

Số: /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày

tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu sinh thái núi Tây Vạn Giã (Phân khu 10)**

Mã số thông tin quy hoạch: 562523051645

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 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 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;

Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu sinh thái núi tây Vạn Giã (Phân khu 10);

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 6198/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 sinh thái núi tây Vạn Giã (Phân khu 10);

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 6403/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 sinh thái núi Tây Vạn Giã (Phân khu 10);

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 45/TTr-KKTKCN ngày 07/01/2026 và ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 507/SXD-QLQHKT ngày 15/01/2026 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 sinh thái núi tây Vạn Giã (Phân khu 10).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu sinh thái núi Tây Vạn Giã (Phân khu 10) 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 10 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 16.281,04 ha thuộc xã Vạn Ninh, xã Vạn Thắng và xã Vạn Ninh, 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 khốp nổi 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 Hòa Mỹ, tỉnh Đắk Lắk và xã Hòa Thịnh, tỉnh Đắk Lắk;
- Phía Nam giáp xã Vạn Hưng, tỉnh Khánh Hòa;
- Phía Đông giáp xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa;
- Phía Tây giáp xã Bắc Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa và xã Sông Hình, tỉnh Đắk Lắk;

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 gồm:

+ Phát triển không gian sinh thái đồi núi gắn với du lịch nghỉ dưỡng, du lịch trải nghiệm, kết hợp khai thác giá trị cảnh quan tự nhiên (núi, suối, hồ Đồng Điền).

+ Bố trí dân cư tập trung và nông nghiệp công nghệ cao, tạo sinh kế mới và nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng.

+ Hình thành vùng công nghiệp – dịch vụ đô thị Vạn Lương với quy mô hợp lý, đóng vai trò động lực phát triển kinh tế khu vực phía Tây KKT Vân Phong.

+ Phát triển khu lâm viên – sinh thái rừng theo hướng kinh tế dưới tán rừng, du lịch sinh thái, kết hợp bảo tồn đa dạng sinh học khu vực rừng núi phía Tây

+ Ứng dụng mô hình tăng trưởng xanh, thích ứng biến đổi khí hậu, bảo đảm an toàn môi trường và phát triển bền vững.

3. Tính chất

Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang, kết hợp phát triển sinh thái đồi núi.

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 15.000 người bao gồm khoảng 14.700 người dân số thường trú và quy đổi khoảng 300 người.

4.3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dân số		
1.1	Dân số hiện trạng	Người	7.570
1.2	Dân số quy hoạch Dân số quy hoạch (Theo Quy hoạch chung được duyệt)	Người	15.000
II	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
1.1	Trường trung học cơ sở	m ² /học sinh	12
1.2	Trường tiểu học	m ² /học sinh	21
1.3	Trường mầm non	m ² /cháu	34

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
2	Y tế	m ²	9.084
3	Văn hóa - Thể dục thể thao		
3.1	Thể dục thể thao	m ² /người	1,76
3.2	Trung tâm văn hóa	m ²	20.703
4	Thương mại		
4.1	Chợ	m ²	32.809
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
3	Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt	chỉ tiêu cấp nước	
4	Chỉ tiêu cấp điện		
	<i>Sinh hoạt</i>	W/người	500
	<i>Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ - thương mại</i>	kW/ha	50-150
	<i>Chiếu sáng đường phố</i>	W/m ²	1
	<i>Chiếu sáng công viên, vườn hoa</i>	W/m ²	0,5
5	Chỉ tiêu hạ tầng viễn thông thụ động	line/người	1,0
6	Chỉ tiêu chất thải rắn	kg/người-ng.đêm	1,3

4.4. Quy mô sử dụng đất

- Đến năm 2030, diện tích đất xây dựng các khu chức năng khoảng 539,39 ha; diện tích đất nông nghiệp và các chức năng khác khoảng 15.741,65 ha.

- Đến năm 2040, diện tích đất xây dựng các khu chức năng khoảng 696,52 ha; diện tích đất nông nghiệp và các chức năng khác khoảng 15.584,52 ha.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

5.1.1. *Đất Làng xóm, dân cư nông thôn* (bao gồm: Làng xóm, dân cư nông thôn hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang và xây mới): 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.

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 hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: 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.

5.1.3. Đất y tế: Là các công trình trạm y tế, 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.

5.1.4. 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.

5.1.5. 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.

5.1.6. 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.

5.1.7. 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.

5.1.8. Đất khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch): 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 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 phát triển dịch vụ du lịch rừng: Là đất dịch vụ phục vụ cho du lịch; Đối với khu vực đồi núi mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, 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 các bước triển khai quy hoạch tiếp theo.

5.1.10. Đất cây xanh chuyên dụng: Là đất các loại cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, đất cây xanh cách ly.

5.1.11. 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.

5.1.12. 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.

5.1.13. 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. 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 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.

5.1.15. Đất nghĩa trang: Là đất để làm nơi mai táng tập trung, đất có công trình làm nhà tang lễ và công trình để hỏa táng, 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 - chăm sóc sức khỏe:

- 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 giữa công nghiệp – 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 – công nghiệp xanh, hiện đại và bền vững.

- Khu vực chia thành 02 vùng không gian phía tây và phía đông.

- Khu vực đồng bằng phía đông lấy hạt nhân trung tâm là khu dân cư trên trục chính kết nối với phân khu 11, hình thành trung tâm bố trí 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 phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư. Các khu dân cư mới, khuyến khích phát triển mô hình nhà vườn, mật độ thấp. Phát triển cảnh quan khu vực dọc sông suối, quản lý hành lang bảo vệ hai bên sông suối đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực. Hình thành trung tâm dịch vụ đón tiếp phục vụ du lịch. Phát triển du lịch.

- Đối với khu vực nông nghiệp: hướng tới mô hình “làng nông nghiệp sinh thái”, vừa đảm bảo giá trị nghề nông nghiệp vừa phát triển du lịch cộng đồng.

- Khu vực phía tây với hệ thống đồi núi đa dạng và hồ Đồng Điền đang được triển khai với nhiều tiềm năng phát triển du lịch. Phát triển Vành đai ven hồ (phía đông và nam hồ Đồng Điền) phát triển du lịch ven hồ (xe đạp, đi bộ, xe điện), cắm trại cùng với cảnh quan suối đá. Đối với khu vực đồi núi cao, duy trì bảo tồn sinh thái và rừng cảnh quan: không phát triển lưu trú cố định trong vùng lõi rừng, chỉ cho phép camping tạm, điểm ngắm cảnh.

5.3.2. 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: các không gian ven biển, sông suối, cây xanh trong các khu dân cư.

- Các trục chính:

- + Trục chính kết nối đi Phân khu 11.

- + Đường trục chính kết nối các khu dân cư theo hướng Bắc – Nam.

5.4. Quy hoạch công trình ngầm

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị bao gồm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng. Các không gian xây dựng ngầm phải tuân thủ các quy chuẩn hiện hành có liên quan.

- Vị trí công trình ngầm: Nhằm tiết kiệm quỹ đất, trong tương lai tại các khu vực xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, sẽ khuyến khích xây dựng các không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe khu vực.

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 khu vực dân cư hiện hữu thì vẫn giữ nguyên theo hiện trạng, các khu vực xây dựng mới cần khớp nối hài hòa với khu vực hiện hữu.

- Khu vực giáp chân núi phía Tây Bắc của phân khu thì cao độ bám sát nền địa hình tự nhiên, san gạt cục bộ thuận theo hướng dốc địa hình và tránh làm ảnh hưởng đến cấu trúc địa hình gây sạt lở đất.

- Khu vực dọc hai bên bờ sông, suối cao độ xây dựng cần cao hơn cao độ mực nước sông, suối cao nhất hàng năm từ $1,5\text{m} \div 2,0\text{m}$ và không được xâm lấn, xây dựng trong phạm vi hành lang bảo vệ sông, suối theo quy định.

- Đối với khu vực không gian mở (các hành lang xanh, công viên, mặt nước, vùng trũng thấp tự nhiên) thì khuyến cáo hạn chế tôn đắp nền và cao độ thiết kế nền có thể thấp hơn cao độ xây dựng từ $0,5\text{m} \div 2,0\text{m}$ để tạo đảm bảo tăng không gian thấm và trữ nước dự phòng trong tương lai.

b) Thoát nước mưa

- Trục tiêu chính thoát lũ của toàn bộ khu vực là 02 trục suối hiện trạng chính chảy theo hướng Tây Bắc – Đông Nam là trục suối Bình Trung – sông Đồng Điện và trục suối Hàn – sông Hiền Lương. Ngoài ra, còn một vài trục suối nhỏ và kênh mương thủy lợi hiện trạng tập trung ở khu vực phía Đông. Đây là trục tự thủy quan trọng cần được nâng cấp, mở rộng và gia cố bờ mái dốc, để góp phần vào truyền tải nước mưa thoát ra biển được thuận lợi và nhanh chóng, phòng chống úng ngập, sạt lở đất.

- Dự kiến phần trung lưu giữa 02 trục tiêu chính sẽ thiết kế hồ Đồng Điện vừa điều tiết cắt giảm lũ, vừa dự trữ nước ngọt để phục vụ cho cấp nước sinh hoạt và sản xuất cho khu vực hạ lưu giữa 02 sông và vùng phụ cận. Thông số kỹ thuật chính của hồ Đồng Điện theo dự án riêng. Nâng cấp và giữ lại các đập hiện hữu.

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

- Hướng thoát: nước mặt được thu gom bằng mạng lưới đường cống dọc các trục giao thông, để thoát về 03 trục tiêu chính dẫn ra vịnh Vân Phong.

- Lưu vực: toàn phân khu được chia làm 03 lưu vực thoát nước chính.

+ Lưu vực 1: toàn bộ khu vực phía Đông Bắc, thoát về suối Bình Trung – sông Đồng Điện, diện tích lưu vực khoảng 78,4 km².

+ Lưu vực 2: toàn bộ khu vực phía Tây Nam, thoát về suối Hàn – sông Hiền Lương, diện tích lưu vực khoảng 75,84 km².

+ Lưu vực 3: một phần nhỏ khu vực phía Nam, thoát về suối Miếu, suối Phước Thủy, diện tích lưu vực khoảng 8,6 km².

- Đối với khu vực tiếp giáp giữa khu vực xây dựng mới và khu vực dân cư hiện hữu, khu vực chân núi tiếp giáp dân cư cần có khoảng đệm xanh rộng trung

bình từ 3,0m ÷ 10,0m để gia cố mái dốc mà mương đón nước từ khu vực cao đổ về, sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa phía ngoài theo quy hoạch.

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.

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; đường tỉnh ĐT.651D.

- 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.

- Mạng lưới đường tỉnh ĐT.651D tuân thủ theo thiết kế kỹ thuật đang triển khai, quy mô là 42m.

b) Giao thông đối nội

Đường liên khu vực

- Các tuyến đường có mặt cắt : 1-1, cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 1-1, quy mô 42,0 m (lòng đường: 14,5+14,5 = 29,0 m; Phân cách: 4,0m; Hè đường trái+phải: 4,5m + 4,5m = 9,0m);

Đường cấp khu vực

- Đường chính khu vực: Các tuyến đường có mặt cắt: 2-2; 3-3, 4-4 cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 2-2, quy mô 30,0 m (lòng đường: 10,0m+10,0m = 20,0 m; Phân cách: 2,0m; Hè đường trái + phải: 4,0m + 4,0m = 8,0m);

+ Đường QH mặt cắt 3-3, quy mô 20,0 m (lòng đường: 12,0 m; Hè đường trái + phải: 4,0m + 4,0m = 8,0m);

+ Đường QH mặt cắt 4-4, quy mô 15m -16,0 m (lòng đường: 7,0m - 8,0 m; Hè đường trái + phải: 4,0m + 4,0m = 8,0m);

- Đường khu vực: Các tuyến đường có mặt cắt: 3-3 ; 4-4, cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 3-3, quy mô 20,0 m (lòng đường: 12,0 m; Hè đường trái + phải: $4\text{m} + 4\text{m} = 8,0\text{m}$)

+ Đường QH mặt cắt 4-4, quy mô 15m - 16,0 m (lòng đường: 7,0m - 8,0 m; Hè đường trái + phải: $4,0\text{m} + 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$);

Đường phân khu vực

Các tuyến đường có mặt cắt : 4-4; 5-5; 6-6, cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 4-4, quy mô 15 m-16 m (lòng đường: 7,0m - 8,0m; Hè đường trái + phải: $4,0\text{m} + 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$);

+ Đường QH mặt cắt 5-5, quy mô 13,0 m (lòng đường: 7,0 m; Hè đường trái + phải: $3,0\text{m} + 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$);

- Đối với các khu vực dân cư hiện trạng được quy hoạch chỉnh trang, các tuyến đường đảm bảo tuân thủ về an toàn phòng cháy chữa cháy, thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Các đoạn tuyến đi qua khu vực dân cư không có khả năng mở rộng sẽ được đánh giá tính khả thi và đảm bảo đáp ứng tối thiểu số làn xe theo định hướng quy hoạch.

- Mặt cắt ngang và hướng tuyến chính xác của các tuyến đường sẽ được cụ thể hoá trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với giải pháp quy hoạch giao thông trong hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu và đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn dài hạn. Mặt cắt ngang và hướng tuyến trong đồ án quy hoạch chỉ mang tính gợi ý, đảm bảo kết nối; tìm đường và chỉ giới đường đỏ chính xác sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau trên cơ sở tính toán nhu cầu, tình trạng triển khai thực tế của dự án, đảm bảo phục vụ lợi ích cộng đồng dân cư và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

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.

- Hàm chui dân sinh cập nhật theo dự án xây dựng tuyến đường Cao tốc Bắc – Nam, đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam.

- 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: Bố trí bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu nội bộ các khu chức năng, khu vực phát triển du lịch. Quy mô và loại hình xây dựng bãi đỗ xe điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng khu dân cư và quỹ đất thực tế, đảm bảo đáp ứng đủ số chỗ đỗ xe quy đổi theo quy định.

5.5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nhu cầu: Dự báo nhu cầu dùng nước khoảng 2.800 m³/ngđ.
- Nguồn nước: Sử dụng nguồn từ nhà máy nước hiện có Vạn Ninh.
- Mạng lưới đường ống: Các tuyến ống chính tuân thủ theo Quy hoạch chung được duyệt. Mạng phân phối trong khu vực thiết kế dạng vòng với kích thước DN110mm – DN250mm.

- Hệ thống cứu hỏa: Lắp đặt các họng cứu hỏa dọc theo các tuyến đường giao thông, chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống DN110mm trở lên và bố trí tại các vị trí đảm bảo khoảng cách phục vụ là 150m. Vị trí lắp đặt đảm bảo thuận tiện cho xe cứu hỏa đến lấy nước. 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: Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu vực: 12.800kVA.
- Nguồn điện cung cấp cho khu vực quy hoạch tầm nhìn đến năm 2050 được lấy từ TBA 110kV Vạn Giã - 2x63MVA và TBA 110kV Vạn Ninh 2 - 2x63MVA và các nguồn sẵn có, các nguồn dự kiến phát triển mới theo các định hướng quy hoạch cấp trên và quy hoạch ngành.

- Mạng lưới:

+ Lưới điện cao thế (đường dây 500kV Vân Phong – Bình Định) và lưới 220kV-110kV hiện trạng: Đảm bảo hành lang an toàn tuyến trên cơ sở tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung được duyệt 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. Mạng lưới điện trung thế hoạt động ở cấp điện áp 22kV về dài hạn khuyến khích hạ ngầm. Lưới điện trực chính 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. Lưới trung thế dọc các tuyến giao thông tối thiểu có 2 tuyến trong đó có 1 tuyến dự phòng – phát triển.

+ 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. Tương lai tùy thuộc vào nhu cầu phát triển phụ tải sẽ lắp đặt các trạm phân phối phù hợp (cụ thể được xác định trong QH cấp dưới).

+ 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,... 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. Ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo để sạc xe điện.

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 7.200 thuê bao cáp quang và 12.000 thuê bao di động băng rộng.

- 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.

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: 2.520 m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước thải khu vực dân cư sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, về dài hạn sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Nước thải được xử lý tại trạm công suất 200 – 500 m³/ngđ. Khu vực công nghiệp sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được xử lý theo dự án riêng khu công nghiệp.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được phép xả ra nguồn tiếp nhận hoặc tận dụng bổ sung vào nguồn nước tưới cây, rửa đường,...

- 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 sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước dẫn về nơi xử lý.

b) Quản lý chất thải rắn

- Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh khoảng 19,5 tấn/ngày.
- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường chính 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 công nghiệp thông thường phải được chứa, đựng trong các thiết bị, dụng cụ bảo đảm không rơi vãi, rò rỉ, phát tán ra môi trường trong quá trình vận chuyển, trừ trường hợp chất thải đặc thù có khối lượng lớn phải chứa, đựng trực tiếp bằng các thiết bị, thùng chứa của phương tiện vận chuyển.
- Chất thải rắn nguy hại phải được phân định, phân loại, thu gom, lưu giữ riêng và không để lẫn với chất thải không nguy hại, đảm bảo gây ô nhiễm môi trường và phải được xử lý bằng công nghệ phù hợp và đáp ứng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Rác thải tập kết và thu gom từng khu về điểm tập kết chất thải rắn, sau đó vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của toàn khu vực Bắc Vân Phong tại xã Tu Bông, quy mô diện tích khoảng 30 ha (theo Quy hoạch chung được duyệt), công suất quy đổi theo diện tích khoảng 400.000 tấn/năm (khoảng 1.000 tấn/ngày).

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.
- Tương lai sử dụng nghĩa trang tập trung Bắc Vân phong có tổng quy mô 30,53 ha tại xã Tu Bông. Đảm bảo nhu cầu dung nạp theo định hướng Quy hoạch chung được duyệt.
- Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

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: Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng, khu ở ... và nước thải công nghiệp sản xuất cần xử lý triệt để đạt quy chuẩn quy định trước khi xả ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt và rác thải y tế được thu gom và xử lý riêng. Việc thu gom rác thải phải được thực hiện trong ngày và đưa đến khu xử lý chất thải rắn tập trung. Sử dụng các sản phẩm, vật dụng có chất liệu từ thiên nhiên... Hạn chế dùng các sản phẩm khó phân hủy như: túi nilon, chai nhựa, cốc nhựa, ống hút nhựa... dùng một lần. Tuyên truyền hướng dẫn cộng đồng dân cư và giám sát, xử lý vi phạm trong lĩnh vực môi trường.

- Bảo vệ môi trường không khí: Ưu tiên sử dụng các phương tiện di chuyển 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. Các dự án cần bổ sung đánh giá tác động, biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí từ các hoạt động có phát sinh khí thải.

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

- Duy trì và bảo vệ cảnh quan đồi núi tự nhiên. Trồng cây chống xói mòn đất. San lấp giạt cấp theo địa hình và xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường để có cảnh báo và kịp thời đưa ra hướng giải quyết khắc phục khi có sự cố.

- Xác lập các khu vực cấm phát triển và hành lang bảo vệ nguồn nước cấp cho sinh hoạt; 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.

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 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

1. Nội dung đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu sinh thái núi Tây Vạn Giã (Phân khu 10) sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan 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 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 Đồ 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 sinh thái núi Tây Vạn Giã (Phân khu 10) 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 sinh thái núi Tây Vạn Giã (Phân khu 10) 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 Ninh; Chủ tịch UBND xã Vạn Thắng; Chủ tịch UBND xã Vạn Hưng; 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