây dựng các khu chức năng khoảng 1.277,07 ha; diện tích đất nông nghiệp và các chức năng khác khoảng 2.060,93 ha.

- Đến năm 2040, diện tích đất xây dựng các khu chức năng khoảng 1.389,14 ha; diện tích đất nông nghiệp và các chức năng khác khoảng 1.948,86 ha.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

5.1.1. Đất nhóm nhà ở (bao gồm: nhóm nhà ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang và xây mới): mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 07 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.

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.

5.1.2. Đất Làng xóm, dân cư nông thôn (bao gồm: Làng xóm, dân cư nông thôn hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang): mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 07 tầng; hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng

QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.3. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 20 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.4. Đất y tế: Là các công trình trạm y tế, 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. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.5. Đất giáo dục: Là các công trình trường THPT, 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). Trường hợp cần thiết, có thể bố trí công trình giáo dục trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.6. Đất đào tạo, nghiên cứu: Là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trường trung cấp nghề, 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. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.7. Đất văn hóa: Bao gồm trung tâm văn hoá phục vụ cấp đơn vị ở, 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. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.8. Đất thể dục thể thao: Bao gồm trung tâm thể dục thể thao 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. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.9. Đất cơ quan, trụ sở: Là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở hoặc văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị – xã hội, 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. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.10. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Là các khu vực công viên, vườn hoa phục vụ cấp đơn vị ở, và cây xanh công cộng cấp đô thị, 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. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng

ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.11. Đất khu dịch vụ: Là đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế), các công trình khác phục vụ cho kinh doanh (công trình chợ, công trình thương mại dịch vụ); mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 20 tầng; hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.12. Đất khu dịch vụ du lịch: Là các công trình, cơ sở hạ tầng phục vụ du lịch và nghỉ dưỡng như khách sạn, khu lưu trú,... mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, tầng cao xây dựng tối đa 10 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. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.13. 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. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.14. Đất an ninh: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan an ninh 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 được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.15. Đất quốc phòng: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan 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 được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.16. Đất khu giết mổ gia cầm gia súc tập trung: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 03 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. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.17. 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 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD

của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.18. 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 được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố được xác định cụ thể tại quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định này.

5.1.19. Đất nghĩa trang: Là các nghĩa trang hiện hữu, được bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nghĩa trang với chiều rộng ≥ 10 m.

5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

5.2.1. Hệ thống công trình văn hóa – thể thao:

- Đối với các 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.

5.2.2. Hệ thống y tế:

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

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

5.2.3. 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 THCS, trường THPT thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.2.4. Hệ thống thương mại, dịch vụ:

Hình thành mạng lưới các trung tâm thương mại, siêu thị, chợ.... theo các cấp phục vụ, chú trọng đáp ứng nhu cầu về diện tích bãi đỗ xe.

5.2.5. Hệ thống công viên, cây xanh:

Hình thành công viên, cây xanh công cộng tại các nhóm nhà ở theo quy hoạch. Khuyến khích phát triển các mảng xanh đô thị tại các vỉa hè, đảo giao thông, các công trình công cộng, dịch vụ.

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

5.3.1. Bố cục không gian, kiến trúc toàn khu

- Khu vực nghiên cứu được phân thành các phân khu chức năng trên nguyên tắc phát triển hài hoà giữa khu ở đô thị – dịch vụ - nông nghiệp, khai thác hiệu

quả quỹ đất và các yếu tố tự nhiên, đồng thời tạo lập hình ảnh một khu đô thị xanh, hiện đại và bền vững.

- Các tuyến giao thông chính Quốc lộ 1 và đường liên khu vực đóng vai trò khung xương tổ chức không gian, là ranh giới tự nhiên cho việc phân chia các tiểu khu chức năng, đảm bảo thuận lợi trong kết nối và quản lý phát triển. Tính chất sử dụng đất được xem xét trên cơ sở hiện trạng dân cư, điều kiện địa hình và định hướng phát triển của Khu kinh tế Vân Phong, nhằm hình thành các khu vực có chức năng rõ ràng và hỗ trợ lẫn nhau.

- Khu vực dân cư hiện hữu: bố trí gần các trục giao thông, kết nối với mạng lưới dịch vụ xã hội; duy trì mật độ và chiều cao phù hợp với hiện trạng, kết hợp chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và phát triển các khu ở mới với tiêu chuẩn nhà ở xanh, tiện ích cộng đồng.

- Khu vực vùng lõi trung tâm đô thị: đặt dọc ven biển, mang chức năng thương mại, hành chính, dịch vụ du lịch và giải trí, kết nối công viên bờ biển, đảm bảo tính nhận diện và kết nối không gian.

- Khu dân cư kết hợp nông nghiệp và cảnh quan nông thôn: khu dân cư xen lẫn nông nghiệp đô thị mang tính chuyển tiếp, sinh sống, sản xuất và tạo cân bằng sinh thái duy trì cảnh quan nông nghiệp truyền thống. Các công trình dịch vụ hỗ trợ sản xuất (kho bãi, cơ sở sơ chế, chợ đầu mối) được bố trí hợp lý nhằm giảm xung đột với khu dân cư và khu công nghiệp.

- Vùng đệm xanh: phát triển hành lang sinh thái dọc sông suối, bảo vệ hệ thống thoát nước tự nhiên.

- Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được, 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.

5.3.2. Định hướng thiết kế đô thị:

- 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: các không gian ven biển, cây xanh trong các khu dân cư.

- Các trục chính:

- + Trục giao thông đối ngoại (Gồm Quốc lộ 1, tuyến cao tốc Vân Phong – Nha Trang, đường sắt Bắc – Nam và tuyến đường sắt tốc độ cao...)

- + Đường trục cảnh quan chính: các trục hướng Bắc - Nam (651B, ...)

- + Trục giao thông chính khu vực: các trục đường kết nối Đông – Tây qua Quốc lộ 1.

5.4. Quy hoạch công trình ngầm

- Khuyến khích phát triển không gian ngầm cho các mục tiêu công cộng, bãi đỗ xe, dịch vụ và bố trí hạ tầng ngầm tại các khu vực trọng tâm, các tổ hợp công trình quan trọng, công trình cao tầng.

- Không gian ngầm đô thị bao gồm:

- + Công trình công cộng ngầm: Các công trình có chức năng phục vụ hoạt động công cộng được xây dựng dưới mặt đất và 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.

- + 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 bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch.

5.5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.5.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Cao độ nền xây dựng

- Đối với các khu vực hiện hữu được nâng dần đến cao độ xây dựng $H_{min} \geq +3,2m$ trong quá trình nâng cấp cải tạo.

- Đối với các khu vực xây dựng mới tiến hành nâng cao độ nền đến cao độ xây dựng $H_{min} \geq +3,2m$.

- Hướng dốc nền xây dựng thấp dần ra phía đường giao thông để đảm bảo thoát nước tốt cho khu vực.

- Đối với khu vực sản xuất nông nghiệp giữ nguyên cao độ hiện trạng.

b) Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy.

- Bố trí các giếng thu gom nước mưa, nước mưa được thu gom tại các trục được giao thông dẫn ra các cửa xả.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia ra nhiều lưu vực thoát nước để thoát ra các khu vực thoát nước gần nhất.

- Trên các trục đường sẽ xây dựng các tuyến cống tròn BTCT D800mm đến D2000mm để thu nước mặt đường, công trình chảy vào, sau đó được thoát ra sông Hiền Lương, sông Chà Là, sông Đồng Điện sau đó chảy ra biển.

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

- Hướng thoát: nước mặt được thu gom bằng mạng lưới đường cống dọc các trục giao thông, để thoát về 02 trục tiêu chính dẫn ra vịnh Vân Phong.

- Lưu vực: toàn phân khu được chia làm 04 lưu vực thoát nước chính.

+ Lưu vực 1: toàn bộ khu vực phía Nam (từ ranh quy hoạch đến sông Hiền Lương), thoát về Sông Hiền Lương.

+ Lưu vực 2: Toàn bộ khu vực từ sông Hiền Lương đến sông Chà Là, thoát về sông Hiền Lương và sông Chà Là, sau đó chảy ra biển.

+ Lưu vực 3: Toàn bộ khu vực từ sông Chà Là đến sông Đồng Điện, thoát về sông Đồng Điện và sông Chà Là, sau đó chảy ra biển.

+ Lưu vực 4: Toàn bộ khu vực phía Bắc (từ sông Đồng Điện đến hết ranh).

5.5.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

Giao thông đường sắt

- Tuân thủ theo định hướng Quy hoạch mạng lưới đường sắt quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021, Quyết định số 2404/QĐ-TTg ngày 29/10/2025 và khung giao thông theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong đã phê duyệt. Bố trí quỹ đất đảm bảo các quy định về hành lang an toàn và bảo vệ đường sắt.

- Đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam: Xây mới đường sắt tốc độ cao hướng tuyến song song với đường bộ cao tốc Bắc – Nam.

- Đường sắt Hà Nội – TP. Hồ Chí Minh: Tuân thủ theo Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021, Quyết định số 2404/QĐ-TTg ngày 29/10/2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Bảo vệ hành lang tuyến đường sắt quốc gia hiện hữu, tạo điều kiện đảm bảo hành lang cho quá trình nâng cấp lên khổ đường sắt 1435 mm trong tương lai. Nâng cấp chỉnh trang các ga hiện hữu, mở rộng và bố trí khu vực kho bãi đối với các ga hàng hoá, mở rộng các tuyến đường kết nối ra ga, đảm bảo tính kết nối thuận lợi và giảm thiểu ùn tắc.

Giao thông đường bộ:

- Tuân thủ định hướng khung giao thông Khu kinh tế Vân Phong mạng lưới đường bộ đối ngoại gồm có: Cao tốc Bắc – Nam Phía Đông (CT.01) phân đoạn Vân Phong – Nha Trang; Quốc lộ 1; ĐT.651B; ĐT.651G.

- Cao tốc Bắc – Nam Phía Đông (CT.01) phân đoạn Vân Phong – Nha Trang: Tuân thủ theo quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/09/2021; Hoàn thiện tuyến theo Dự án thành phần đầu tư xây dựng cao tốc bắc - nam đoạn Nha Trang - Vân Phong được Bộ Giao thông vận tải phê duyệt dự án tại Quyết định số 910/QĐ-BGTVT ngày 13.7.2022. Dự án do Ban Quản lý dự án 7 làm chủ đầu tư. Kết nối với Khu kinh tế Vân Phong tại 3 nút giao khác mức tại khu vực Cổ Mã, Vạn Thắng (Vạn Ninh) và nút giao với đường bộ cao tốc Vân Phong - Buôn Ma Thuột tại thị xã Ninh Hòa (nút giao này nằm ngoài Khu kinh tế).

- Quốc lộ 1: Hoàn thiện theo quy hoạch quản lý bao gồm cả tuyến đường gom, quy mô lộ giới 66m.

- Đường ven biển Vạn Ninh – Ninh Hòa (ĐT651B): Đầu tư xây dựng tuyến có lộ giới 26,0m – 30,0m.

- Đường Nguyễn Huệ (ĐT651B): Đầu tư xây dựng tuyến có lộ giới 26,0m.

- Đường Tỉnh lộ 7(ĐT651D): Đầu tư xây dựng tuyến có lộ giới 42,0m.

b) Giao thông đối nội

Đường liên khu vực

Các tuyến đường N56, N53, N25, đường Nguyễn Huệ, đường Trần Hưng Đạo: Quy hoạch lộ giới từ 26,0m đến 42,0m.

Đường chính khu vực

Các tuyến đường Hà Huy Tập, đường Ngô Gia Tự, đường Lê Đại Hành, đường Ngô Quyền, đường Lê Hồng Phong, ...: Quy hoạch lộ giới từ 16,0m đến 20,0m.

Đường phân khu vực

Các tuyến đường Hoàng Hữu Giáp, đường Trần Phú, đường Lương Thế Vinh, đường Tú Xương, đường Nguyễn Trãi, đường Lý Thường Kiệt, đường Hoàng Hữu Cháp, đường Huỳnh Thúc Kháng, đường, ...: Quy hoạch lộ giới từ 13,0m đến 20,0m.

c) Các công trình phục vụ giao thông

- Các công trình cầu vượt đường sắt, cầu vượt đường bộ, vượt sông, suối cần đảm bảo tuân thủ quy định về tĩnh không, hành lang an toàn. Các bước tiếp theo sẽ thực hiện triển khai theo đúng quy trình, quy phạm hiện hành.

- Cập nhật các vị trí bố trí cầu vượt cao tốc và hầm chui dân sinh theo dự án tuyến đường cao tốc Bắc – Nam đang triển khai thi công xử lý các nút giao thông cho phù hợp với định hướng quy hoạch giao thông và thiết kế kỹ thuật các tuyến đường đang triển khai.

- Nút giao thông: Phương án thiết kế sẽ được cụ thể hóa và nghiên cứu điều chỉnh trong các bước quy hoạch chi tiết và triển khai dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tính khả thi, phù hợp với điều kiện thực tế, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế công trình.

- Hệ thống bến, bãi đỗ xe:

+ Bến xe: Tuân thủ theo định hướng phát triển giao thông Khu kinh tế Vân Phong.

+ Bãi đỗ xe: bãi đỗ xe chỉ tiêu 4 m²/người được bố trí bãi đỗ xe ngoài trời và bãi đỗ xe trong các công trình thương mại dịch vụ, bệnh viện,...

5.5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nhu cầu: Dự báo nhu cầu dùng nước khoảng 17.500 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Theo Quy hoạch chung được duyệt, nguồn cấp nước trực tiếp cho khu vực được cung cấp từ nhà máy nước Vạn Ninh hiện hữu có công suất thiết kế $Q_{2030} = 20.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, $Q_{2040} = 25.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Mạng lưới đường ống: bố trí đảm bảo lưu lượng và áp lực, đồng thời đảm bảo việc giao cắt với các đường ống khác.

- Hệ thống cứu hỏa: Hệ thống cấp nước chữa cháy đô thị là hệ thống cấp nước kết hợp giữa sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, trên các tuyến ống cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa $D > 100$ với khoảng cách $\leq 150 \text{ m}$. Vị trí lắp đặt đảm bảo thuận tiện cho xe cứu hỏa đến lấy nước. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt từ hệ thống sông, kênh rạch gần nhất để chữa cháy. Đối với từng công trình cụ thể tùy theo tính chất và đặc điểm riêng, cần có hệ thống chữa cháy bên trong công trình sao cho phù hợp quy định hiện hành.

5.5.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nhu cầu sử dụng điện: khoảng 63,18 MVA.

- Nguồn điện:

+ Trạm 110KV nối cấp Vạn Giã - 2x40MVA (nối cấp trong trạm 220KV Vạn Giã) hiện có.

+ Trạm 110KV Xuân Sơn – 2x63MVA xây dựng mới.

+ Trạm 110KV Vạn Ninh 2 – 2x40MVA xây dựng mới.

+ Quản lý hành lang cách ly đường điện, công trình điện phải tuân thủ theo Luật Điện lực 61/2024/QH15; Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/03/2025 của Chính Phủ ban hành Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện.

+ Khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng phải dành quỹ đất bố trí hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không tuân thủ theo quy định tại Điều 09 Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/03/2025.

+ Trong khu vực nội thị, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải quy hoạch đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm. Ngoài ra, các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

- 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: Khu vực được quy hoạch mạng lưới điện trên cơ sở sử dụng tuyến trung thế 22kV hiện hữu trên các tuyến đường chính. Các tuyến cấp này sẽ từng bước được cải tạo và ngầm hóa theo tiêu chuẩn ban hành. Xây dựng thêm các tuyến trung thế ngầm, các tuyến mới này kết hợp với các tuyến hiện trạng tạo thành mạng vòng vận hành hở tạo nên một hệ thống mạng điện hoàn chỉnh đảm bảo cấp điện liên tục và an toàn cho các khu vực trong khu quy hoạch. Để đáp ứng

yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới tuyến và nhánh rẽ trung thế 22kV. Các tuyến trung thế dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC 22KV đặt ở hào kỹ thuật hoặc tuynen kỹ thuật và phải đảm bảo quy định tại QCVN 07-3:2023/BXD và quy phạm trang bị điện chuyên ngành.

+ 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 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: Phân đầu đến năm 2030 có 50% các tòa nhà công sở và 50% nhà dân sử dụng điện mặt trời mái nhà tự sản, tự tiêu (phục vụ tiêu thụ tại chỗ, không bán điện vào hệ thống điện quốc gia). Hạ ngầm đường dây cáp điện và thay thế đèn LED khi đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đô thị, 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.

- Chiếu sáng đô thị: Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ, đủ tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông cải tạo hoặc xây mới.

5.5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc trên mạng lưới thông tin liên lạc với quy mô đáp ứng khoảng 300.000 thuê bao (tính cả dự phòng)

- Nguồn cấp: sử dụng các Trung tâm viễn thông tại Vân Phong (Trạm Vạn Giã). Các tổng đài liên kết và hỗ trợ nhau. Khu vực này định hướng phủ kín 100% các tuyến cáp quang.

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống vỉa hè, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể tròn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị.

- Quy hoạch phân khu xác định sơ bộ hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (vị trí, công suất các công trình đầu mối). Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động được chính xác và chi tiết hóa trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư.

5.5.6. Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh khoảng: 11.500 m³/ngđ. Nước thải khu vực được đưa về trạm xử lý nước thải tập trung số 3-1 công suất 15.000 m³/ngđ theo định hướng Quy hoạch chung được duyệt.

- Cống nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường, khu vực cây xanh.

- Hệ thống đường cống thoát nước bao gồm các cỡ đường kính D300-D600 bằng BTCT, độ dốc tối thiểu $i=1/d$.

- Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung của khu vực.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, tối đa là 5m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn $> 5\text{m}$, đặt trạm bơm chuyển tiếp.

- Trạm bơm chuyển tiếp sử dụng máy bơm nhúng chìm kiểu ướt, phần nhà trạm xây chìm và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm diện tích đất và đảm bảo mỹ quan đô thị. - Tất cả các công trình phát sinh nước thải đều phải có công trình, thiết bị xử lý nước thải tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại được thu vào hệ thống cống thoát nước dẫn về nơi xử lý.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN và được lưu trữ tại hồ để kiểm soát trước khi xả ra môi trường tự nhiên, đồng thời sử dụng cho việc tưới cây, dự phòng cho nguồn nước chữa cháy.

b) Quản lý chất thải rắn

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 74 tấn/ngày.

- Trang bị hệ thống các loại phương tiện lưu giữ, phân loại, thu gom chất thải rắn.

- 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.

- Ưu tiên sử dụng các công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường, đảm bảo giảm dần tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được xử lý bằng phương pháp chôn lấp trực tiếp đáp ứng về mục tiêu quản lý tổng hợp chất thải rắn.

c) 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 theo quy hoạch mới, khu vực lân cận được xác định tại Quy hoạch chung được duyệt.

- 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.

- Khoanh vùng bảo vệ các khu nghĩa địa trong khu vực nhằm đảm bảo về khoảng cách ly an toàn, vệ sinh môi trường. Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nghĩa trang với chiều rộng $> 10\text{ m}$.

- Khuyến khích người dân áp dụng hình thức hỏa táng nhằm tiết kiệm diện tích chôn cất cũng như đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Khu vực sẽ sử dụng chung với các nghĩa trang tập trung nghĩa trang tại chân núi Bồ Đà.

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

5.6.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường

- Xử lý nước thải: Đầu tư xây dựng mạng lưới thu gom dọc các tuyến đường tách riêng với nước mưa nhằm thu gom triệt để nước thải sinh hoạt của khu đô thị. Đối với khu vực chưa đấu nối được với hệ thống thu gom nước thải của khu đô thị thì yêu cầu các hộ gia đình phải xây dựng bể tự hoại để xử lý nước thải sơ bộ trước khi thải ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Cần sớm đầu tư trang thiết bị vận chuyển chất thải rắn và xây dựng lộ trình tuyến đường để thu gom vận chuyển rác thải sinh hoạt sao cho tuyến đường ngắn nhất và thuận tiện nhất để thu gom triệt để toàn bộ rác thải sinh hoạt phát sinh hàng ngày. Xây dựng lộ trình tiến tới đóng cửa nghĩa trang, nghĩa địa để đảm bảo vệ sinh môi trường, tạo mỹ quan đô thị.

- Bảo vệ môi trường không khí: Ưu tiên sử dụng phương tiện công cộng ... Khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông chạy bằng điện. Tăng cường trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng - dịch vụ và khu nhà ở góp phần giảm khí thải CO₂, điều hòa vi khí hậu. Dự án công nghiệp cần bổ sung đánh giá tác động, biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí từ hoạt động sản xuất công nghiệp có phát sinh khí thải.

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

- Các dự án đầu tư phải thực hiện đúng các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí trong giai đoạn xây dựng như: che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn; Phun nước quét đường thường xuyên, sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn, hạn chế thi công vào ban đêm ở các khu vực đông dân cư sinh sống.

+ Giao thông: Đảm bảo giao thông thuận lợi, giảm nguy cơ ùn tắc, ô nhiễm tiếng ồn và ô nhiễm không khí. Dọc theo các tuyến đường tổ chức trồng cây xanh đường phố hoặc dải cây xanh phân cách giúp giảm mức độ nhiễm bụi và tiếng ồn do lưu thông xe gây nên.

+ Cấp nước: Đảm bảo cung cấp đủ nước theo tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt, công cộng, dịch vụ; theo dõi chất lượng nước đảm bảo chất lượng nguồn nước thô cấp vào nhà máy nước; xây dựng hoàn thiện hệ thống ống cấp nước nhằm đảm bảo cung cấp nước đến từng hộ dân.

+ Nước thải: Nước thải cần xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thoát vào hệ thống cống thoát nước thải của khu đô thị và đưa về trạm xử lý

+ Chất thải rắn và nghĩa trang: Phân loại rác hữu cơ, vô cơ tại nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường. Đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hóa khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý chất thải.

- Thực hiện đúng các quan điểm quy hoạch dành nhiều diện tích cho cây xanh và mặt nước giúp tăng khả năng tiêu thoát nước vào mùa mưa và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu vào mùa khô.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước đô thị, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp.

5.7. Phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện

5.7.1. Phân kỳ đầu tư

- Đến năm 2030: thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu; hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông chính; triển khai các hạng mục chỉnh trang đô thị: cây xanh, công viên. Triển khai các công trình hạ tầng xã hội: trường học, dịch vụ thương mại,...

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

5.7.2. Nguồn lực thực hiện

- Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, mạng lưới giao thông cấp đô thị, sửa dụng nguồn ngân sách từ địa phương và 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.

5.8. Những quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Chương IV Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 ; 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; đồng thời tuân thủ theo đề 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

1. Nội dung đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11) sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đề 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 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã tổ chức công bố công khai theo quy định pháp luật toàn bộ nội dung Đề án quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam; Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh, UBND cấp xã.

- Xây dựng 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 để đảm bảo tính đồng bộ (nếu có).

- Khi triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng 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 và nông thôn, 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 chòng 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.

- 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 để 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 mới trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã và chịu trách nhiệm triển khai bố trí tái định cư đảm bảo đúng phương án quy hoạch đã đề xuất, đảm bảo mục tiêu “người dân ở nơi ở mới có cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”; quá trình triển khai bố trí tái định phải minh bạch, rõ ràng, công khai, đồng thuận.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ để lập Đồ án quy hoạch và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch; đảm bảo tuân theo Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung và phù hợp với các định hướng phát triển Khu kinh tế Vân Phong và quy hoạch chuyên ngành.

- 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 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 nhằm 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 kiểm tra, thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11) 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, địa phương liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn, phối hợp cùng Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh quản lý, thực hiện Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11) theo ngành, lĩnh vực và theo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Công Thương; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giáo dục và Đào tạo; Y tế; Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND xã Vạn Thắng; Chủ tịch UBND xã Vạn Ninh; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT. UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Các Phòng: TH, KT, KGVX;
- Lưu: VT, TV, TP

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

Trần Hòa Nam