

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000) KHU ĐÔ THỊ, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ DU LỊCH TUẦN LỄ - HÒN NGANG (PHÂN KHU 05)

Địa điểm: xã Vạn Thọ và xã Vạn Thạnh, Huyện Vạn Ninh, Tỉnh Khánh Hòa



Khánh Hòa - 2025



THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000) KHU ĐÔ THỊ,
THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ DU LỊCH TUẦN LỄ - HÒN NGANG
(PHÂN KHU 05)

Địa điểm: xã Vạn Thọ và xã Vạn Thạnh, Huyện Vạn Ninh, Tỉnh Khánh Hòa

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH KHÁNH HÒA

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH KHÁNH HÒA

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BQL KHU KINH TẾ VÂN PHONG
KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Phan Châu Vinh

TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN QUY HOẠCH
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Xuân Quỳnh

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU.....	6
I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	6
I.2. Căn cứ lập quy hoạch	6
I.2.1. Căn cứ pháp lý	6
I.2.2. Các văn bản về chủ trương chính sách liên quan	9
I.2.3. Căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn.....	9
I.2.4. Căn cứ tài liệu, số liệu, bản đồ	10
II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.....	10
II.1. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên	10
II.1.1. Phân tích vị trí	10
II.1.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên	12
II.2. Đặc điểm cảnh quan sinh thái và tài nguyên thiên nhiên , tài nguyên du lịch	15
II.3. Hiện trạng kinh tế xã hội, dân số	17
II.4. Hiện trạng sử dụng đất	18
II.5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan	19
II.6. Hiện trạng hạ tầng xã hội	20
II.6.1. Công trình giáo dục	20
II.6.2. Công trình di tích tôn giáo, tín ngưỡng	21
II.7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường	21
II.7.1. Giao thông	21
II.7.2. Chuẩn bị kỹ thuật	23
II.7.3. Hiện trạng cấp nước	23
II.7.4. Hiện trạng thoát nước mưa.....	23
II.7.5. Hiện trạng thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang	23
II.7.6. Cấp năng lượng	24
II.7.7. Hệ thống thông tin liên lạc	24
II.7.8. Hiện trạng môi trường.....	24
II.8. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai trên địa bàn.	25
II.8.1. Các chương trình phát triển đang được triển khai thực hiện.....	25
II.8.2. Dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn.....	26
II.8.3. Các vấn đề cần giải quyết.....	26
II.9. Đánh giá tổng quan và đề xuất hướng phát triển.....	29
II.9.1. Phân tích SWOT.....	29
II.10. Mục tiêu lập quy hoạch.....	30
II.11. Các yêu cầu, định hướng chính tại đồ án Quy hoạch tỉnh.....	30
II.12. Các định hướng chính tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050	30
II.12.1. Các định hướng chính	30
II.12.2. Quy hoạch sử dụng đất.....	31
II.12.3. Quy hoạch hệ thống giao thông trong QHC khu kinh tế Vân Phong	32
II.12.4. Giải pháp thiết kế cao độ nền xây dựng trong QHC khu kinh tế Vân Phong ...	32
II.12.5. Định hướng phát triển hệ thống thoát nước mặt trong QHC khu kinh tế Vân Phong	32
II.12.6. Định hướng phát triển hệ thống cấp nước.....	32
II.12.7. Định hướng phát triển hệ thống cấp điện trong QHC khu kinh tế Vân Phong.	33
II.12.8. Định hướng phát triển hệ thống viễn thông thụ động trong QHC khu kinh tế Vân Phong.....	33

II.12.9. Định hướng phát triển hệ thống thoát nước thải trong QHC khu kinh tế Vân Phong 34	
II.13. Quy định quản lý đã được ban hành đối với đồ án QHC khu kinh tế Vân Phong ..34	
III. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....	38
III.1. Các căn cứ lựa chọn chỉ tiêu	38
III.2. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu quy hoạch; quy mô dân số, đất đai.	38
IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	39
IV.1. Các chức năng chính.....	39
IV.2. Ý tưởng chủ đạo	39
IV.3. Định hướng phát triển	39
IV.3.1. Xác định các tiểu khu	40
IV.3.2. Quy hoạch sử dụng đất	40
IV.3.3. Xác định quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố.....	44
IV.3.4. Xác định vị trí, quy mô công trình ngầm.....	52
V. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN.....	52
V.1. Bố cục, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan toàn khu.....	52
V.1.1. Định hướng kiến trúc cảnh quan.....	52
V.1.2. Khu vực quy hoạch được phân làm 2 tiểu khu:	54
V.2. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	55
V.2.1. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng.....	55
V.2.2. Các vùng, khu vực bảo tồn bảo vệ	61
VI. CÁC BẢN VẼ ĐỊNH HƯỚNG, QUY ĐỊNH VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG	61
VI.1.1. Xác định các chỉ tiêu khống chế khoảng lùi.....	61
VI.1.2. Quy định về kiểm soát tầng cao công trình	62
VI.1.3. Khu vực không gian mở, không gian xanh, không gian mặt nước	65
VI.1.4. Các công trình điểm nhấn	68
VI.1.5. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính	70
VI.1.6. Phối cảnh tổng thể	73
VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI.....	74
VII.1. Hệ thống công trình văn hóa- thể thao:	74
VII.2. Công trình giáo dục đào tạo:	74
VII.3. Hệ thống công viên, cây xanh:	74
VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	74
VIII.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	74
VIII.1.1. Căn cứ thiết kế	74
VIII.1.2. Thiết kế cao độ nền	74
VIII.1.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt	80
VIII.2. Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật	81
VIII.2.1. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	81
VIII.2.2. Quy hoạch giao thông	81
VIII.2.3. Giải pháp bố trí đường dây đường ống.....	88
VIII.3. Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số cụ thể.....	89

VIII.3.1. Cơ sở thiết kế	89
VIII.3.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước	90
VIII.3.3. Nguồn nước.....	90
VIII.3.4. Giải pháp thiết kế	90
VIII.3.5. Cấp nước chữa cháy	91
VIII.4. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng.....	91
VIII.4.1. Cơ sở thiết kế	91
VIII.4.2. Các chỉ tiêu cấp điện	92
VIII.4.3. Phụ tải điện và nhu cầu điện năng tiêu thụ	92
VIII.4.4. Quy hoạch mạng lưới cấp điện	93
VIII.4.5. Quy hoạch hệ thống chiếu sáng	93
VIII.5. Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động.....	94
VIII.5.1. Cơ sở thiết kế	94
VIII.5.2. Tiêu chí thiết kế.....	94
VIII.5.3. Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu	94
VIII.5.4. Giải pháp quy hoạch	95
VIII.6. Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và nghĩa trang.....	96
VIII.6.1. Quy hoạch Thu gom và xử lý nước thải	96
VIII.6.2. Quy hoạch Thu gom và quản lý chất thải rắn	100
VIII.6.3. Quy hoạch nghĩa trang	102
VIII.7. Tổng hợp các nội dung quy hoạch hạ tầng cụ thể hóa từ đồ án Quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27-3-2023.	103
IX. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	107
IX.1. Căn cứ pháp lý và phương pháp thực hiện đánh giá môi trường.....	107
IX.1.1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu	107
IX.1.2. Căn cứ pháp lý	107
IX.1.3. Phương pháp áp dụng trong quá trình đánh giá môi trường.....	107
IX.2. Mục tiêu và các chỉ tiêu môi trường.....	107
IX.2.1. Các vấn đề môi trường chính.....	107
IX.2.2. Các mục tiêu môi trường	108
IX.3. Phân tích, đánh giá hiện trạng môi trường và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch	108
IX.3.1. Hiện trạng môi trường và xu thế diễn biến môi trường khi không có quy hoạch	108
IX.3.2. Diễn biến môi trường tự nhiên khi thực hiện quy hoạch.....	108
IX.3.3. Diễn biến môi trường kinh tế - xã hội khi thực hiện dự án	112
IX.4. Các giải pháp về quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện	113
IX.4.1. Giảm thiểu ô nhiễm không khí	113
IX.4.2. Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước	113
IX.4.3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn.....	115
IX.4.4. Giảm thiểu tác động xã hội.....	115
IX.4.5. Các giải pháp kỹ thuật kiểm soát ô nhiễm, ứng phó sự cố	116
IX.4.6. Bảo vệ môi trường biển đối với hoạt động lấn biển	116
IX.5. Chương trình giám sát môi trường.....	118
IX.5.1. Giám sát chất lượng không khí.....	118
IX.5.2. Giám sát môi trường chất thải rắn	118
IX.5.3. Giám sát môi trường nước, nước biển và trầm tích.....	118

IX.5.4. Giám sát khác	118
X. GIẢI PHÁP PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	118
X.1. Các căn cứ pháp lý.....	118
X.2. Giải pháp thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy.....	119
X.2.1. Đường cho xe chữa cháy và bãi đỗ xe chữa cháy.....	119
X.2.2. Cấp nước chữa cháy ngoài nhà	120
XI. DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ, ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN THỰC HIỆN.....	121
XI.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư.....	121
XI.2. Đánh giá về nhu cầu vốn, khả năng và giải pháp huy động vốn:	122
XII. KẾT LUẬN KIẾN NGHỊ	122
XII.1. Kết luận	122
XII.2. Kiến nghị	123
XII.3. Phụ lục 2: Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất	124
XII.4. Phụ Lục 3: Văn bản pháp lý	129
XII.5. Phụ Lục 4: Bản vẽ thu nhỏ	130

I. PHẦN MỞ ĐẦU

I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Khánh Hòa là một tỉnh thuộc vùng Duyên Hải Nam Trung Bộ có diện tích 5.218 km², dân số 1,2 triệu người. Phía Bắc giáp tỉnh Phú Yên, phía Nam giáp tỉnh Ninh Thuận, phía Tây giáp các tỉnh Đắk Lắk, Lâm Đồng, phía Đông giáp Biển Đông. Khánh Hòa được thiên nhiên ưu đãi, có khí hậu ôn hòa với 385 km bờ biển, có hệ thống đảo, bán đảo và 3 vịnh gồm Vân Phong, Nha Trang và Cam Ranh. Về hạ tầng, tỉnh Khánh Hòa nằm trên các trục giao thông quan trọng của trục Bắc - Nam như Quốc lộ 1 và đường sắt. Trục Đông - Tây có Quốc lộ 26 nối với Đắk Lắk và các tỉnh Tây Nguyên, có hệ thống cảng biển, sân bay. Hiện nay, các tuyến cao tốc Bắc - Nam phía Đông, tuyến cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột đã có chủ trương đầu tư và đang triển khai sẽ tiếp tục khẳng định vị trí thuận lợi của tỉnh Khánh Hòa trong việc phát triển kinh tế - xã hội.

Khu vực Vịnh Vân Phong ở phía Bắc tỉnh Khánh Hòa, nằm ở tọa độ địa lý cực Đông của Bán đảo Đông Dương, gần ngã ba nơi giao lưu của các tuyến hàng hải: châu Âu - Bắc Á, châu Úc - Đông Bắc Á, và Đông Nam Á - Đông Bắc Á, có nhiều lợi thế trong mối quan hệ với vùng châu Á Thái Bình Dương... cách thành phố Nha Trang khoảng 70 km về phía Bắc. Khu kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hòa được thành lập theo Quyết định số 92/2006/QĐ-TTg ngày 25/4/2006 Thủ tướng Chính phủ với quy mô diện tích 150.000 ha (70.000 ha đất liền và đảo, 80.000 ha mặt nước) bao gồm huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn) và 09 xã, phường phía Đông Bắc thị xã Ninh Hòa. Đây là khu vực giàu tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Khánh Hòa và là khu vực có vai trò chiến lược quan trọng trong việc thực hiện Chiến lược biển Việt Nam.

Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị đã định hướng huyện Vạn Ninh (Bắc Vân Phong) trở thành đô thị du lịch biển cao cấp. Nghị quyết số 55/NQ-QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa có hiệu lực trong 5 năm kể từ ngày 01/8/2022 đã xác định danh mục, ngành nghề ưu tiên thu hút đầu tư vào Khu kinh tế Vân Phong, trong đó có lĩnh vực cảng biển, đô thị, du lịch

Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa theo Thời Kỳ 2021 - 2030, Tầm Nhìn Đến Năm 2050 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt theo quyết định số : 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023.

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong 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. Nội dung Điều chỉnh quy hoạch đã cập nhật định hướng tại Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị, theo đó cấu trúc phát triển không gian tổng thể khu vực Bắc Vân Phong

Nhằm cụ thể hóa định hướng của các đồ án cấp trên đã được phê duyệt và làm cơ sở để kêu gọi và thu hút đầu tư vào tỉnh Khánh Hòa thì việc triển khai Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05) là hết sức cần thiết.

I.2. Căn cứ lập quy hoạch

I.2.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số: 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội khóa XIV;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội;
- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 của Quốc Hội;
- Luật Thủy sản số 18/2017/QH14 ngày 21/11/2017 của Quốc Hội;
- Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 ngày 19/6/2017 của Quốc Hội;
- Luật Viễn thông số 24/2023/QH15 ngày 24/11/2023 của Quốc Hội;
- Luật Biển Việt Nam số 18/2012/QH13 ngày 21/06/2012 của Quốc Hội;
- Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13 ngày 25/06/2015 của Quốc Hội;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/ql14 ngày 17/11/2020 của Quốc Hội;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/09/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật lâm nghiệp;
- 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;
- Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 156/2018/ NĐ-CP ngày 16/11/2018 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật lâm nghiệp;
- Nghị định 11/2021/NĐ-CP ngày 10/02/2021 của Chính phủ quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển.
- Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 442/QĐ-TTg ngày 22/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 07/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quy định quản lý, xây dựng và sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hạ tầng kỹ thuật viễn thông với hạ tầng kỹ thuật khác trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;
- Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Nghị quyết số 61/2022/QH15 về việc Tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực

hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- 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 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;

- Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

- Nghị quyết số 81/2023/QH15 của Quốc hội về Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 648/QĐ-TTg ngày 07/06/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng hàng không, sân bay toàn quốc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 3828/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2016 về việc Phê duyệt bổ sung Quy hoạch chi tiết giao thông đường thủy nội địa tỉnh Khánh Hòa giai đoạn đến năm 2020;

- Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 11/04/2024 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị;

- Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2022;

- Quyết định số 318/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050;

- Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023 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;

- Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2023;

- Kế hoạch số 3025/KH-UBND ngày 31/3/2023 của UBND tỉnh thực hiện Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Văn bản số 4238/UBND-XDND ngày 05/5/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc triển khai các Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) các khu chức năng thuộc Khu kinh tế Vân Phong

- Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị thương mại dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân Khu 5), huyện Vạn Ninh.

- Văn bản số 222/BC-UBND ngày 22/7/2024 báo cáo kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị thương mại dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân Khu 5), huyện Vạn Ninh.

- Thông báo số 4131/TB-SXD về kết luận của chủ tịch hội đồng thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị thương mại dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân Khu 5), huyện Vạn Ninh.

- Văn bản số 7159/BXD-QHKT ngày 30/12/2024 của Bộ Xây dựng về việc góp ý Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu đô thị thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ- Hòn Ngang(phân khu 5) thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa.

- Văn bản số 731/BXD-QHKT ngày 20/03/2025 của Bộ Xây dựng về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05) thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa.

1.2.2. Các văn bản về chủ trương chính sách liên quan

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

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

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

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

- Nghị quyết số 42/NQ-HĐND ngày 28/04/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa và việc thông qua đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ- Hòn Ngang (phân khu 5), huyện Vạn Ninh.

1.2.3. Căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2008/BTNMT: Nước thải sinh hoạt;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2020/BCT về an toàn điện;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCXDVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng ;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 32:2020/BTTTT về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 33:2019/BTTTT: Lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình;

- Tiêu chuẩn TCVN 4513-1988: Cấp nước bên trong nhà - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 2622-1995: Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 259:2001: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị;

- Tiêu chuẩn TCXDVN 333-2005: Chiếu sáng bên ngoài công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 7722-2-3-2007 Đèn điện –phần 2: Yêu cầu cụ thể - Mục 3: Đèn điện dùng chiếu sáng đường phố;

- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2008: Thoát nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn TCVN 8665:2011: Sợi quang dùng cho mạng viễn thông – yêu cầu kỹ thuật chung;
- Tiêu chuẩn TCVN 7447-7-712:2015 (IEC 60364-7-712:2002): Hệ thống nguồn quang điện sử dụng năng lượng mặt trời (PV);
- Tiêu chuẩn TCVN 10896:2015 (IEC 61646:2008): Mô-đun quang điện màng mỏng mặt đất (PV) - Chất lượng thiết kế và phê duyệt kiểu;
- Tiêu chuẩn TCVN 11855-1:2017 (IEC 62446-1:2016): Hệ thống quang điện;
- Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước mạng lưới đường ống và công trình TCVN 13606:2023 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;
- Tiêu chuẩn ngành TCN 68 - 178:1999: Quy phạm xây dựng công trình thông tin cáp quang;
- Tiêu chuẩn ngành TCN 68 - 254:2006: Công trình ngoại vi mạng viễn thông – quy định kỹ thuật;
- Tiêu chuẩn ngành 11TCN – 18:2006: Quy phạm trang bị điện;
- Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng khác có liên quan.

1.2.4. Căn cứ tài liệu, số liệu, bản đồ

- Hồ sơ quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 đã được phê duyệt theo Quyết định số 318/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 29/3/2023;
- Hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023);
- Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đô thị thương mại dịch vụ Tuần Lễ - Hòn Ngang phân khu 5, huyện Vạn Ninh
- Niên giám thống kê huyện Vạn Ninh năm 2021, năm 2022, năm 2023.
- Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2023.
- Hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 đã được STNMT thẩm định tại văn bản số 195/BC-STNMT-ĐĐBĐVT ngày 19/08/2024.

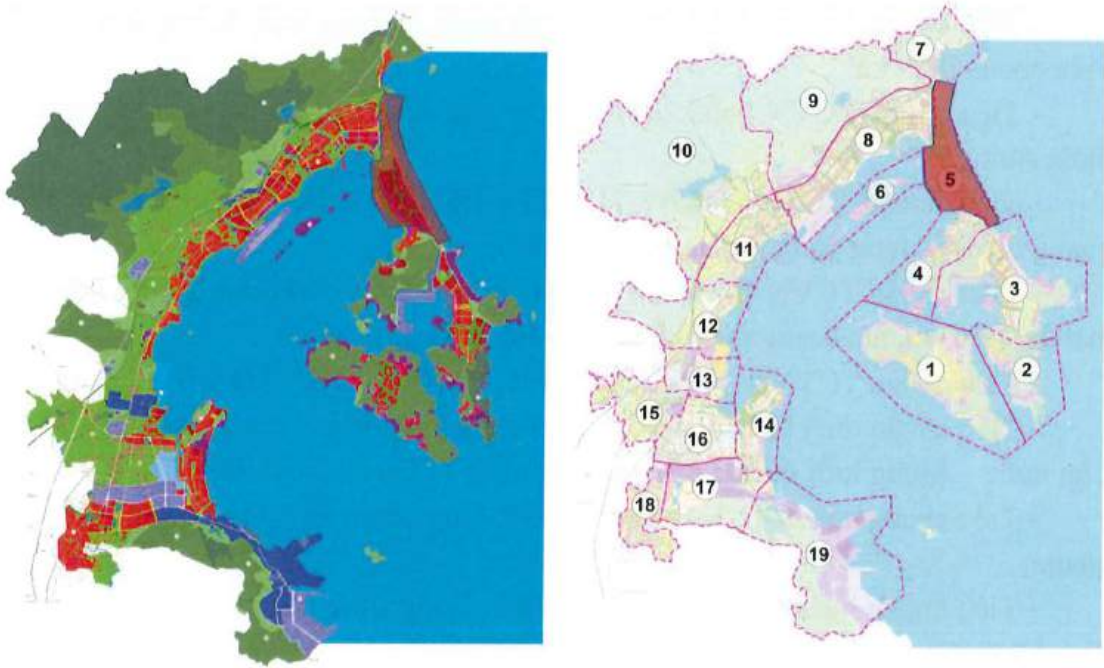
II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

II.1. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên

II.1.1. Phân tích vị trí

a. Phạm vi

Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ ranh giới Phân khu 05 - Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang trong Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong 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.



Sơ đồ vị trí phân khu 5 trong tổng thể QHC khu kinh tế Vân Phong

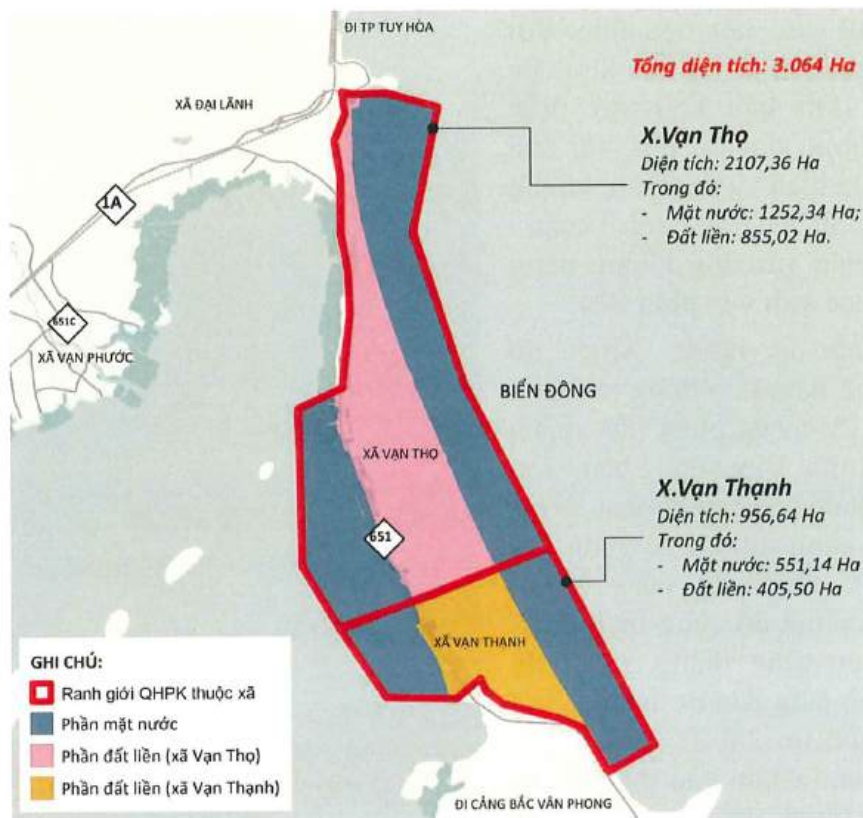
Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Phân khu 07- Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh;
- Phía Nam giáp: Phân khu 03 - Trung tâm cảng biển, đô thị Đầm Môn và Phân khu 04
- Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên – Mũi Đá Sơn;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Vũng Trâu Nằm thuộc Vịnh Vân Phong;

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRONG QHC KTT VÂN PHONG
Định hướng giao thông



Định hướng hệ thống giao thông kết nối trong QHC KKT Vân Phong



Sơ đồ vị trí và quy mô lập quy hoạch

b. Quy mô

- Diện tích: Khu vực lập quy hoạch thuộc 2 xã Vạn Thọ và xã Vạn Thạnh huyện Vạn Ninh. Diện tích quy hoạch khoảng 3.064 ha bao gồm: Diện tích đất liền khoảng khoảng 1.794 ha (trong đó 293 ha khu vực dự kiến lấn biển); vùng mặt nước biển khoảng 1.270 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).

- Dự báo quy mô khách du lịch đến năm 2040 khoảng 10.000 người.

c. Tính chất

Khu dịch vụ, du lịch sinh thái ven biển.

II.1.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên

a. Địa hình

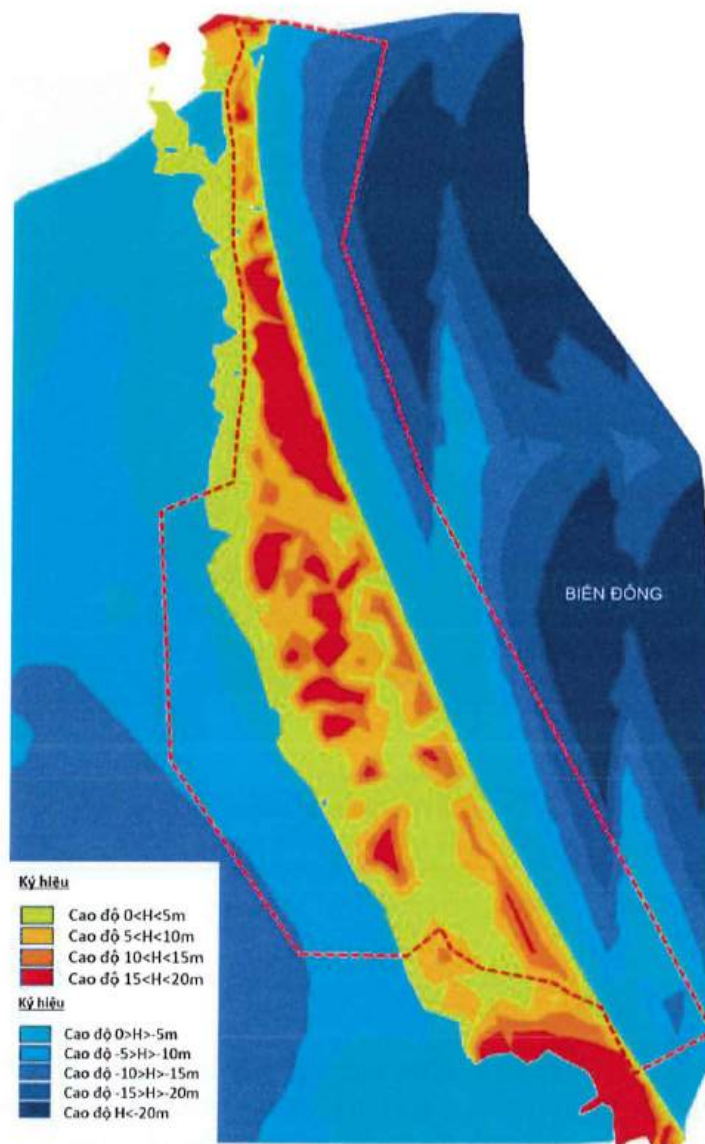
- Địa hình đất liền: Khu vực lập quy hoạch có địa hình bán đảo với nền đất đồi cát, đất địa ven biển trải dài khoảng 12km từ chân đèo Cổ Mã đến hết bãi biển Hòn Ngang, độ cao không quá 30m, độ dốc dưới 20%, khu vực sát biển độ dốc 10%

- Địa hình ven biển: khu vực ven biển (Vũng Bến Gội) có độ sâu trung bình khoảng 15 đến 20 m,

b. Khí hậu

- Khu vực lập quy hoạch nằm trong khu vực khí hậu nhiệt đới khô. Tuy nhiên so với các khu vực lân cận, khí hậu khu vực Vân Phong tương đối ôn hòa bởi ảnh hưởng của biển và địa hình, không khô hạn như các tỉnh Ninh Thuận - Bình Thuận và cũng không nóng ẩm như các khu vực phía Bắc.

- Chế độ nhiệt: Nhiệt độ trung bình năm dao động từ 26oC ÷ 28oC và có sự phân hóa mạnh theo địa hình. Vùng đồng bằng ven biển nhiệt độ cao hơn khoảng 27oC ÷ 29oC, càng đi sâu về vùng núi phía Tây nhiệt độ càng giảm. Ngoài ra nhiệt độ cũng biến động mạnh theo từng tháng, nhiệt độ trung bình tăng dần từ tháng 01 và đạt cực đại tới 28oC vào tháng 6 sau đó giảm chậm vào tháng 7, 8; tháng 9 nhiệt độ bắt đầu giảm nhanh và đạt cực tiểu vào tháng 01 với giá trị 24oC.



Sơ đồ phân tích cao độ nền

- Chế độ nắng: Số giờ nắng phân bố theo không gian phụ thuộc vào địa hình nơi có đồi núi, công trình kiến trúc cao che chắn làm cho tổng số giờ nắng giảm. Tổng số giờ nắng khoảng 2.560-2.632 giờ, trung bình hàng tháng có 213-219 giờ nắng. Mùa khô giờ nắng cao hơn mùa mưa, tổng số giờ nắng chủ yếu trên 200 giờ/tháng kéo dài từ tháng 01 đến hết tháng 8 hàng năm. Trong đó 3 tháng nhiều nắng nhất là các tháng 3, 4, 5 với tổng số giờ nắng đạt 250-275 giờ/tháng, tức là có khoảng 8,0-8,8 giờ nắng/ngày.

- Độ ẩm: Biến trình năm của độ ẩm tương đối vừa chịu ảnh hưởng của chế độ nhiệt, lại vừa chịu tác động của chế độ mưa. Thời kỳ có độ ẩm thấp nhất là thường vào các tháng 6, 7, 8 dao động từ 74-77%. Thời kỳ độ ẩm cao nhất rơi vào các tháng chính vụ của mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 12, đạt 79-83%. Độ ẩm tương đối trung bình năm từ 76-79%, nhưng nơi gần biển hoặc lượng mưa phong phú thì độ ẩm tương đối thường lớn.

- Bốc hơi: Tổng lượng bốc hơi năm khá cao, từ 1.444-1.771mm, phân bố khá đều theo các tháng. Từ tháng 9 - 11 lượng bốc hơi giảm, tháng 10 lượng bốc hơi giảm còn 98-108mm,

các tháng khác đều trên 100mm. Những tháng còn lại ít thay đổi kể cả thời kỳ gió mùa hạ hay gió mùa đông, biên độ bốc hơi năm dao động 40-60mm.

- Chế độ gió: Về mùa đông là hướng Đông Bắc và mùa hè là hướng Tây Nam. Thời kỳ ảnh hưởng của gió Đông Bắc là từ tháng 10 đến tháng 3 năm sau với các hướng gió Bắc, Tây Bắc và Đông Bắc, thời kỳ gió Tây Nam từ tháng 5 đến hết tháng 8 với các hướng gió chính Đông Nam, Tây Nam. Tốc độ gió trung bình năm trên đất liền từ 2,4-2,6m/s; tháng có tốc độ gió trung bình lớn nhất vào thời kỳ gió mùa Đông Bắc từ tháng 11 đến tháng 2 năm sau.

- Bão, áp thấp nhiệt đới: Mùa bão, áp thấp nhiệt đới tập trung vào khoảng tháng 10-12. Cá biệt có những năm bão xuất hiện sớm (bão trái mùa) đổ bộ vào và gây thiệt hại đáng kể như bão Mamie vào tháng 3 năm 1982, áp thấp nhiệt đới tháng 3 năm 1991, áp thấp nhiệt đới tháng 6 năm 1994. Bão thường gây ra gió to, mưa lớn ở vùng bão đổ bộ và các khu vực kế cận.

- Chế độ mưa: Chế độ mưa được hình thành từ nhiều nguyên nhân khác nhau, diễn ra khá phức tạp. Trong ba nhân tố cơ bản hình thành chế độ mưa thì nhân tố hoàn lưu và địa hình đóng vai trò chính. Sự khống chế của các khối không khí nhiệt đới và xích đạo biển có lượng ẩm cao là tiền đề cơ bản cho sự hình thành một chế độ mưa khá phong phú trên khu vực tỉnh, nhưng đó mới chỉ là điều kiện cần. Còn điều kiện đủ là các nhiễu động khí quyển như dải hội tụ nhiệt đới, xoáy thuận nhiệt đới, sóng đông, rãnh gió mùa... mới là những nhân tố gây mưa trực tiếp. Lượng mưa tập trung chính trong bốn tháng từ tháng 9 đến tháng 12 với lượng mưa chiếm 65-75% tổng lượng mưa trung bình năm; mùa khô tổng lượng mưa khoảng 350-550mm chiếm 25-35% tổng lượng mưa năm.

c. Địa chất

- Khu vực phân khu 5 thuộc vịnh Vân Phong có cấu tạo trầm tích biển và trầm tích đệ tứ. Ở bờ biển có cấu tạo cát, cát pha cuội sỏi, san hô, vỏ sò ốc. Ở vịnh có các dải san hô ngầm, một số mỏm đá chạy sát biển gồm đá tảng và đá gốc.

- Về địa chất chủ yếu là đá granite, ryolite và daxite có nguồn gốc mácma xâm nhập hoặc phun trào kiểu mới. Ngoài ra còn có các loại đá cát, đá trầm tích ở một số nơi. Do quá trình phong hoá diễn ra trên nền đá granit, ryolit đã tạo thành những hình thể độc đáo, đa dạng và phong phú tạo cảnh quan đẹp cho khu vực.

d. Địa chấn

- Theo tài liệu của viện Vật lý địa cầu quốc gia, khu vực Tuần Lễ - Hòn Ngang nằm trong vùng dự báo có động đất cấp 6.

e. Chế độ hải văn

- *Nhiệt độ nước biển*: Vịnh Vân Phong tương đối sâu, phần ven bờ phía Tây và đỉnh vịnh có độ sâu nhỏ, độ sâu tăng dần khi ra cửa vịnh. Nhiệt độ nước trong vịnh bị chi phối chính bởi sự trao đổi nước với vùng biển ngoài khơi thông qua cửa vịnh phía Đông Nam; ngoài ra, còn có sự trao đổi nhiệt với lục địa ven bờ Tây, bờ Bắc và với không khí trên mặt nước. Nhiệt độ nước tầng mặt nhìn chung cao hơn các tầng sâu và được thể hiện rõ trong mùa hè (tháng 7). Nhiệt độ nước mùa đông (tháng 01) gần như thay đổi rất ít từ tầng mặt xuống đáy (mức thay đổi dưới 0,5°C).

- *Độ mặn nước biển*: độ mặn vào mùa hè hơn mùa đông, tầng đáy lớn hơn tầng mặt trong cả hai mùa. Mùa hè $\approx 33,4-33,9\text{‰}$ tại tầng mặt; $\approx 32,8-34,4\text{‰}$ tại tầng đáy.

Các thông số mực nước triều tại một số điểm đo trong khu vực nghiên cứu có liên quan đã quy đổi theo hệ cao độ quốc gia như sau:

Mức nước triều tại một số vị trí

Vũng Rô		Hòn Ông	Nha Trang	Ninh Hoà, Vạn Ninh
$H_{\max}$	+1,4m	+0,84m	+1,2m	+1,2m
H_{tb}	+0,1m	- 0,29m	+0,1m	+0,1m
$H_{\min}$	-1,2m	-1,54m	- 1,37m	-1,37m

- Mức nước dâng trong bão khu vực Đầm Môn theo kết quả tính toán trên mô hình và số liệu quan trắc thì mức nước dâng cực đại bằng +1.0m.

- Chiều cao sóng lớn nhất khu vực vùng giữa vịnh > 2,0m, phía Đông đảo Hòn Gốm +3,5m.

- Chiều cao sóng và mức nước dâng lớn nhất khu vực Ninh Hoà, Vạn Ninh, Nha Trang bằng +1,3m (theo hệ cao độ quốc gia).

f. Thủy văn

- Khu vực Tuần Lễ - Hòn Ngang không có hệ thống kênh rạch, một số khu vực còn cát tồn tại nước ngọt dưới đất (nước dưới đất có chủ yếu trong lớp đất rời); nước mặt thoát tự nhiên theo địa hình.

g. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên

- Về địa hình, khí hậu: khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp và hấp dẫn với bãi cát ven biển dài, khí hậu tương đối ôn hòa rất thuận lợi cho việc phát triển du lịch sinh thái ven biển.

- Cấu tạo địa chất, địa chấn và chế độ hải văn thuận lợi cho quy hoạch và xây dựng công trình.

II.2. Đặc điểm cảnh quan sinh thái và tài nguyên thiên nhiên , tài nguyên du lịch

a. Đặc điểm cảnh quan sinh thái và tài nguyên thiên nhiên khu vực lập QHPK

- Khu vực lập quy hoạch có cảnh quan đặc trưng của vùng đất hình thành từ những dải cồn cát ven biển. Trong đó, người dân tận dụng các khu vực có cao độ tương đối cao để xây dựng công trình song song với diệc duy trì các đầm tôm, cá...

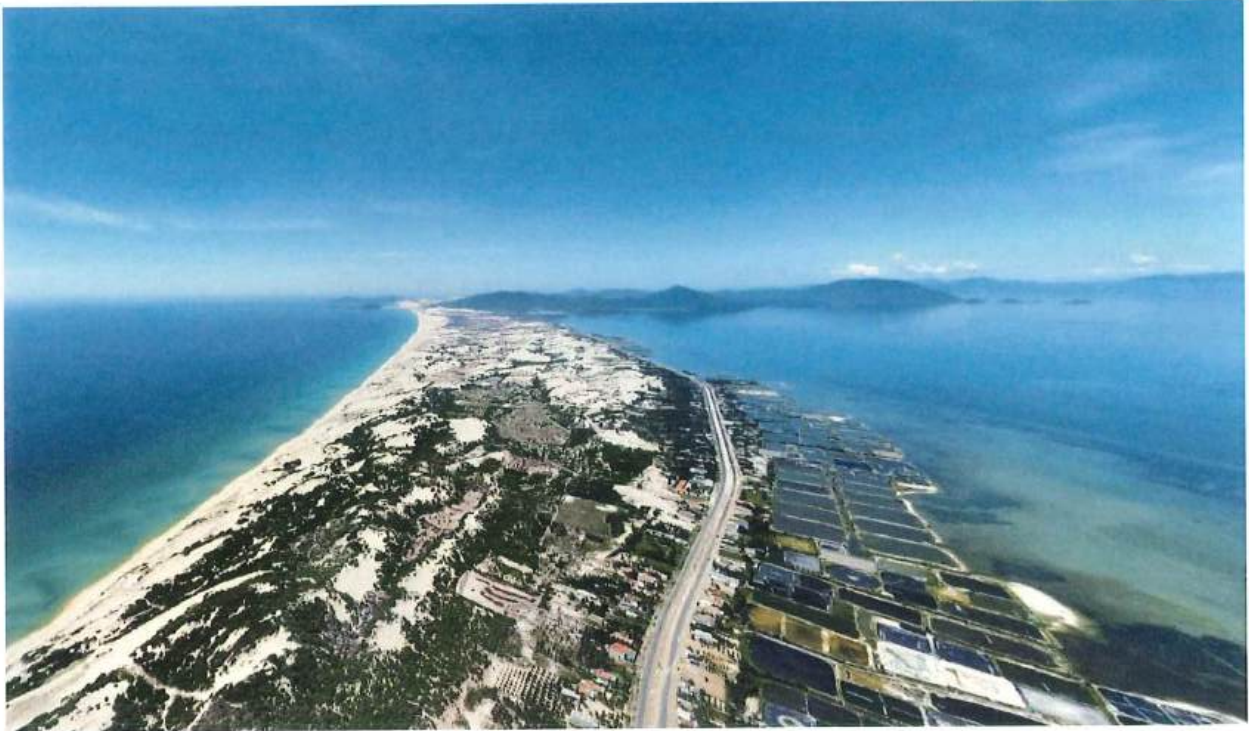
- Cảnh quan sinh thái với bờ biển đẹp là giá trị quan trọng nhất của khu vực cần được khai thác phát huy làm dịch vụ du lịch trong quy hoạch phát triển.



Cảnh quan khu vực nuôi trồng thủy sản



Cảnh quan dân cư hiện trạng



Cảnh quan sinh thái biển

b. Tài nguyên du lịch

- Vịnh Vân Phong là khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp với khí hậu ôn hòa, bãi biển đẹp, có đồi núi hùng vĩ bao quanh. Vịnh có địa hình rất phong phú, đặc biệt là hệ thống đảo, bán đảo, vịnh sâu kín gió, bờ và bãi biển, cồn cát hấp dẫn và là khu vực có hệ sinh thái đa dạng, động thực vật ven biển...; là một vùng biển đa dạng về sinh học, có tới 350 loại san hô và 270 loại cá, tôm. Vịnh có những bãi tắm đẹp, hoang sơ, cát trắng mịn, nước biển trong vắt như Bãi Tuần Lễ - Hòn Ngang, Bãi Cát Thảm, Bãi Cá Ông, Bãi Hồ Na, Bãi Cây Bàng, Bãi Lách, Bãi Ông Hào, Bãi Ông Nghi, Bãi Dầm, Bãi Ván, Bãi Quao, Bãi Tây, Bãi Búa... Các đảo đẹp trong vịnh như Hòn Lớn, Hòn Ông... đặc biệt có vũng Đầm Môn kín gió, Bán đảo Hòn Gốm hoang sơ và đảo Diệp Sơn với con đường cát trên biển độc đáo.

- Khu vực lập quy hoạch phân khu Tuần Lễ - Hòn Ngang trải dài khoảng 10 km từ chân đèo Cổ Mã đến bãi biển Hòn Ngang. Phía Đông tiếp giáp với Biển Đông, phía Tây là Vịnh Vân Phong có giá trị cảnh quan thiên nhiên đẹp với bãi tắm dài, là điểm đến lý tưởng cho hoạt động du lịch, nghỉ dưỡng, hội nghị hội thảo MICE....sản phẩm là các không gian du lịch sinh thái cộng đồng kết hợp các không gian nghỉ dưỡng biển, resort biển, các loại hình du lịch biển, lặn ngắm san hô vv...

- Do ngành du lịch tại khu vực Bắc Vân Phong đóng vai trò quan trọng và đã được định hướng tại Nghị quyết 09 ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hoà đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 nên những yếu tố gắn liền với du lịch sẽ có cơ hội thuận lợi để phát triển. Một vài trong số đó là mô hình ngôi nhà thứ hai - nhà nghỉ cuối tuần, bất động sản nhà vườn sinh thái, biệt thự ven biển, các khu phố thương mại du lịch, phim trường kết hợp công viên chủ đề, các hoạt động văn hóa được đẩy mạnh cùng với các tiện ích đô thị như ngân hàng, tài chính...

II.3. Hiện trạng kinh tế xã hội, dân số

a. Về kinh tế xã hội

- Huyện Vạn Ninh:

- Tình hình kinh tế giữ mức ổn định, một số lĩnh vực phát triển vượt trội so với cùng kỳ năm 2022 như: sản xuất nông nghiệp, sản xuất ngành thủy sản; công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp...; an ninh – quốc phòng được giữ vững; các nhiệm vụ trọng tâm thực hiện đảm bảo theo kế hoạch.

- Thương mại: Tình hình thị trường nhìn chung ổn định; hàng hóa phục vụ cho nhu cầu tiêu dùng đa dạng, đảm bảo đáp ứng nhu cầu cho người dân.

- Tổng thu cân đối ngân sách Nhà nước: Thực hiện đến ngày 31/5/2023 thu được 54.040 triệu đồng, ước thực hiện thu phát sinh trên địa bàn 6 tháng đầu năm 2023 được 62.585 triệu đồng, đạt 32,6% kế hoạch, giảm 43,02% so với cùng kỳ năm 2022.

- Chi ngân sách: Tổng chi ngân sách trong cân đối thực hiện đến ngày 31/5/2023 được 246.539 triệu đồng; ước thực hiện 6 tháng đầu năm 2023: 314.716 triệu đồng đạt 50,05% kế hoạch, giảm 2,35% so với cùng kỳ năm 2022. Trong đó: Chi đầu tư thực hiện đến ngày 31/5/2023 được 50.595 triệu đồng; ước thực hiện đến 30/6/2023 là 73.660 triệu đồng, đạt 71,44% kế hoạch.

- Chi thường xuyên thực hiện đến ngày 31/5/2023 được 195.944 triệu đồng; ước thực hiện được 241.056 triệu đồng, đạt 46,96% kế hoạch.

- Xã Vạn Thọ:

- Sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp: Thu hoạch lúa vụ Hè Thu năm 2021: 10 ha theo Kế hoạch và 05 ha sản xuất ngoài kế hoạch. Năng suất đạt 60 tạ/ha, sản lượng đạt 90 tấn.

- NTTS: Hiện nay bà con nông dân đang tập chăm sóc vụ tôm năm 2021, tình hình nuôi trồng tương đối ổn định, một số diện tích đã thu hoạch nhưng do giá tôm thương phẩm thấp nên bà con thu lãi không cao.

- Sản xuất công nghiệp - TTCN: Các mặt hàng sản xuất như: nước đá cây, gạch không nung... đầu ra ổn định, chủ yếu cung cấp nhu cầu sử dụng trên địa bàn xã và các xã lân cận, quy mô sản xuất nhỏ.

- Xã Vạn Thạnh:

- Tình hình kinh tế xã hội; an ninh quốc phòng xã Vạn Thạnh ổn định, công tác ANCT-TTATXH được giữ vững. Các chế độ trợ cấp xã hội được giải quyết kịp thời, công tác quản lý đất đai, tài nguyên khoáng sản trên địa bàn được quan tâm chú trọng. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được vẫn còn một số mặt khó khăn tồn tại cần tập trung khắc phục như tình trạng lấn chiếm lòng lề đường để buôn bán vẫn còn xảy ra, công tác vệ sinh môi trường chưa đảm bảo; vấn đề trồng cây trái phép trên đất do xã quản lý; vấn đề khai thác cát trái phép vẫn còn xảy ra.

- Toàn xã có 33.854 lồng bè thủy sản; số lồng nuôi tôm hùm: 31.649 lồng, số lồng nuôi cá 2.205 lồng; có 77ha địa nuôi trồng thủy sản. Sản lượng thủy sản thực hiện trong 09 tháng đầu năm 2022 là: 2.670 tấn, đạt 89%) ; xuất bán 16.450kg tôm hùm thịt, thả giống mới 97.000 con tôm giống.

- Giá trị công nghiệp - TTCN thực hiện trong 09 tháng đầu năm 2022 đạt 1.830 triệu đồng), trong đó giá trị sản xuất sản phẩm mặt hàng đá lạnh là chủ yếu.

- Nhu cầu vận chuyển hành khách và hàng hóa phục vụ Nhân dân được duy trì ổn định. Ước trong 09 tháng đầu năm đã vận chuyển khoảng 92 ngàn lượt hành khách và 55 ngàn tấn hàng hóa.

**Nguồn: Báo cáo số 418/BC-UBND ngày 11/09/2023 của UBND huyện Vạn Ninh về công tác chỉ đạo điều hành của UBND huyện; tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội 9 tháng đầu năm và phương hướng, nhiệm vụ 3 tháng cuối năm 2023; Báo cáo số 235/BC-UBND ngày 14/09/2023 của UBND xã Vạn Thạnh về Tình hình Kinh tế - Xã hội tháng 09 và phương hướng nhiệm vụ tháng 10 năm 2023 (VBĐT).*

b. Hiện trạng dân số

- Quy mô dân số của Khu kinh tế Vân Phong năm 2021 là 223.479 người và khoảng 15.000 dân số quy đổi là lao động từ nơi khác đến làm việc trong Khu kinh tế, khách du lịch, khách vắng lai và thành phần dân số khác. Về mật độ dân số Khu kinh tế Vân Phong đạt trung bình 316 người/km². Mật độ dân số tập trung cao tại khu vực đô thị. Khu vực nông thôn mật độ dân số không đồng đều trên các phường xã. Mật độ cao nhất tại xã Vạn Thắng 1.014 người/km². Các xã còn lại từ 51- 433 người/km².

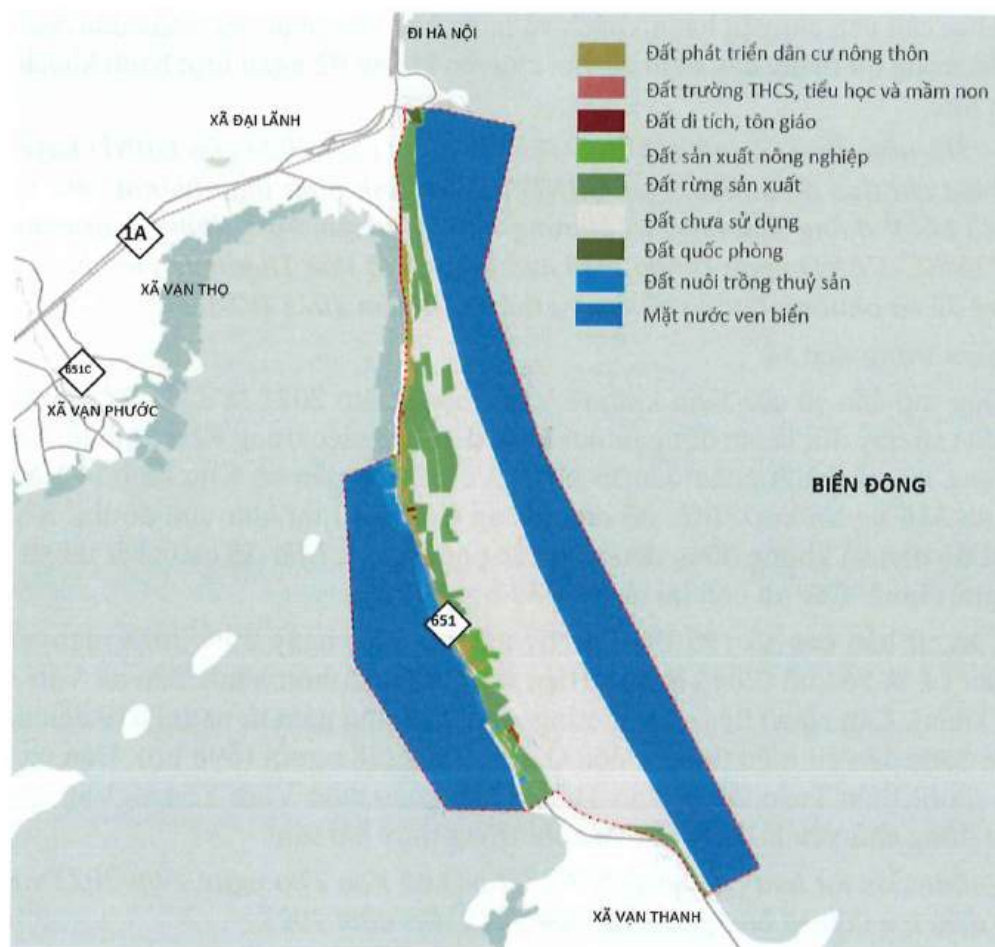
- Căn cứ báo cáo số 195/BC-UBND xã Vạn Thọ ngày 29/6/2023, dân số hiện trạng thôn Tuần Lễ là 564 hộ (2043 khẩu). Hiện trạng dân cư thôn Vĩnh Yên xã Vạn Thạnh là 34 hộ (185 khẩu). Căn cứ số liệu địa phương điều tra hàng năm từ năm 2019 đến năm 2023 đã xác định được dân cư hiện trạng thuộc QHPK5 là 2228 người (598 hộ). Dân cư tại khu vực QHPK5 thuộc thôn Tuần Lễ xã Vạn Thọ và một phần thôn Vĩnh Yên xã Vạn Thạnh. Ngành nghề lao động chủ yếu là đánh bắt và nuôi trồng thủy hải sản.

** Nguồn: Căn cứ báo cáo số 195/BC-UBND xã Vạn Thọ ngày 29/6/2023 và số liệu địa phương điều tra dân số hàng năm từ năm 2019 đến năm 2023.*

II.4. Hiện trạng sử dụng đất

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích hiện trạng (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	47,96	1,57
2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	0,64	0,02
3	Cơ quan, trụ sở	1,83	0,06
4	Đất tôn giáo di tích	0,84	0,03
5	Đất quốc phòng	1,80	0,06
6	Đường giao thông	50,12	1,64
7	Đất nông nghiệp	35,02	1,14
8	Đất nuôi trồng thủy sản	50,01	1,63
9	Đất lâm nghiệp	65,91	2,15
10	Đất chưa sử dụng	1143,00	37,30
11	Khu vực mặt nước	1666,87	54,40
Tổng diện tích đất		3064,00	100,00



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

- Bản đồ phân loại rừng được ban hành kèm theo Quyết định số 1440/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt kết quả rà soát, chuyển loại rừng tỉnh Khánh Hòa và Bản đồ hiện trạng rừng năm 2023 ban hành kèm theo Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2023, xác định trên khu vực lập quy hoạch có khoảng 65,91 ha thuộc quy hoạch rừng sản xuất (hiện trạng rừng trồng và diện tích chưa có rừng), diện tích còn lại nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng. Quyết định số 1149/QĐ-UBND ngày 10/5/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng giai đoạn 2011 - 2020 tỉnh Khánh Hòa và Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 16/5/2007 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt kết quả rà soát quy hoạch 3 loại rừng, xác định diện tích nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng nêu trên có khoảng 61,65 ha thuộc quy hoạch rừng sản xuất. Tổng diện tích rừng là 127,54ha.

- Đất quốc phòng gồm một khu vực diện tích 1,8ha và 4 điểm không chế quân sự.

II.5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Khu vực lập quy hoạch được chia thành 2 vùng cảnh quan mặt đất và mặt nước

Mặt đất :

- Cảnh quan làng xóm: Khu vực phía Đông - Bắc có thôn Tuần Lễ
- Cảnh quan cồn cát chiếm phần lớn diện tích phân khu với những đồi cát có cao độ thấp, tạo ra một vùng cảnh quan đẹp khi đứng trên các điểm cao có thể nhìn thấy toàn bộ vùng biển và dải Tuần Lễ - Hòn Ngang.



Cảnh quan cồn cát



Cảnh quan ven bờ

Mặt nước:

- Về phía Đông: Khu vực Tuần Lễ - Hòn Ngang sở hữu khu vực bãi biển dài nhất trong Khu kinh tế, tiếp giáp với Biển Đông. Dải bờ biển nằm ở phía Đông Bắc, sóng biển khu vực này tương đối lớn, cảnh quan hoang sơ thuận lợi phát triển du lịch biển.

- Về phía Tây: Giáp Vịnh Vân Phong với vùng mặt nước nông và kín gió, hiện trạng có nhiều lồng nuôi thủy sản, chủ yếu là tôm hùm.. Công nghệ nuôi của các hộ dân còn lạc hậu, đa số sử dụng thức ăn tươi, mật độ nuôi tại các vùng nuôi chưa đảm bảo, do đó có nhiều rủi ro về môi trường, thiên tai, dịch bệnh. Bên cạnh đó còn có những tác động đến môi trường, cảnh quan và các tuyến giao thông đường thủy nội địa và quốc tế.



Cảnh quan biển Hòn Ngang



Cảnh quan khu vực nuôi trồng thủy sản

II.6. Hiện trạng hạ tầng xã hội

II.6.1. Công trình giáo dục

Trong khu vực quy hoạch có 03 công trình giáo dục gồm: trường tiểu học Vạn Thọ; Trường mầm non Vạn Thọ (điểm trên) và trường mầm non Vạn Thọ (điểm dưới).



Trường mầm non Vạn Thọ (điểm trên)



Trường mầm non Vạn Thọ (điểm dưới)

II.6.2. Công trình di tích tôn giáo, tín ngưỡng

- Trên địa bàn khu vực quy hoạch có 2 công trình di tích tôn giáo, tín ngưỡng là Chùa Long Cảnh và Đình Tuần Lễ.



Chùa Long Cảnh



Đình Tuần Lễ

II.7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường

II.7.1. Giao thông

a. Đường bộ:

- Đường cao tốc Bắc-Nam:

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 có tổng chiều dài tuyến 83,35 km. Quy mô xây dựng dự án: đường cao tốc, trong đó giai đoạn hoàn chỉnh là đường cao tốc cấp 120, vận tốc thiết kế 120 km/giờ, bề rộng nền đường 32,25 m, quy mô 6 làn xe; giai đoạn phân kỳ tương ứng tiêu chuẩn đường cao tốc cấp 100, vận tốc thiết kế 100 km/giờ, bề rộng nền đường 17 m.



*Đường cao tốc Bắc Nam đoạn Nha Trang
– Vân Phong*



Đường quốc lộ I

- Quốc lộ 1: Đã được đầu tư nâng cấp từ 2 làn xe lên 4 làn và đi vào khai thác năm 2015 với quy mô: Đoạn ngoài đô thị theo tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng, tốc độ thiết kế $V_{tk} = 80\text{km/h}$; đoạn qua khu đô thị theo tiêu chuẩn đường phố chính đô thị thứ yếu, tốc độ thiết kế $V_{tk} = 60\text{Km/h}$. Cụ thể, chiều rộng nền đường khoảng 20,5m (trong khu đô thị là 30m). Hiện trạng các đoạn tuyến tránh QL1 từ xã Vạn Khánh đến hầm đèo Cổ Mã vẫn chưa được triển khai theo định hướng trong QH 2014.

- Đường ĐT651 (Đầm Môn) chạy dọc khu vực quy hoạch theo hướng Bắc Nam, tuyến đường đi từ Chân đèo Cổ Mã đến thôn Đầm Môn (và kết nối với cảng Bắc Vân Phong). Đường tỉnh ĐT.651 (Đường Đầm Môn): Theo đồ án điều chỉnh QHC khu kinh tế Vân Phong tuyến có lộ giới 75 m (gồm 1 tuyến vận tải hàng hóa phục vụ cảng chạy song song với đường sắt, 1 tuyến phục vụ cho du lịch và dân cư phía Đông). Tuyến có vai trò quan trọng trong việc kết nối khu vực Bắc Vân Phong với hệ thống đường quốc lộ (QL1), đường bộ cao tốc, đường sắt cao tốc và Cảng hàng không Tuy Hòa. Hiện trạng đã được đầu tư hoàn chỉnh với chiều dài 14,3Km có lộ giới 34m.



Nút giao QL1 và ĐT651



Đường ĐT651 (Đầm Môn)

b. Đường sắt:

Tuyến đường sắt Bắc - Nam chạy qua phía Bắc khu vực quy hoạch, xuyên suốt chiều dài tỉnh Khánh Hòa, với tổng chiều dài khoảng 149km chạy qua các địa phương ven biển gồm huyện Vạn Ninh, thị xã Ninh Hòa, thành phố Nha Trang, huyện Cam Lâm và thành

phố Cam Ranh. Đây là một yếu tố vô cùng thuận lợi cho việc phát triển kinh tế.

c. Đường thủy nội địa:

- Hiện trạng không có bến thủy nội địa, giao thông đường thủy liên kết chủ yếu qua một số bến thủy nội địa lân cận như bến Vạn Giã, Bến Đàm Môn, Bến Vĩnh Yên...

d. Đường hàng không:

- Liên hệ giao thông hàng không đến khu vực Khu kinh tế Vân Phong qua cảng hàng không quốc tế Cam Ranh và Cảng hàng không Tuy Hòa thuộc tỉnh Phú Yên:

- Cảng hàng không quốc tế Cam Ranh: Cách khu vực phân khu khoảng 120 km về phía Nam. Cảng được xếp loại 4E, có 1 đường hạ cất cánh, 1 đường lăn chính và 6 đường lăn nhánh, 1 sân đỗ rộng với 30 vị trí đỗ cho máy bay, công suất thiết kế là 8 triệu khách/năm

- Cảng hàng không Tuy Hòa: Cách khu vực phân khu khoảng 30 km về phía Bắc. Sân bay cấp 4C - lưỡng dụng, gồm có 01 đường cất hạ cánh dài 2.902m, rộng 45m, công suất thiết kế là 550 nghìn khách/năm, hiện tại đã khai thác 403 nghìn khách/năm.

II.7.2. Chuẩn bị kỹ thuật

- Phần lớn khu vực quy hoạch nằm ven biển nên có địa hình thấp và bằng phẳng, gần 70% diện tích có cao độ hiện trạng thấp hơn 5 m.

- Cao độ hiện trạng phân bố từ dưới 0 m đến trên 20 m. Cao ở phía cao tốc thấp dần về phía Biển.

- Hướng dốc địa hình thống nhất từ Bắc – Đông Bắc xuống Nam, độ dốc khoảng 1-1.5% ở khu vực phía Bắc, độ dốc khoảng 0-0.1 % ở khu vực phía Nam.

- Để có thể đảm bảo công tác xây dựng đô thị, cần san nền với khối lượng lớn để đảm bảo an toàn ngập lụt, đặc biệt là khu vực lấn biển.

II.7.3. Hiện trạng cấp nước

- Hệ thống nguồn cấp nước từ nhà máy nước Tu Bông (công suất hiện có 12.000 m³/ngđ), đặt tại thôn Tân Phước, xã Vạn Phước, huyện Vạn Ninh. Khai thác nguồn nước thô hồ Hoa Sơn có sức chứa 19 triệu m³. Tuy nhiên chưa có hệ thống đầu nổi nước sạch về khu vực phân khu 5, dân cư hiện nay chủ yếu sử dụng nước giếng khoan và nước mưa. Nhà máy nước Tu Bông hiện đang phục vụ khoảng 25.000 dân, tại 3 xã khu vực phía Bắc huyện Vạn Ninh gồm xã Vạn Khánh, Vạn Long, Vạn Phước.

- Để đảm bảo nhu cầu xây dựng, phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong, cần nâng công suất nhà máy nước Tu Bông.

II.7.4. Hiện trạng thoát nước mưa

Khu vực quy hoạch chưa được xây dựng hệ thống thoát nước mưa, hiện tại đang thoát nước mưa theo địa hình hiện có, chảy theo địa hình tự nhiên rồi tự thấm và thoát ra biển.

II.7.5. Hiện trạng thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang

- Hệ thống thoát nước thải: Hiện tại khu vực chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt tập trung, nước thải hầu hết được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại sau đó xả tự phát (xả trực tiếp ra đường hoặc thấm xuống đất) gây ô nhiễm môi trường nước hoặc thấm xuống đất gây ô nhiễm môi trường đất.

- Chất thải rắn: đã có xe thu gom rác của Công ty cổ phần Công trình đô thị Vạn Ninh thực hiện thu gom rác 01 lần/tuần và vận chuyển rác đến bãi rác chung của toàn huyện trong đất liền.

- Nghĩa trang: Khu vực lập quy hoạch không có đất nghĩa trang tập trung chỉ có một số mộ phần rải rác.

II.7.6. Cấp năng lượng

- Nguồn: Khu vực được cấp điện trực tiếp từ trạm 110/22kV Vạn Giã (EVG) 2x25MVA tại xã Vạn Thắng.

- Lưới cao thế: Tuyến 110kV đi Phú Yên tiết diện dây dẫn ACSR-240 nằm ngoài ranh giới phía Bắc khu vực nghiên cứu.

- Lưới trung thế: Tuyến trung thế hiện trạng đi nổi trên cột bê tông ly tâm, tiết diện trục chính AC-185, các tuyến nhánh tiết diện từ 95mm. Hiện đang vận hành ở cấp điện 22kv

II.7.7. Hệ thống thông tin liên lạc

- Tại khu vực quy hoạch, các nhà mạng cung cấp dịch vụ di động băng rộng bao gồm: Vinaphone, Viettel, MobiFone và Vietnamobile. Viễn thông Khánh Hòa và Viettel Khánh Hòa là 02 doanh nghiệp chủ yếu có sẵn hạ tầng mạng cáp quang đáp ứng nhu cầu dịch vụ truy nhập cố định băng rộng cho người dân tại khu vực

- Hệ thống mạng cáp viễn thông chủ yếu dùng cột thông tin hoặc cột hạ thế của điện lực, đã đáp ứng kịp thời nhu cầu lắp đặt thuê bao mới cho người dân trên khu vực. Tuy nhiên hệ thống chủ yếu là cáp treo, ảnh hưởng lớn đến mỹ quan khu vực.

II.7.8. Hiện trạng môi trường

* Môi trường đất

- Huyện Vạn Ninh nói chung và khu vực nghiên cứu nói riêng nhìn chung đã có biến động, xu hướng giảm diện tích đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng và xu hướng tăng diện tích đất phi nông nghiệp phù hợp với xu hướng đô thị hóa đang diễn ra. Môi trường đất hiện chưa có dấu hiệu bị ô nhiễm trên diện rộng. Tuy nhiên vẫn tiềm ẩn nguy cơ ô nhiễm cục bộ do các hoạt động sử dụng hóa chất trong sản xuất nông nghiệp

* Môi trường nước- biển

- Đối với diễn biến môi trường biển ven bờ, do hàm lượng DO trong môi trường nước biển ven bờ tại khu vực Vịnh Vân Phong - Bến Gỏi đều có giá trị nằm trong khoảng cho phép quy định trong QCVN 10-MT:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển ven bờ biển ven bờ.

- Đối với môi trường biển, ô nhiễm có nguyên nhân do rò rỉ và tràn dầu: Từ năm 2015 đến 2018 trên khu vực tỉnh Khánh Hòa không xảy ra sự cố tràn dầu nào. Năm 2019, tại vùng biển thuộc tỉnh Khánh Hòa đã xảy ra sự cố đâm va, làm xuất hiện nhiều vết dầu loang; sau đó đã được khắc phục không để lại hậu quả nghiêm trọng.

- Ô nhiễm do nuôi trồng thủy sản: Trong nuôi trồng thủy sản, vấn đề lạm dụng thuốc, hóa chất đã ảnh hưởng đến môi trường nuôi và chất lượng sản phẩm. Một số hoạt động nuôi trồng thủy sản tự phát không theo quy hoạch đã ảnh hưởng xấu đến môi trường như ô nhiễm nguồn nước, môi trường không khí do bốc mùi hôi thối và ảnh hưởng đến các hoạt động dân sinh, kinh tế khác.

- Ngoài ra còn có các nguyên nhân gây ô nhiễm từ các hoạt động phát triển kinh tế xã hội ở vùng bờ, nhất là các nguồn thải từ đất liền (các hoạt động du lịch, ăn uống, lưu trú).

* Môi trường không khí

- Đối với khu vực diện tích đất nông nghiệp hiện hữu tương đối nhỏ, thêm vào đó là tập trung dự án nhiều có mức độ đô thị hóa, hạ tầng khung giao thông như đường tỉnh 651 nên mức độ lưu lượng giao thông sẽ nhiều hơn đối với các khu vực khác. Mức độ ảnh hưởng đến môi trường sẽ tùy thuộc vào mức độ đô thị hóa chủ yếu tập trung các dự án xây dựng. Chất lượng môi trường không khí của tỉnh Khánh Hòa được cải thiện qua các năm; nồng độ bụi PM_{2,5}, CO hay SO₂ đều có xu hướng giảm từ 5% - 16% qua các năm. Tại các khu dân

cư hầu hết nồng độ bụi đều khá thấp, hầu như nằm trong giới hạn cho phép của quy chuẩn.

*** Môi trường sinh thái, biển**

- Khu vực không có các hệ sinh thái đặc thù cũng như khu bảo tồn các loài động vật quý hiếm. Quá trình đô thị hóa đã làm thay đổi các hệ sinh thái tự nhiên không còn tồn tại hoặc bị chuyển đổi sang các hệ sinh thái thứ sinh khác như xây dựng cơ sở hạ tầng, khu vực đô thị... Ngoài ra, thuốc bảo vệ thực vật sử dụng trong nông nghiệp có các hoá chất độc hại không được xử lý đổ vào môi trường có nguy cơ gây những ảnh hưởng lớn đến đời sống của giới sinh vật và đe dọa sức khỏe của con người.

II.8. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai trên địa bàn.

II.8.1. Các chương trình phát triển đang được triển khai thực hiện

a. Chương trình phát triển đô thị:

- Theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó đã đặt mục tiêu đến năm 2030 Khánh Hòa trở thành thành phố trực thuộc Trung ương; trung tâm dịch vụ, du lịch biển quốc tế; một cực tăng trưởng, trung tâm của khu vực duyên hải Nam Trung Bộ, Tây Nguyên và cả nước về kinh tế biển, công nghiệp công nghệ cao. Tầm nhìn đến năm 2050, Khánh Hòa là một trung tâm kinh tế biển lớn của cả nước; là đô thị thông minh, bền vững, bản sắc, ngang tầm khu vực châu Á; một trong những đô thị ven biển thu hút khách du lịch và có môi trường đáng sống hàng đầu của châu lục.

- Theo định hướng tại Quyết định số 298/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 27/3/2023 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 định hướng huyện Vạn Ninh gồm: các khu du lịch cao cấp tại đảo Hòn Lớn và bán đảo Hòn Gốm, cảng trung chuyển quốc tế, cảng du lịch quốc tế, các công trình dịch vụ hậu cần cảng, công nghiệp tại khu vực Đầm Môn, các khu đô thị, du lịch, các không gian cây xanh, mặt nước và các khu vực đồi núi.

- Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được phê duyệt theo quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 định hướng giai đoạn đến năm 2025 Huyện Vạn Ninh phát triển đô thị theo 02 giai đoạn:

+ Giai đoạn đến năm 2025: Huyện Vạn Ninh đạt tiêu chí, tiêu chuẩn của đô thị loại IV thuộc tỉnh Khánh Hòa, thị trấn Vạn Giã, xã Đại Lãnh (huyện Vạn Ninh) đạt tiêu chuẩn trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị khu vực dự kiến thành lập phường nội thị;

+ Giai đoạn năm 2026 đến trước năm 2030: Thành lập thị xã Vạn Ninh và các phường nội thị

** Nguồn: Văn bản số 418/BC-UBND ngày 11/09/2023 của UBND huyện Vạn Ninh về công tác chỉ đạo điều hành của UBND huyện; tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội 9 tháng đầu năm và phương hướng, nhiệm vụ 3 tháng cuối năm 2023.*

Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

b. Chương trình nông thôn mới:

- Báo cáo số 346/BC-UBND huyện Vạn Ninh báo cáo về tiến độ thực hiện chương trình MTQG xây dựng nông thôn mới trên địa bàn huyện Vạn Ninh đến hết tháng 6/2024.

- Văn bản số 2419/SXD-HTĐT về việc phê duyệt kế hoạch tổ chức lập Chương trình phát triển đô thị khu vực dự kiến hình thành đô thị mới (thị xã) Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

II.8.2. Dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn

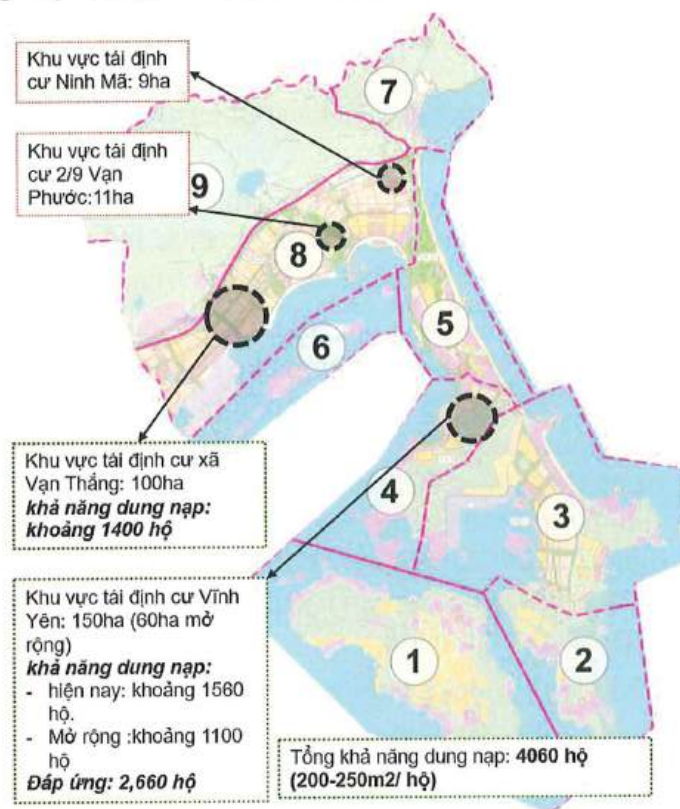
- Dự án vốn ngân sách đang được triển khai:

+ Đường ĐT651 (Đầm Môn) chạy dọc khu vực quy hoạch theo hướng Bắc Nam, tuyến đường đi từ Chân đèo Cổ Mã đến thôn Đầm Môn (và kết nối với cảng Bắc Vân Phong). Đường tỉnh ĐT.651 (Đường Đầm Môn): Theo đồ án điều chỉnh QHC khu kinh tế Vân Phong tuyến có lộ giới 75 m (gồm 1 tuyến vận tải hàng hóa phục vụ cảng chạy song song với đường sắt, 1 tuyến phục vụ cho du lịch và dân cư phía Đông). Tuyến có vai trò quan trọng trong việc kết nối khu vực Bắc Vân Phong với hệ thống đường quốc lộ (QL1), đường bộ cao tốc, đường sắt cao tốc và Cảng hàng không Tuy Hòa. Hiện trạng đã được đầu tư hoàn chỉnh với chiều dài 14,3Km có lộ giới 34m.

- Dự án vốn ngoài ngân sách đang được triển khai: Hiện nay chưa có dự án đầu tư thuộc vốn ngoài ngân sách nào đã và đang triển khai trong khu vực lập quy hoạch.

II.8.3. Các vấn đề cần giải quyết

a. Giải phóng mặt bằng và Tái định cư:



Khu vực tái định cư xác định trong đồ án QHC khu kinh tế Vân Phong

- Theo định hướng quy hoạch chung toàn bộ dân cư hiện trạng được di dời. Tổ chức công tác di dời và bố trí khu vực tái định cư cho toàn bộ các hộ dân (454 hộ) qua các khu vực tái định cư đã xây dựng và có trong quy hoạch gồm:

+Vị trí 01: Khu vực tái định cư Vĩnh Yên (phân khu 4) tổng quy mô khoảng 150 ha (60 ha mở rộng). Khả năng dung nạp 2660 hộ (hiện nay khoảng 1560 hộ, mở rộng khoảng 1100 hộ).

+Vị trí 02: Khu tái định cư xã Vạn Thắng: Tổng diện tích khoảng 100 ha. Khả năng dung nạp khoảng 1400 hộ

b. Phương án đào tạo lao động (Dịch chuyển cơ cấu việc làm):

- Với dự báo quy mô lao động trên địa bàn huyện Vạn Ninh theo 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 để đạt được mục tiêu phát triển các ngành kinh tế tại khu vực Bắc Vân Phong (huyện Vạn Ninh) sẽ phải đảm bảo cung cấp đủ lao động cả về lượng và chất. Lực lượng lao động dự kiến sẽ thay đổi từ nay đến năm 2050.

- Cơ cấu lao động sẽ chuyển dịch mạnh từ nông – lâm – ngư nghiệp sang khu vực dịch vụ, du lịch, thương mại và công nghiệp. Khu vực dịch vụ, du lịch, thương mại sẽ trở thành nguồn chính của việc làm trong tương lai. Lực lượng lao động này sẽ được tính toán trên cơ sở phát triển ngành dịch vụ, du lịch thương mại và với năng suất lao động cao sẽ đòi hỏi nhiều nhất về lực lượng lao động có trình độ trung bình và cao so với các ngành khác.

- Như vậy việc tổ chức đào tạo nghề cho lao động bị ảnh hưởng để giải quyết việc làm chuyển đổi nghề nghiệp sẽ tập trung ở các nghề Tài chính – Ngân hàng, Dịch vụ du lịch và Nhà hàng – Khách sạn để cung cấp lao động cho khu vực dịch vụ và du lịch, đào tạo các nghề công nghệ - kỹ thuật để phục vụ cho khu vực công nghiệp, tuy nhiên bên cạnh đó cũng phải đào tạo các ngành nghề thủ công mỹ nghệ, nông nghiệp công nghệ cao cho các lao động ở nhóm có độ tuổi lao động cao để phát triển các nghề truyền thống, buôn bán, dịch vụ nhỏ lẻ và Khu vực quy hoạch nông nghiệp công nghệ cao.

- Trên cơ sở thực trạng lao động, trong quá trình xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, mặt nước thực hiện tư vấn học nghề xây dựng phương án hỗ trợ cụ thể cho lao động bị ảnh hưởng dựa trên các mô hình sau:

+ Mô hình 1: Mô hình hỗ trợ đào tạo nghề dành cho lao động nằm trong độ tuổi từ 16 – 25 tuổi; tùy theo trình độ học vấn sẽ tham gia học nghề trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp và đào tạo dưới 3 tháng ở các ngành nghề thuộc lĩnh vực Thương mại – Dịch vụ, Dịch vụ Du lịch – nhà hàng – khách sạn, Chế biến, Cơ khí, Dệt may, Điện - Điện tử, Điện lạnh dân dụng. Lao động trong độ tuổi này chưa tốt nghiệp THCS sẽ tham gia học nghề ở trình độ sơ cấp hoặc đào tạo dưới 3 tháng; lao động đã tốt nghiệp THCS sẽ tham gia học nghề ở trình độ trung cấp; lao động đã tốt nghiệp THPT sẽ tham gia học nghề ở trình độ cao đẳng. Tổ chức đào tạo, đào tạo nâng cao kỹ năng nghề, chuyển đổi nghề nghiệp để đáp ứng nhu cầu sử dụng của các doanh nghiệp.

+ Mô hình 2: Mô hình sinh kế không dựa vào đất dành cho các lao động nằm trong độ tuổi từ 26 – 35 tuổi; tập trung đào tạo ở trình độ sơ cấp và đào tạo dưới 3 tháng đối với các ngành nghề phi nông nghiệp. Tổ chức đào tạo, đào tạo nâng cao kỹ năng nghề, chuyển đổi nghề nghiệp để đáp ứng nhu cầu sử dụng của các doanh nghiệp.

+ Mô hình 3: Mô hình sinh kế khai thác trên biển cho các lao động ngư nghiệp. Hỗ trợ đào tạo chuyển đổi từ đánh bắt ven bờ sang đánh bắt xa bờ và dịch vụ hậu cần nghề cá (thuộc đề án chuyển đổi nghề nghiệp cho lao động trong lĩnh vực thủy sản).

+ Mô hình 4: Mô hình sinh kế dành cho các lao động nằm trong độ tuổi từ 35 – 60 tuổi; các lao động trong độ tuổi này sẽ được tư vấn tham gia học nghề trình độ sơ cấp và đào tạo dưới 3 tháng ở các ngành nghề Dịch vụ, nghiệp vụ bảo vệ, chăm sóc cây cảnh, nhà hàng – khách sạn, nông nghiệp công nghệ cao.

+ Mô hình 5: Mô hình sinh kế dựa vào phát triển các nghề truyền thống, buôn bán, dịch vụ nhỏ lẻ. Mô hình này tư vấn chủ yếu cho lao động độ tuổi trên 50 tuổi, tùy theo địa bàn tái định cư sẽ chọn lựa ngành nghề chuyển đổi phù hợp. Đối với đối tượng này hình thức đào tạo chủ yếu là tổ chức các khóa bồi dưỡng, các lớp đào tạo thường xuyên dưới 3 tháng.

+ Mô hình 6: Mô hình hỗ trợ người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng; đối tượng áp dụng chủ yếu là thanh niên nằm trong độ tuổi từ 18 – 35 tuổi; trình độ văn hóa THCS trở lên, có sức khỏe. Thực hiện tư vấn tổ chức đào tạo các nghề phù hợp, ngoại ngữ, giáo dục định hướng của thị trường lao động của nước dự kiến đi lao động theo hợp đồng.

+ Mô hình 7: Mô hình hỗ trợ học nghề và giải quyết việc làm cho lao động thuộc hộ nghèo và cận nghèo, hộ người đồng bào dân tộc thiểu số, người khuyết tật: thực hiện tư vấn hỗ trợ học nghề và giải quyết việc làm căn cứ vào độ tuổi lao động và trình độ học vấn theo 6 mô hình trên; đề nghị chủ đầu tư các dự án ưu tiên tạo việc làm phù hợp ngay tại các dự án đầu tư; ưu tiên tạo việc làm tại các dự án đầu tư nông nghiệp công nghệ cao sau khi được đào tạo.

+ Mô hình 8: Mô hình hỗ trợ tín dụng ưu đãi cho người lao động vay vốn để tự tạo việc làm, duy trì và mở rộng việc làm, vay vốn đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng.

c. Định hướng chuyển đổi mục đích sử dụng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp:

+ Bản đồ phân loại rừng được ban hành kèm theo Quyết định số 1440/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt kết quả rà soát, chuyển loại rừng tỉnh Khánh Hòa và Bản đồ hiện trạng rừng năm 2023 ban hành kèm theo Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2023. Xác định trên khu vực lập quy hoạch có khoảng 65,91 ha thuộc quy hoạch rừng sản xuất (hiện trạng rừng trồng và diện tích chưa có rừng), diện tích còn lại nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng. Quyết định số 1149/QĐ-UBND ngày 10/5/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng giai đoạn 2011 - 2020 tỉnh Khánh Hòa và Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 16/5/2007 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt kết quả rà soát quy hoạch 3 loại rừng, xác định diện tích nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng nêu trên có khoảng 61,65 ha thuộc quy hoạch rừng sản xuất. Diện tích đất rừng sản xuất quy hoạch cần được điều chỉnh phù hợp trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

+ Về điều kiện và thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác được quy định tại Điều 19 & Điều 20 Luật Lâm Nghiệp. Tiêu chí xác định dự án được chuyển mục đích sử dụng rừng tự nhiên sang mục đích khác được quy định tại Điều 41a Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ đã được bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ, cụ thể như sau: "Dự án cấp thiết về xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội thiết yếu (giao thông, thủy lợi, bảo vệ, phát triển rừng), dự án tạo nguồn điện và hệ thống truyền tải điện đảm bảo an ninh năng lượng quốc gia, xây dựng, tôn tạo di tích cách mạng, di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia. Dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, du lịch sinh thái được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận".

Theo định hướng của đồ án quy hoạch tỉnh và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong được duyệt, Phân khu 5 xác định tính chất là Khu dịch vụ, du lịch sinh thái ven biển. Đối chiếu với Khoản 2 Điều 1 Nghị định 83 thì Du lịch sinh thái là một trong những tiêu chí xác định dự án được chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác và sẽ được xem xét theo từng dự án cụ thể sau này.

+ Theo chỉ đạo của UBND tỉnh Khánh Hòa tại Văn bản số 2199/UBND-KT ngày 10/3/2023 về việc rà soát, cung cấp thông tin phục vụ lập Quy hoạch Lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Sở NN và PTNT đang phối hợp với địa phương

tiến hành kiểm đếm, xác định lại diện tích đất rừng đối với các khu vực đất trống, đất đã định hướng phát triển các khu chức năng để chuyển đổi mục đích sử dụng theo quy định.

II.9. Đánh giá tổng quan và đề xuất hướng phát triển

II.9.1. Phân tích SWOT

a. Điểm Mạnh

- Vị trí: phân khu 05 khu đô thị du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang thuộc khu vực phía Bắc khu kinh tế Vân Phong, nằm ở vị trí trung tâm giữa các phân khu 3,4,6,7,8. Phân khu 5 có vị trí kết nối với các phân khu khác thuộc khu vực Bán đảo Hòn Gốm.

- Kết nối thuận lợi về giao thông: Các tuyến giao thông quan trọng Bắc - Nam như đường cao tốc, đường sắt, đường QL...gần phía Bắc khu vực quy hoạch; Kết nối với Quốc lộ 1 là tuyến đường tỉnh ĐT 651 có 4 làn xe đi qua phân khu khoảng 10 km đã xây dựng xong. Về đường hàng không, phân khu có thể kết nối khá thuận lợi với cảng hàng không Tuy Hòa (Phú Yên) hiện tại và Cảng Hàng không Vân Phong trong tương lai tại PK08. Ngoài ra, Cảng tổng hợp và hành khách quốc tế tại Phân khu 03 phía Nam cũng là yếu tố thuận lợi đáng kể trong việc kết nối giao thông đường thủy.

- Khu vực quy hoạch có cảnh quan thiên nhiên phong phú với bãi biển trải dài và hoang sơ thuận lợi phát triển du lịch sinh thái biển;

- Quỹ đất tự nhiên còn rất lớn, nền đất cát tương đối ổn định và đồng nhất thuận lợi cho xây dựng công trình;

- Dân cư thưa thớt, chỉ tập trung khu vực thôn Tuần Lễ xã Vạn Thọ nên việc thực hiện giải phóng mặt bằng và tái định cư ít tốn kém.

b. Điểm yếu

- Phân khu đô thị dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang có vị trí hiện tượng cát bay, gió mạnh

- Hệ thống hạ tầng kĩ thuật, hạ tầng xã hội còn hạn chế

c. Cơ hội

- Nghị quyết số 09-NQ/TW, ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết số 55/2022/QH15 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa; Nghị Quyết 05...của Tỉnh ủy Khánh Hòa về Xây dựng và phát triển Khu kinh tế Vân Phong...là sự quan tâm của Đảng và Nhà nước và cả hệ thống chính trị của địa phương đã tạo cơ hội lớn thúc đẩy phát triển khu kinh tế Vân Phong.

- Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa, Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt là cơ sở quan trọng để triển khai các quy hoạch phân khu và các dự án trọng điểm và thu hút các nhà đầu tư chiến lược.

- Đề án chuyển dịch cơ cấu lao động từ ngư nghiệp sang dịch vụ du lịch tạo nguồn thu nhập ổn định cho người dân địa phương.

d. Thách thức

- Khu vực phía Nam được quy hoạch phát triển lấn biển và việc nuôi trồng thủy sản tự phát tại khu vực là thách thức về môi trường và các giải pháp kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện;

- Cần quan tâm gìn giữ và bảo vệ các điểm di tích văn hóa lịch sử như Chùa Long Cảnh, Đình Tuần Lễ... cũng như các giá trị văn hóa, ẩm thực địa phương.

- Hiện tượng cát bay là đặc điểm đặc trưng đối với khu vực cồn cát ven biển. Vì vậy

giải pháp quy hoạch được đưa ra phải phù hợp và giảm thiểu tối đa sự ảnh hưởng của hiện tượng này.

- Quy hoạch phải tạo ra nhiều sự khác biệt với các sản phẩm độc đáo để thu hút nhà đầu tư, thu hút du khách để giải quyết vấn đề cạnh tranh với các khu vực tương tự trong vùng cũng như các khu vực lân cận.

- Huy động nguồn lực thực hiện mục tiêu phát triển trên địa bàn, đặc biệt là nguồn lực để đầu tư hoàn thiện các trục giao thông chính trong khu vực, các khu tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp.

II.10. Mục tiêu lập quy hoạch

- Phát triển khu vực cụ thể hóa 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.

II.11. Các yêu cầu, định hướng chính tại đồ án Quy hoạch tỉnh

- Đồ án quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg của ngày 29/3/2023. Theo đó khu vực Bắc Vân Phong đã được định hướng như sau: trở thành đô thị du lịch, nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế. Phát triển du lịch biển cao cấp để khai thác giá trị tối đa từ lợi thế về vị trí, cảnh quan của khu vực. Kêu gọi đầu tư các khu nghỉ dưỡng hướng tới phân khúc khách hàng cao cấp, thiết kế hài hòa với cảnh quan thiên nhiên và vận hành theo các tiêu chuẩn quốc tế về bền vững của ngành du lịch

- Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05) thuộc khu vực Bắc Vân Phong đã được định hướng với tính chất phù hợp với quy hoạch tỉnh.

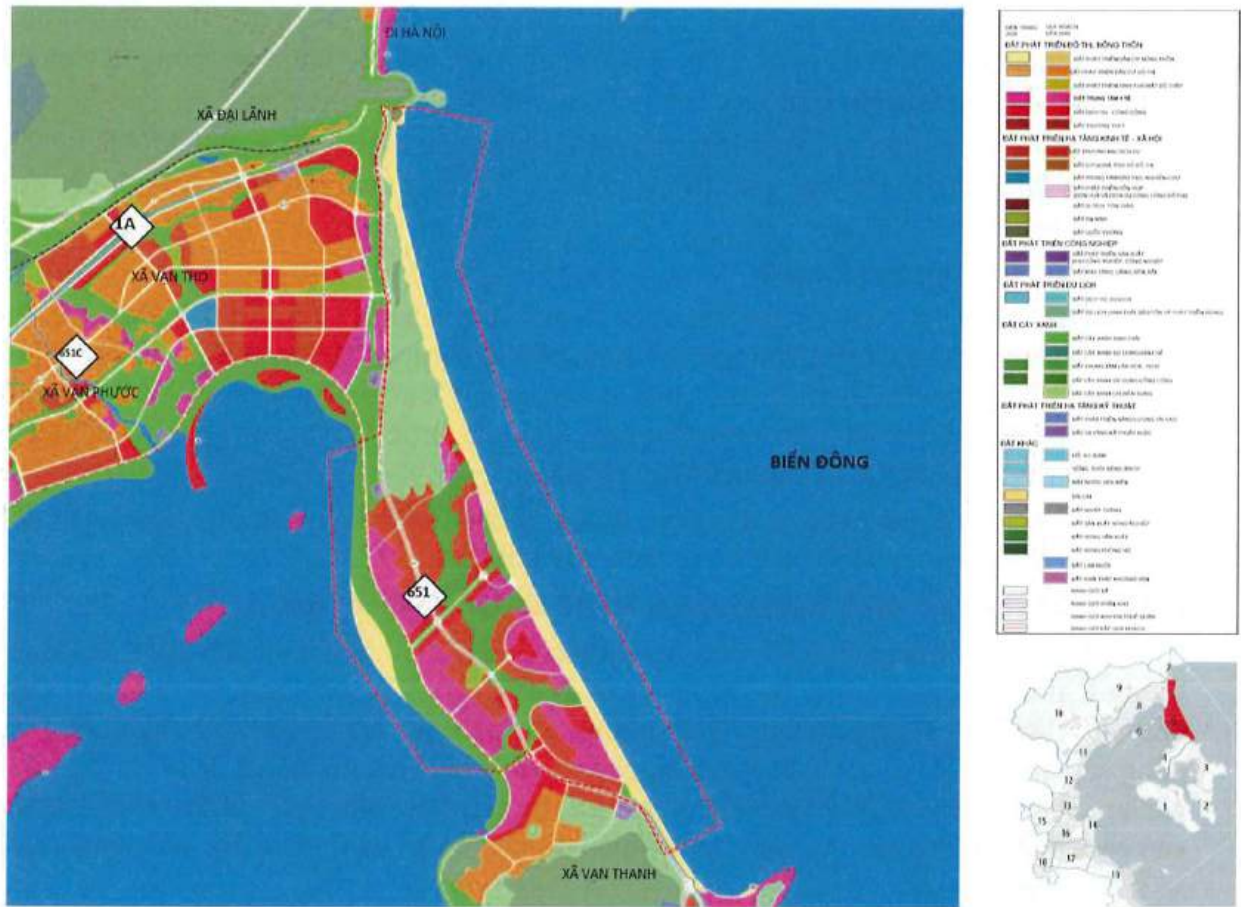
II.12. Các định hướng chính tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050

II.12.1. Các định hướng chính

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong 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, theo đó: Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 5) được định hướng quy hoạch như sau:

1. Phát triển khu trung tâm thể thao quốc tế, du lịch và đô thị Tuần Lễ - Hòn Ngang.
2. Khu vui chơi, giải trí, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng ven biển, đô thị, sân golf cao cấp và công viên chuyên đề.
3. Điều chỉnh hệ thống giao thông chính phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên và khí hậu của khu vực này. Cụ thể: điều chỉnh các tuyến giao thông theo hướng chính Tây Nam – Đông bắc, quy hoạch các đường giao thông đi hài hòa hơn với địa hình.
4. Phát triển một số cụm hoặc tuyến phố dịch vụ du lịch hài hòa với địa hình tự nhiên, tạo điểm nhấn trong không gian cũng như nơi cung cấp các dịch vụ tập trung.
5. Trong quá trình triển khai tiếp theo, cần có giải pháp hạn chế ảnh hưởng của các điều kiện gió, bão, cát bay và đảm bảo không gian công cộng ven biển, cũng như sức hấp dẫn và hiệu quả tổng thể của khu đô thị du lịch.

II.12.2. Quy hoạch sử dụng đất



Phân khu Khu đô thị, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang

Theo Điều chỉnh QHCXD KKT Vân Phong (QĐ298)

Stt	Loại đất	Tổng ranh giới	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích		3064	100,00
A	Đất xây dựng các khu chức năng KKT	1003	32,72
1	Đất hỗn hợp nhóm và dịch vụ	288	9,38
2	Dịch vụ - công cộng	95	3,10
3	Cây xanh sử dụng công cộng	8	0,27
4	Đất cây xanh sinh thái	117	3,80
5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	149	4,85
6	Đất cây xanh chuyên dụng	2	0,08
7	Đất dịch vụ, du lịch	282	9,20
8	Đất giao thông	59	1,93
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3	0,10
B	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác	792	25,84
1	Đất nông nghiệp	19	0,62
2	Đất lâm nghiệp	8	0,25
	Đất rừng sản xuất	8	0,25
3	Đất chưa sử dụng	275	8,98

Stt	Loại đất	Tổng ranh giới	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất khác (đất bãi cát)	490	16,00
C	Khu vực mặt nước	1270	41,43

II.12.3. Quy hoạch hệ thống giao thông trong QHC khu kinh tế Vân Phong

a. *Giao thông đường bộ*: Hệ thống giao thông tại khu vực quy hoạch được định hướng như sau:

+ Đường Tỉnh lộ: ĐT651 (đường Trục chính số 1) chạy từ chân đèo Cỏ Mã (QL1) đến Vũng Sơn Đứng. Đường có lộ giới quy hoạch 75m, có tuyến đường sắt đô thị bố trí trên dải phân cách giữa.

+ Đường liên khu vực: Bao gồm tuyến đường có lộ giới từ 47m kết nối đi Cảng hàng không Vân Phong phía Bắc và bến Bắc Vân Phong phía Nam dự án.

+ Đường chính khu vực: gồm các tuyến đường có lộ giới 20m-36m.

+ Đường khu vực: gồm các tuyến đường có lộ giới 20m-26m.

+ Đường phân khu vực: gồm các tuyến đường có lộ giới 15m-26m.

b. *Giao thông đường sắt*:

- Khu vực quy hoạch có hệ thống đường sắt đa dạng phục vụ nhiều loại nhu cầu giao thông khác nhau:

+ Đường sắt Hà Nội - Thành phố Hồ Chí Minh: chạy ngang phía Bắc dự án có ga Tu Bông giáp phía Tây Bắc góp phần kết nối tới khu vực quy hoạch

+ Đường sắt đô thị; đường sắt mặt đất : liên kết dự án với các khu đô thị khu bến Bắc Vân Phong, tăng cường phương thức kết nối với sân bay Vân Phong;

c. *Đường thủy*:

Khu vực quy hoạch phục vụ chủ yếu phát triển du lịch, dịch vụ, do đó bố trí 2 bến thuyền du lịch là bến Tuần Lễ phía Tây và bến Bãi Ngang phía Đông dự án.

II.12.4. Giải pháp thiết kế cao độ nền xây dựng trong QHC khu kinh tế Vân Phong

- Giải pháp quy hoạch cao độ nền phù hợp với địa hình nền đất thấp, tổ chức độ dốc tối thiểu kết hợp chia nhỏ mặt phẳng dốc để đảm bảo yêu cầu thoát nước và hạn chế khối lượng đất đắp.

- Những khu vực nằm sát biển cần tôn nền lên cao độ tối thiểu + 3,0 m.

- Khu vực còn lại có cao độ an toàn ngập lụt: chỉ cần san gạt cục bộ theo địa hình tạo điều kiện thuận lợi cho xây dựng và thoát nước.

II.12.5. Định hướng phát triển hệ thống thoát nước mặt trong QHC khu kinh tế Vân Phong

- Đối với khu vực đô thị hiện hữu sử dụng hệ thống thoát nước hiện có hoặc cải tạo.

- Đối với khu vực phát triển mới, sử dụng hệ thống thoát nước theo quy hoạch.

II.12.6. Định hướng phát triển hệ thống cấp nước

- Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước đến năm 2040

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
----	----------------------	--------	------------	-------------------------------

	PK5: Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ- Hòn Ngang			
-	Nước cho sinh hoạt khách du lịch (Qsh)	4.300 phòng	500 l/phòng (Tính cho phòng đôi)	2.150
-	Nước cho công cộng		12%Qsh	258
-	Nước tưới cây, rửa đường		10%Qsh	215
-	Nước dự phòng, rò rỉ		15% tổng trên	393
-	Nước cho nhà máy		4% tổng trên	121
	Tổng 5			3.137

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nhà máy nước Tu Bông có công suất dự kiến năm 2040 là 50.000 m³/ngđ.

II.12.7. Định hướng phát triển hệ thống cấp điện trong QHC khu kinh tế Vân Phong

- Chỉ tiêu cấp điện cho các khu đô thị và dân cư căn cứ theo đồ án Quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong và phù hợp với QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về Quy hoạch xây dựng. Cụ thể:

- + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 500 W/người
- + Chỉ tiêu cấp điện khách du lịch: 1.000 W/người
- + Công trình công cộng: 20-120 kW/ha
- + Đất cây xanh – TĐTT: 5 kW/ha
- + Đất hỗn hợp dịch vụ: 120 kW/ha
- + Đất du lịch (sinh thái): 40 kW/ha
- + Chỉ tiêu cấp điện an ninh - quốc phòng: 2 kW/ha
- + Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp, kho bãi: 50-250 kW/ha

- Giải pháp cấp điện: Lưới điện 110KV:

+ Nguồn điện: Trạm Vân Phong 110/22kV đến 2030 công suất (40+63)MVA; đến năm 2040 công suất 2x63MVA và trạm Tu Bông 110/22kV (cấp cho khu vực quốc phòng phía Bắc khu quy hoạch) đến 2030 công suất (40+63)MVA; đến năm 2040 công suất 2x63MVA.

II.12.8. Định hướng phát triển hệ thống viễn thông thụ động trong QHC khu kinh tế Vân Phong

- Dự báo nhu cầu sử dụng:

- + Dân số: 0.4 line/người
- + Du lịch: 0,5 lines/người
- + Nhu cầu sử dụng dịch vụ di động băng rộng: 0,8-1,2 thuê bao/ người
- + Công cộng, dịch vụ du lịch: 20-30% sinh hoạt

II.12.9. Định hướng phát triển hệ thống thoát nước thải trong QHC khu kinh tế Vân Phong

TT	Thành phần thải nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
5	PK5: Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ- Hòn Ngang			
-	Nước cho sinh hoạt khách du lịch (Qsh)	4.300 phòng	500 l/phòng	2.150
-	Nước cho công cộng		12%Qsh	258
	Tổng 5			2.408

II.13. Quy định quản lý đã được ban hành đối với đồ án QHC khu kinh tế Vân Phong

Nội dung	Quy định quản lý
Quy mô và các chỉ tiêu chính	Diện tích quy hoạch khoảng 3.064 ha bao gồm: khu vực đất liền: khoảng 1.794 ha (trong đó 293 ha khu vực dự kiến lấn biển); vùng mặt nước khoảng 1.270ha. Diện tích đất xây dựng các khu chức năng: khoảng 1.003 ha. Dân số đến năm 2040: khoảng 10.000 người (toàn bộ là dân số quy đổi) Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết gắn với các quy định hiện hành về sử dụng đất đai.:
Định hướng cụ thể:	- Phát triển khu trung tâm thể thao quốc tế, du lịch và đô thị Tuần Lễ - Hòn Ngang. - Khu vui chơi, giải trí, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng ven biển, đô thị, sân golf cao cấp và công viên chuyên đề. Điều chỉnh hệ thống giao thông chính phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên và khí hậu của khu vực này. Cụ thể: điều chỉnh các tuyến giao thông theo hướng chính Tây Nam – Đông bắc, quy hoạch các đường giao thông đi hài hòa hơn với địa hình. Phát triển một số cụm hoặc tuyến phố dịch vụ du lịch hài hòa với địa hình tự nhiên, tạo điểm nhấn trong không gian cũng như nơi cung cấp các dịch vụ tập trung. Trong quá trình triển khai tiếp theo, cần có giải pháp hạn chế ảnh hưởng của các điều kiện gió, bão, cát bay và đảm bảo không gian công cộng ven biển, cũng như sức hấp dẫn và hiệu quả tổng thể của khu đô thị du lịch
Chiều cao công trình	Các công trình có chức năng hỗn hợp, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ: tại các trục đường chính và các công trình điểm nhấn khuyến khích xây dựng cao tầng nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu quy

	hoạch theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan và yêu cầu về tính không tại khu vực. Các công trình có chức năng khác cần đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan nhưng không vượt quá 07 tầng. Chiều cao cụ thể các công trình được xác định theo các quy hoạch cấp dưới.
Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu công cộng dịch vụ là 40%. Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu công viên là 5%. Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu di lịch- nghỉ dưỡng tổng hợp (resort) là 25%. Các khu vực khác thực hiện theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy hoạch cấp dưới.
Hạ tầng xã hội	Công trình công cộng dịch vụ: Phát triển hệ thống thương mại đa dạng gồm trung tâm thương mại trên các phố chính, phố đi bộ để phục vụ nhu cầu dịch vụ thương mại cho người dân và khách du lịch. Công sở: Bổ sung các công trình cơ quan quản lý cấp đô thị và cấp phường Văn hoá: Hình thành trung tâm văn hoá cấp đô thị và cấp Y tế: Bố trí hệ thống y tế tại các khu đô thị mới Giáo dục: Bố trí hệ thống giáo dục theo quy định và quy hoạch được duyệt. Bố trí 01 trường cấp 3
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	a. Giao thông: - Đường bộ: + Tuân thủ các Nghị định Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ. Mạng lưới khung giao thông chính lộ giới từ 23÷75m; Quy hoạch bến xe Đầm Môn quy mô từ 3-5ha. + Lộ giới quy hoạch tuyến đường ĐT.651 tuân thủ theo định hướng quy hoạch giao thông trong Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023. - Đường sắt: Tuân thủ các Nghị định Chính phủ về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt. b. San nền: Cao độ xây dựng khu vực $H_{xd} \geq 3,0m$. c. Thoát nước mưa: Lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, mạng lưới phân tán để giảm kích thước cống. d. Cấp nước: Nguồn nước: sử dụng nguồn nhà máy nước Tu Bông. Chữa cháy: Tuân thủ 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. Quy chuẩn kỹ

	thuật quốc gia QCVN 06:2021/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình. e. Thu gom xử lý nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được thu gom đưa về xử lý tại trạm XLNT 2-1 thuộc PK5, công suất 6.100m³/ngđ. g. Quản lý CTR: Chất thải rắn được thu gom đưa về xử lý tại khu xử lý Bắc Vân Phong h. Quản lý nghĩa trang: - 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 SDD trong giai đoạn ngắn hạn - Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu vực đô thị đóng cửa, tái tạo môi trường. Bố trí thêm hành lang cây xanh cách ly, tiến hành di dời có lộ trình. - Tương lai người dân sử dụng nghĩa trang tập trung Bắc Vân phong Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng. i. Cấp điện, thông tin Nguồn điện: được lấy từ trạm 110kV Tubong Lưới điện: sử dụng cấp điện áp 22kV, kết cấu lưới điện ưu tiên sử dụng cáp ngầm đảm bảo mỹ quan. Phát triển mạng viễn thông theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng giữa các doanh nghiệp (sử dụng chung hạ tầng công nghệ, hạ tầng trạm thu phát sóng thông tin di động) ii. Môi trường: Các dự án công trình nhà ở, dịch vụ, du lịch....triển khai tại khu vực này phải tính đến kịch bản BĐKH&NBD của Bộ TNMT năm 2020 để có cơ sở đề xuất các giải pháp phòng chống thiên tai (cát bay, sạt lở bờ...) Hạn chế không khai thác nước ngầm tại khu vực này hạn chế nguy cơ sụt lún gây xâm nhập mặn Khuyến khích xanh hóa các công trình và hạ tầng kỹ thuật. Tăng cường trồng rừng phòng hộ ven biển phòng chống thiên tai
Được phép, khuyến khích	Thực hiện các giải pháp công trình xanh, thân thiện với môi trường, có hình thức kiến trúc độc đáo, ấn tượng tạo điểm nhấn cho khu vực. Khuyến khích áp dụng giải pháp hạ tầng xanh (vườn trên mái, vật liệu lát nền thấm tự nhiên, khu vực trữ nước...) Khuyến khích áp dụng công nghệ mới như lọc nước ngọt từ nước biển, quản lý bằng IOT...

	Thực hiện các không gian độc đảo và tầng hầm, không gian bán ngập và không gian xây dựng trên biển trên cơ sở tuân thủ các quy định về biển đảo.
Không cho phép	
Cho phép có điều kiện	QHPK 1/2000 và QHCT 1/500 sẽ cụ thể hoá và làm chính xác vị trí, diện tích tất cả các khu đất trong bản đồ sử dụng đất 1/10.000 đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của QHC KKT Vân Phong.

III. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.

III.1. Các căn cứ lựa chọn chỉ tiêu

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng ban hành Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).
- 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;
- Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- 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;
- Các quy định khác có liên quan khác.

III.2. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu quy hoạch; quy mô dân số, đất đai.

- Theo định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kinh tế xã hội tại Quyết định 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023, đến năm 2030, huyện Vạn Ninh phía Bắc khu kinh tế Vân Phong đạt những chỉ tiêu cơ bản của đô thị loại IV (vào năm 2030), và phát triển lên thị xã năm 2040.
- Theo 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, huyện Vạn Ninh sẽ phân đầu xây dựng các tiêu chí đô thị loại IV cho toàn huyện vào năm 2025, trở thành đô thị loại IV và nâng cấp lên thành thị xã vào năm 2030.
- Phân khu đô thị thương mại dịch vụ Tuần Lễ - Hòn Ngang phải đảm bảo đạt các chỉ tiêu về phân loại đô thị theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về phân loại đô thị và Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Theo QĐ298	Nhiệm vụ	Quy chuẩn	Theo đề xuất
A	Dân số	người	10.000	10.000		10.000
	Dân số quy đổi	người	10.000	10.000		10.000
B	Đất khu kinh tế					
3	Cấp nước					
-	Nước cho sinh hoạt khách du lịch	lít/phòng.n gđ	500	500	≥ 400	500
-	Nước cho công trình dịch vụ, công cộng	%Qsh	12	12	≥ 10	12
4	Thoát nước thải					
-	Nước thải sinh hoạt khách du lịch	lít/phòng.n gđ	500	500	≥ 400	500
-	Nước thải từ công trình dịch vụ, công cộng	%Qsh	12	12	≥ 10	12
5	Chất thải rắn					
-	Chất thải rắn sinh hoạt	Kg/ng.ngđ	1,0-1,3	1,0-1,3	1,3	1,3

-	Chất thải rắn dịch vụ, công cộng	% sinh hoạt	10-20	-	-	20
---	----------------------------------	-------------	-------	---	---	----

IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

IV.1. Các chức năng chính

- Khu vực phát triển dịch vụ du lịch;
- Khu vực công trình dịch vụ - công cộng
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật).
- Khu vực cây xanh sử dụng công cộng và các khu vực cây xanh khác như công viên chuyên đề, cây xanh cách ly, cây xanh sinh thái
- Khu vực phát triển bến Hòn Ngang
- Đất an ninh quốc phòng;

IV.2. Ý tưởng chủ đạo

Phân khu phát triển trung tâm thể thao quốc tế, khu vui chơi, giải trí, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng ven biển, đô thị, sân golf cao cấp và công viên chuyên đề.

IV.3. Định hướng phát triển

1. Du lịch xanh

- Du lịch xanh là loại hình du lịch dựa trên khai thác, sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên thiên nhiên nhằm hạn chế những tác động xấu đến môi trường sống của con người. Trải nghiệm hình thức du lịch này, du khách không những có cơ hội tham quan các địa điểm đẹp, hấp dẫn mà còn góp phần to lớn trong việc bảo vệ môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học. Trong mỗi chuyến du lịch, giảm thiểu các vật dụng làm từ nhựa là vô cùng cần thiết. Thay vào đó, du khách có thể sử dụng các sản phẩm thân thiện với môi trường, các sản phẩm có thể tái sử dụng như túi vải, bình nước, muống, thìa, ống hút bằng inox,..

- Du lịch xanh kết hợp rèn luyện thể thao cũng là một trong những trào lưu du lịch cộng đồng được nhiều người ưa chuộng hiện nay. Loại hình du lịch độc đáo này vừa giúp chúng ta quảng bá được các danh lam, thắng cảnh vừa thúc đẩy phong trào thể dục thể thao trong cộng đồng.

2. Hạ tầng xanh

- “Hạ tầng xanh” là các lĩnh vực của hệ thống hạ tầng mang trong mình “yếu tố xanh” nhằm cân bằng các yếu tố tự nhiên, gìn giữ môi trường sinh thái, cân bằng và gìn giữ đa dạng sinh học... hướng đến mục tiêu phát triển đô thị bền vững. “Hạ tầng” trong quy hoạch xây dựng bao gồm các yếu tố như: giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, xử lý chất thải rắn.... Thuật ngữ “Xanh” bao gồm các yếu tố mang tính bền vững của môi trường, sinh thái, các yếu tố tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên, cây xanh, cảnh quan, không gian xanh...tận dụng không gian cây xanh, mặt nước; khai thác, sử dụng nước mưa trong việc cung cấp nước sạch; các biện pháp thu gom và xử lý nước thải thân thiện với môi trường; tiết kiệm năng lượng và sử dụng nguồn năng lượng sạch; các giải pháp xử lý rác thải thân thiện với môi trường; ứng dụng các khoa học công nghệ tiên tiến vào đời sống, sản xuất và xây dựng hệ thống hạ tầng đồng bộ...

- Hạ tầng xanh không chỉ đơn giản là trồng nhiều cây xanh hay tạo ra các không gian xanh đô thị mà còn gồm rất nhiều các giải pháp phải được thực hiện đồng thời và trên tất cả các quy mô (từ quy mô nhà ở, , đô thị đến quy mô vùng).

3. Đô thị xanh - thông minh

- Thiết kế đô thị bền vững không chỉ là đô thị có nhiều màu xanh, nhiều cây xanh, mà còn phải là quy hoạch có địa điểm bền vững; bảo vệ và sử dụng hiệu quả nguồn nước, sử dụng hiệu quả và tiết kiệm năng lượng, tăng cường sử dụng các nguồn năng lượng tự nhiên: năng lượng gió, năng lượng mặt trời, năng lượng tái tạo; tiết kiệm nguồn tài nguyên; bảo tồn đa dạng sinh thái, thân thiện môi trường... Để sử dụng một cách có hiệu quả nguồn tài nguyên thiên nhiên thì việc sử dụng công nghệ thông tin và truyền thông để điều hành, quản lý, cung cấp và kiểm soát một cách hữu hiệu đảm bảo sự cân bằng sinh thái, môi trường là hết sức cần thiết. Công nghệ thông tin và trí tuệ nhân tạo trong cuộc cách mạng kỹ thuật số trong quy hoạch, quản lý đô thị là xu hướng tiên tiến và đặc biệt là xu hướng phát triển ứng dụng trong xây dựng thành phố xanh - thông minh.

IV.3.1. Xác định các tiểu khu

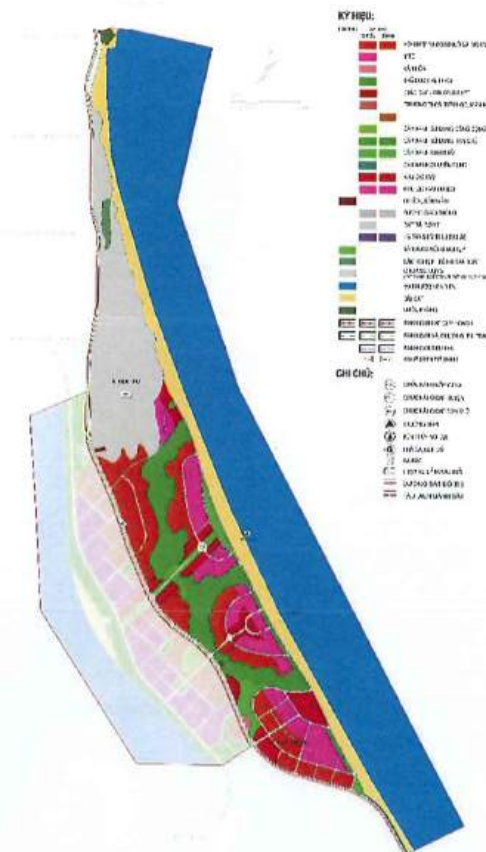


Sơ đồ phân chia tiểu khu

IV.3.2. Quy hoạch sử dụng đất

- Tiểu khu 1: Khu thể thao và dịch vụ du lịch Bến Hòn Ngang

- Quy mô: khoảng 2.337,59ha Trong đó: diện tích phần đất liền 1.198,34ha; diện tích mặt nước 1.139,25ha
- Vị trí: Tiểu khu 1 nằm về phía Đông Bắc của phân khu 5, ngăn cách trên đất liền với tiểu khu 2 bởi đường tỉnh 651.
- Tính chất: Tiểu khu 1 có chức năng chính là khu vực trung tâm du lịch - du lịch nghỉ dưỡng cao cấp;
- Cấu trúc, chức năng: Tiểu khu 1 có hình thái mềm mại chia thành các đảo sinh thái được liên kết bởi không gian xanh liên hoàn với các khu nghỉ dưỡng cao cấp ven biển, sân Golf Link, Shopping Mall (trung tâm thương mại), Sport Park (công viên thể thao), trục thương mại dịch vụ trung tâm, khu vực bảo tồn cát ...



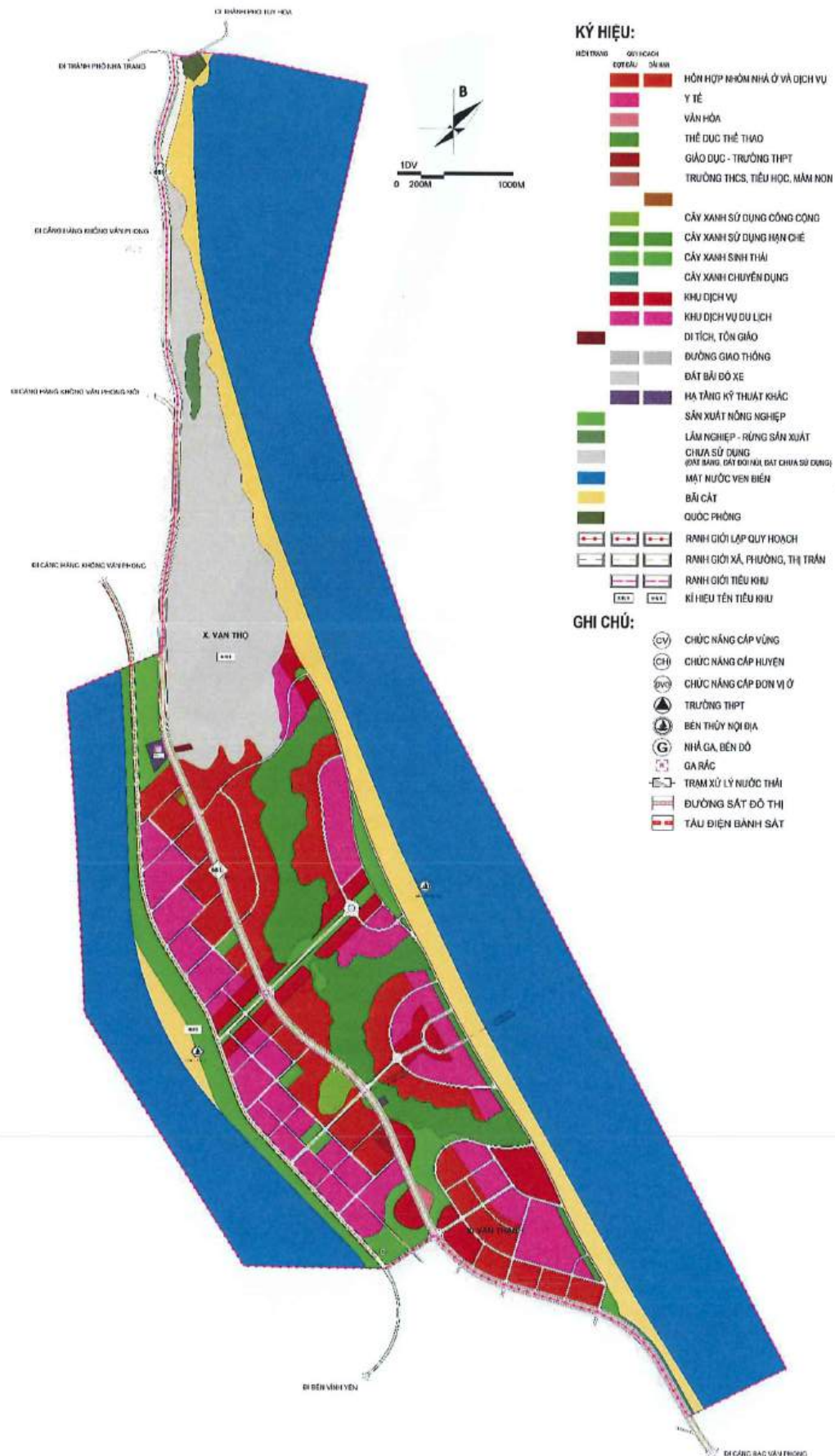
Quy hoạch sử dụng đất tiểu khu 1

• **Tiểu khu 2: Khu đô thị dịch vụ du lịch Bến Tuần Lễ**

- Quy mô: khoảng 726,41 ha Trong đó: diện tích phần đất liền 424,12ha; diện tích mặt nước 302,29ha
- Vị trí: Tiểu khu 2 nằm về phía Tây Nam của phân khu 5, ngăn cách trên đất liền với tiểu khu 1 bởi đường tỉnh 651.
- Tính chất: Tiểu khu 2 có chức năng chính là khu vực trung tâm du lịch - đô thị - du lịch nghỉ dưỡng cao cấp
- Cấu trúc, chức năng : Tiểu khu 2 với hình thái đô thị theo mạng đường ô bàn cờ, các khu nghỉ dưỡng ven biển, trung tâm văn hóa - thương mại đặc biệt, công viên cây xanh chuyên đề.

Quy hoạch sử dụng đất tiểu khu 2

THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000)
KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TUẦN LỄ - HỒN NGANG (PHẦN KHU 5)



Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất PK5

Bảng: Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Loại đất	Ký hiệu	Hiện trạng (ha)	Diện tích quy hoạch (ha)		Tỷ lệ diện tích quy hoạch dài hạn (%)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
				Đợt đầu	Dài hạn			
A	Đất xây dựng các khu chức năng			890,70	1109,05	100,00		
1	Đất làng xóm, dân cư nông thôn		47,96					
2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non		0,64					
3	Đất văn hoá	VH		1,60	1,60	0,14	40	7
4	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	DV		280,68	341,76	30,82	40	30
5	Đất bãi đỗ xe	BX		6,58	6,58	0,59	60	5
6	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC		8,42	8,42	0,76	5	1
7	Đất cây xanh sinh thái	ST		136,19	136,19	12,28	5	1
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC		159,49	159,49	14,38	25	1
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD		2,43	2,43	0,22		
10	Đất trường trung học phổ thông	THPT		2,57	2,57	0,23	40	5
11	Cơ quan, trụ sở	CQ	1,83	0,52	0,52	0,05	40	7
12	Đất dịch vụ, du lịch	DLS		136,06	244,02	22,00	25	25
13	Đất tôn giáo di tích	TG	0,84	0,84	0,84	0,08	40	7
14	Đất quốc phòng	QP	1,8	3,43	3,43	0,31	40	7
15	Đất an ninh	AN		0,51	0,51	0,05	40	7
16	Đường giao thông		50,12	147,68	196,99	18,00		
17	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HT		3,69	3,69	0,33	40	3
B	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác			540,29	513,41			
18	Đất nông nghiệp	NN	35,02	22,50	19,15			
19	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	50,01	10,60				
20	Đất lâm nghiệp	LN	65,91	18,50	7,62			
21	Đất chưa sử dụng	CSD	1143,00	281,55	279,50			
22	Đất khác (đất bãi cát)	BC		207,14	207,14			
C	Khu vực mặt nước		1666,87	1633,01	1441,54			
Tổng diện tích đất			3064,00	3064,00	3064,00			

IV.3.3. Xác định quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố

a. Đất dịch vụ du lịch

Theo Quy chế quản lý Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023) đã xác định: “Các khu dịch vụ du lịch với các loại hình du lịch sinh thái - vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cao cấp, sân golf, vui chơi giải trí có thưởng, công viên

chuyên đề, bến cảng du thuyền quốc tế có khả năng đón các du thuyền lớn khắp thế giới đến, triển lãm du thuyền quốc tế kết hợp các hoạt động tham quan, trải nghiệm....”

Được bố trí dọc theo các bãi biển có diện tích khoảng 244,02ha chiếm tỷ lệ 7,96 % diện tích toàn khu phát triển các dịch vụ khách sạn khu nghỉ dưỡng, resort cao cấp khai thác hiệu quả cảnh quan biển.

Quy mô 4300 phòng với chỉ tiêu 80-100m² sàn / khách

b. Đất khu dịch vụ

Đất khu dịch vụ (thương mại, dịch vụ) là đất sử dụng xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế). (Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất). Theo Quy chế quản lý Quy chế quản lý Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023) đã xác định: “Đất phát triển các khu vực có chức năng hỗn hợp thể hiện các quỹ đất được sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau bao gồm các chức năng ở và thương mại, dịch vụ - công cộng như: công cộng, thương mại, dịch vụ, dịch vụ gắn với du lịch, TĐTT và ở “. Tại phụ lục V, thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022, có xác định đất hỗn hợp nhóm và dịch vụ. Quy hoạch phân khu xác định đất hỗn hợp nhóm và dịch vụ chỉ có chức năng phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại.

Đất khu dịch vụ được bố trí bám theo các trục đường lớn và trung tâm của các cụm dịch vụ có diện tích 341,76ha chiếm tỉ lệ 11,15% diện tích toàn khu



Đất dịch vụ du lịch



Đất khu dịch vụ

c. Đất văn hóa

Đất văn hóa cấp đô thị có diện tích 1,6ha.

d. Đất tôn giáo- tín ngưỡng

Đất cơ sở tôn giáo là đất có các công trình tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo; đất trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

Đất cơ sở tín ngưỡng là đất có các công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

(Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất).

Đất tôn giáo Chùa Long Cảnh và Đình Tuần Lễ có diện tích 0,84ha.

e. Đất quốc phòng

Đất quốc phòng là đất được sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; đất sử dụng xây dựng căn cứ quân sự; đất sử dụng xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng; đất sử dụng làm ga, cảng quân sự; đất xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng; đất sử dụng xây dựng kho tàng quân sự; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, nhà công vụ của quân đội; đất xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng quản lý; trừ trường hợp đất có công trình của quốc phòng xây dựng ngầm dưới lòng đất nhưng trên bề mặt đang sử dụng vào các mục đích khác. (Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất).

Đất quốc phòng có diện tích 3,43ha và 4 điểm mốc không chế quân sự.

f. Đất an ninh

Đất an ninh là đất được sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; đất sử dụng xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về an ninh; đất xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho an ninh; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, nhà công vụ của công an; đất xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Công an quản lý. (Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất).

Đất an ninh có diện tích 0,51ha là đất xây dựng thuộc đội phòng cháy chữa cháy.

g. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị là đất công viên, vườn hoa, sân chơi, đảm bảo tiếp cận của người dân;

Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 8,42ha chiếm tỉ lệ 0,27%

h. Đất cây xanh sử dụng hạn chế

Đất cây xanh sử dụng hạn chế là đất cây xanh được trồng trong khuôn viên các công trình, công viên chuyên đề do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng. (Theo QCVN

01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng). Đất cây xanh sử dụng hạn chế có diện tích 159,49ha chiếm tỉ lệ 5,21ha.

i. Đất cây xanh chuyên dụng

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. (Theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

Theo Quy chế quản lý Quy chế quản lý Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023) đã xác định: “Khu vực hành lang cây xanh cách ly không được phép xây dựng công trình trừ các công trình năng lượng như đường ống dẫn dầu, dẫn khí, đường dây truyền tải điện và các công trình hạ tầng kỹ thuật chính của khu kinh tế”.

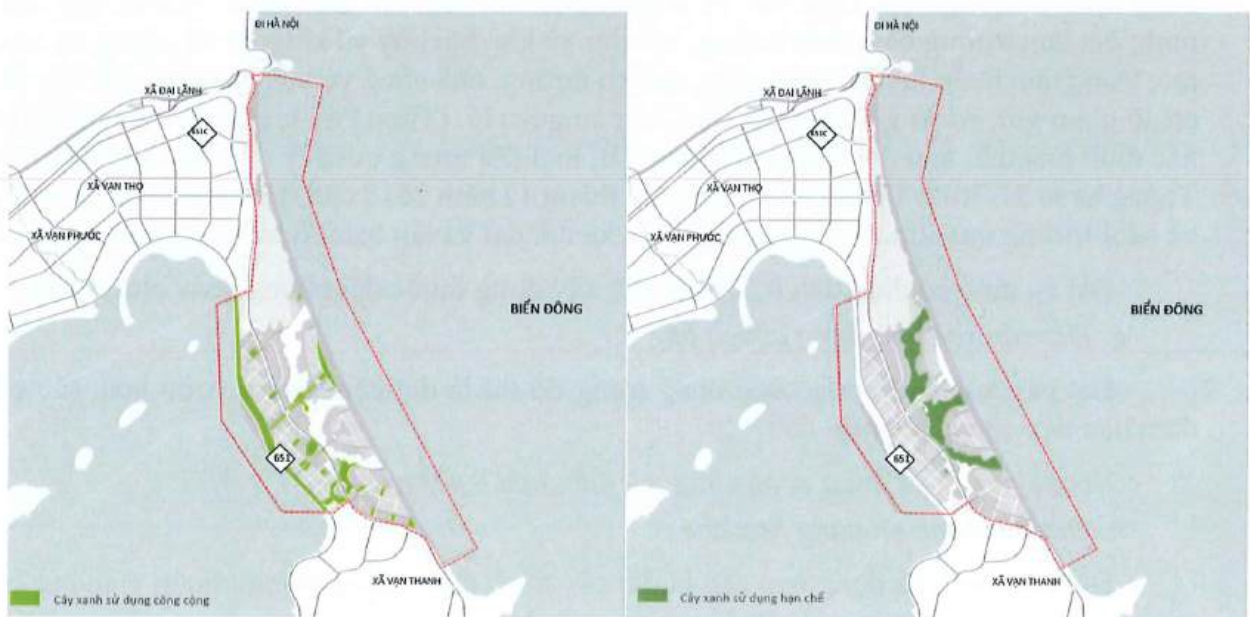
Đất cây xanh chuyên dụng có diện tích 2,43ha chiếm tỉ lệ 0,08ha.

j. Đất cây xanh sinh thái

Theo Quy chế quản lý Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023) đã xác định: “Cây xanh sinh thái: Khu vực cây xanh sinh thái là một khu vực được thiết kế và duy trì để tạo ra một môi trường sống tự nhiên với nhiều cây xanh và hệ sinh thái đa dạng. Mục tiêu của khu vực cây xanh sinh thái là cung cấp lợi ích môi trường, như giảm nhiệt, cung cấp không gian xanh, làm sạch không khí và nước, hỗ trợ đa dạng sinh học và cải thiện chất lượng cuộc sống của cộng đồng”.

Khu vực cây xanh sinh thái có thể có trong các đô thị, công viên, khu đô thị xanh, khu dân cư và các khu vực công cộng khác. Khu vực cây xanh sinh thái cung cấp không chỉ một môi trường sống cho các loài cây và động vật, mà còn có tác động tích cực đến sức khỏe và tinh thần của con người. Nó tạo ra không gian thoáng đãng, giảm tiếng ồn, giúp tăng cường khí hậu và môi trường sống lành mạnh cho cộng đồng.”

Đất cây xanh sinh thái có diện tích 136,19 ha chiếm tỉ lệ 4,44ha



Đất cây xanh sử dụng công cộng

Đất cây xanh sử dụng hạn chế

k. Đất hạ tầng kỹ thuật

Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 3,64ha chiếm tỉ lệ 0,12% xây dựng trạm xử lý nước thải theo QHC và hạ tầng khác.

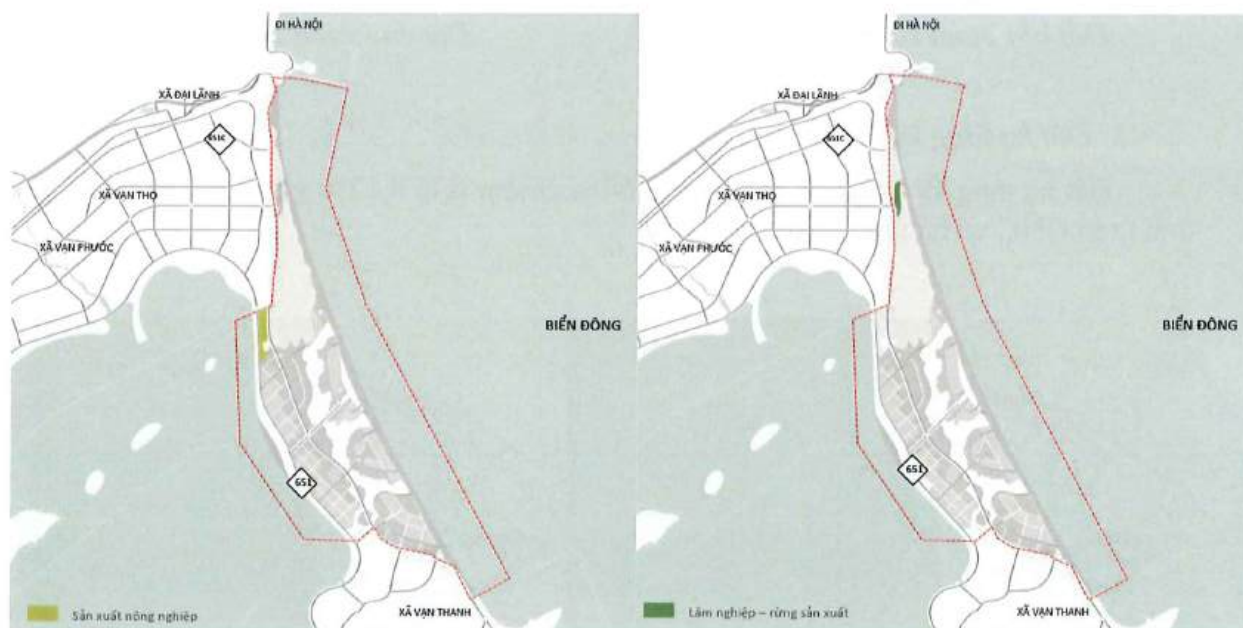


Đất hạ tầng kỹ thuật

Đất chưa sử dụng

l. Đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp có diện tích 19,15ha chiếm tỉ lệ 0,63%



Đất sản xuất nông nghiệp

Đất lâm nghiệp rừng sản xuất

m. Đất lâm nghiệp- rừng sản xuất

Đất lâm nghiệp là đất đang có rừng (gồm rừng tự nhiên và rừng trồng) đạt tiêu chuẩn rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng và đất mới được trồng rừng hoặc trồng kết hợp khoanh nuôi tự nhiên.

(Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất).

Đất lâm nghiệp - rừng sản xuất có diện tích 7,62ha chiếm tỉ lệ 0,25%.

*** Phần diện tích có liên quan đến quy hoạch ngành lâm nghiệp và quy tắc ứng xử**

Diện tích đất rừng sản xuất có diện tích khoảng 127,56 ha nằm trong quy hoạch đất dịch vụ du lịch, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh, đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ, đất chưa sử dụng; đất bãi đỗ xe, đất cây xanh sinh thái, đất giao thông, bao gồm:

- + Lô đất 1-BC: diện tích 187,98 ha, phần diện tích thuộc rừng là 15,64 ha;
- + Lô đất 1-LN: diện tích 7,62 ha, phần diện tích thuộc rừng là 7,62 ha;
- + Lô đất 1-ST-06: diện tích 3,35 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,31 ha;
- + Lô đất 1-DV-09: diện tích 4,52 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,1 ha;
- + Lô đất 1-HHDV-03: diện tích 14,64 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,5 ha;
- + Lô đất 1-HHDV-13: diện tích 4,69 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,06 ha;
- + Lô đất 1-HHDV-14: diện tích 5,41 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,45 ha;
- + Lô đất 1-HHDV-15: diện tích 24,81 ha, phần diện tích thuộc rừng là 5,94 ha;
- + Lô đất 1-ST-07: diện tích 4,42 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,1 ha;
- + Lô đất 1-ST-10: diện tích 2,14 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,67 ha;

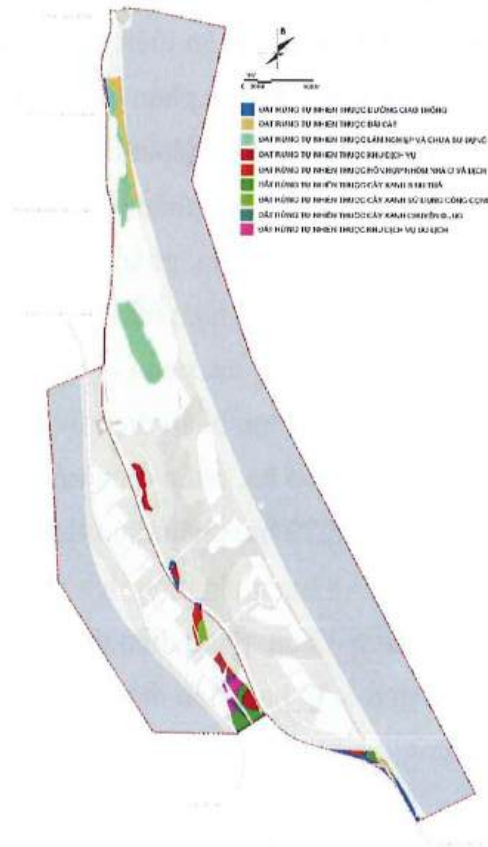
- + Lô đất 1-CXCD-1: diện tích 2,43 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,51 ha;
- + Lô đất 1-TG-02: diện tích 0,06 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,06 ha;
- + Lô đất 2-HHDV-07: diện tích 1,91 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,1 ha;
- + Lô đất 2-HHDV-08: diện tích 4,22 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,09 ha;
- + Lô đất 2-CXCC-01: diện tích 8,42 ha, phần diện tích thuộc rừng là 3,03 ha;
- + Lô đất 2-HHDV-09: diện tích 13,49 ha, phần diện tích thuộc rừng là 4,24 ha;
- + Lô đất 2-HHDV-10: diện tích 10,35 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,06 ha;
- + Lô đất 2-HHDV-12: diện tích 5,87 ha, phần diện tích thuộc rừng là 2,29 ha;
- + Lô đất 2-DLS-19: diện tích 5,58 ha, phần diện tích thuộc rừng là 0,31 ha;
- + Lô đất 2-DLS-20: diện tích 8,64 ha, phần diện tích thuộc rừng là 4,06 ha;
- + Lô đất 2-DLS-21: diện tích 6,79 ha, phần diện tích thuộc rừng là 1,2 ha;
- + Lô đất 2-ST-07: diện tích 7,8 ha, phần diện tích thuộc rừng là 5,44 ha;
- + Lô đất 2-ST-08: diện tích 6,42 ha, phần diện tích thuộc rừng là 5,09 ha;
- + Lô đất 2-DV-06: diện tích 5,52 ha, phần diện tích thuộc rừng là 4,33 ha;

Đối với đất chưa sử dụng: có khoảng 33,82 ha nằm trong diện tích rừng sản xuất, cụ thể:

- + Lô đất 1-CSD-01: diện tích 279,45 ha, phần diện tích thuộc rừng là 33,82 ha;

Đất giao thông: có khoảng 26,55 ha nằm trong diện tích rừng sản xuất.

Quy tắc ứng xử: Trong quá trình triển khai các dự án theo đồ án quy hoạch phân khu cần rà soát, đánh giá hiện trạng rừng tại khu vực lập quy hoạch và nghiên cứu các quy định của pháp luật về lâm nghiệp để xây dựng định hướng không gian phát triển phù hợp với các quy định của pháp luật về lâm nghiệp và đảm bảo việc phát triển kinh tế - xã hội gắn với phát triển lâm nghiệp bền vững, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.



Sơ đồ phân diện tích thuộc rừng

a. Đất bãi cát

Đất bãi cát có diện tích 207,13ha chiếm tỉ lệ 6,76%

b. Đất mặt nước

Đất mặt nước ven biển có diện tích 1.441,54ha chiếm tỉ lệ 47,05%



Đất bãi cát

Đất mặt nước ven biển

c. Đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng là đất chưa được đưa vào sử dụng cho các mục đích theo quy định của Luật Đất đai, bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây, đất rừng sản xuất. (Theo Phụ lục số 01. Giải thích cách xác định loại đất, loại đối tượng sử dụng đất, loại đối tượng quản lý đất, ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất). Đất chưa sử dụng (đất đồi núi) có diện tích 279,51 ha, chiếm 9,12 % tổng diện tích phần đất tự nhiên

IV.3.4. Xác định vị trí, quy mô công trình ngầm

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng. Các khu vực đô thị đều có thể xây dựng ngầm với điều kiện đảm bảo các quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch cấp dưới hoặc quy hoạch chuyên ngành. Chú trọng phát triển không gian ngầm tại trung tâm đô thị hỗn hợp hoặc khu vực phát triển kinh tế ban đêm. Việc bố trí không gian và bảo đảm an toàn không gian ngầm phải tuân thủ các quy định của các quy chuẩn hiện hành có liên quan.

- Không gian công trình công cộng ngầm được bố trí tại các lô đất cao tầng, đất dịch vụ. Số tầng hầm từ 1-2 tầng. Việc xác định quy mô không gian ngầm sẽ được tính toán trong từng công trình phù hợp với chức năng và Quy chuẩn hiện hành. Việc xây dựng công trình ngầm cần phải tuân theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/10/2010 của Chính phủ Về quản lý không gian ngầm xây dựng và được xác định cụ thể tại giai đoạn quy hoạch chi tiết.

- Không gian công trình công cộng ngầm có thể được bố trí tại các lô đất dịch vụ, cây xanh, bãi đỗ xe.

- Chi tiết xem bản vẽ QH12. Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

V. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

V.1. Bộ cục, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan toàn khu

V.1.1. Định hướng kiến trúc cảnh quan

- **Hòa nhập với thiên nhiên:** Không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp giữa thiết kế cảnh quan và kiến trúc trong các khu du lịch, nhằm tạo ra môi trường nghỉ dưỡng, tham quan, giải trí hài hòa, đẹp mắt, và mang lại trải nghiệm tuyệt vời cho du khách. Đặc biệt, không gian này cần phải được tổ chức sao cho phù hợp với nhu cầu của du khách, đồng thời bảo vệ và tôn tạo các giá trị thiên nhiên, văn hóa, lịch sử của khu vực.

- Các khu du lịch cần phải tối ưu hóa và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên như bãi biển cồn cát hoặc các hệ sinh thái đặc trưng. Việc kết hợp công trình kiến trúc với thiên nhiên phải tạo ra một sự hòa hợp, không làm mất đi vẻ đẹp tự nhiên của khu vực. Ví dụ, resort ven biển có thể thiết kế các biệt thự hướng ra biển, nhưng vẫn giữ nguyên được cây xanh và không làm ảnh hưởng đến hệ sinh thái biển. Đảm bảo rằng thiết kế cảnh quan du lịch hỗ trợ bảo vệ môi trường, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, tạo ra không gian xanh và duy trì sự bền vững cho khu du lịch.

- **Linh hoạt và đa dạng trong không gian:** Không gian kiến trúc cảnh quan xác định

các khu vực chức năng rõ ràng như khu vực nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí, khu thể thao, khu tổ chức sự kiện, khu vực ăn uống, v.v. Tất cả đều cần được bố trí hợp lý để tạo sự thuận tiện và giúp du khách dễ dàng tiếp cận. Ví dụ, khu vực có thể được thiết kế với các không gian ngoài trời cho tiệc BBQ, khu vực trong nhà cho các hội nghị, hoặc khu vực spa; các hồ bơi, sân golf, khu thể thao mạo hiểm, hay các hoạt động giải trí khác (như chèo thuyền, leo núi, đạp xe) để thu hút du khách và tạo ra một không gian năng động.

- **Kiến trúc mang đậm bản sắc địa phương:** Các công trình trong khu du lịch nên phản ánh được văn hóa, lịch sử và đặc trưng của khu vực đó. Ví dụ, một khu du lịch ở vùng núi có thể sử dụng các vật liệu như gỗ, đá, tre để tạo sự gần gũi với thiên nhiên, trong khi một khu nghỉ dưỡng ven biển có thể sử dụng vật liệu nhẹ nhàng như vải, gỗ tự nhiên hoặc kính để tối ưu tầm nhìn ra biển. Tích hợp các yếu tố văn hóa như chạm khắc, điêu khắc, và các biểu tượng dân tộc trong thiết kế sẽ giúp du khách cảm nhận được sự độc đáo và sâu sắc của điểm đến.

- **Kết nối và giao thông:** Các lối đi bộ, lối đi xe đạp, hoặc các con đường mòn giúp du khách di chuyển dễ dàng trong khu vực du lịch. Bên cạnh đó, các điểm dừng chân với ghế ngồi hoặc các khu vực quan sát sẽ tạo cơ hội cho du khách thư giãn và thưởng thức phong cảnh. Việc sử dụng xe điện, xe bus nhỏ hoặc xe đạp cho du khách di chuyển trong khu du lịch là rất phổ biến. Cách thiết kế này giúp tạo ra sự thuận tiện và giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.

- **Kết hợp các yếu tố công nghệ cao:** Tích hợp các công nghệ hiện đại như hệ thống chiếu sáng tự động, điều khiển nhiệt độ thông minh trong các phòng nghỉ, hoặc các hệ thống quản lý năng lượng sẽ giúp khu du lịch hoạt động hiệu quả hơn, đồng thời đem đến trải nghiệm hiện đại cho du khách.

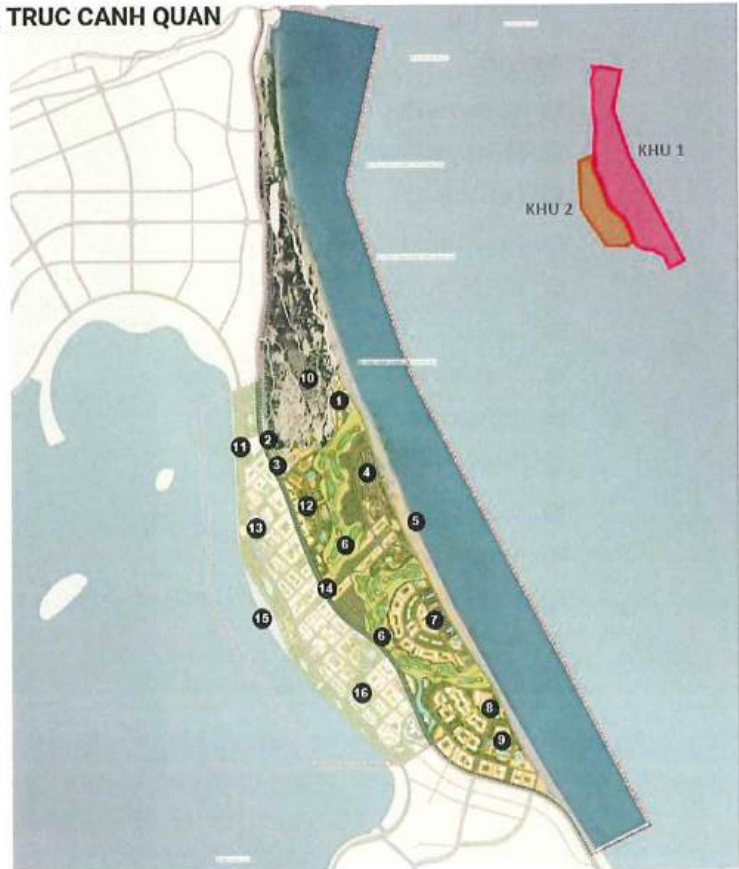
V.1.2. Khu vực quy hoạch được phân làm 2 tiểu khu:

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Khung quy hoạch tổng thể sơ bộ

Ghi chú:

- ❶ Hideway resort
- ❷ Chùa Long Cảnh
- ❸ Đình Tuần Lễ
- ❹ Beach Resort 1
- ❺ Bến Bãi Ngang
- ❻ Link Golf
- ❼ Beach Resort 2
- ❽ Shopping Mall
- ❾ Beach Resort 3
- ❿ Khu bảo tồn Cồn Cát
- ⓫ Trạm xử lý nước thải
- ⓬ Sport Park
- ⓭ Bay Town 1
- ⓮ Main Shopping & Dining Street
- ⓯ Bến Tuần Lễ
- ⓰ Bay Town 2



Không gian kiến trúc cảnh quan tiểu khu 1

Tiểu khu 1: Khu thể thao và dịch vụ du lịch Bến Hòn Ngang

- Quy mô: khoảng 2.337,59ha Trong đó: diện tích phần đất liền 1.198,84ha; diện tích mặt nước 1.138,75ha

- Vị trí: Tiểu khu 1 nằm về phía Đông Bắc của phân khu 5, ngăn cách trên đất liền với tiểu khu 2 bởi đường tỉnh 651.

- Tính chất: Tiểu khu 1 có chức năng chính là khu vực trung tâm du lịch - du lịch nghỉ dưỡng cao cấp;

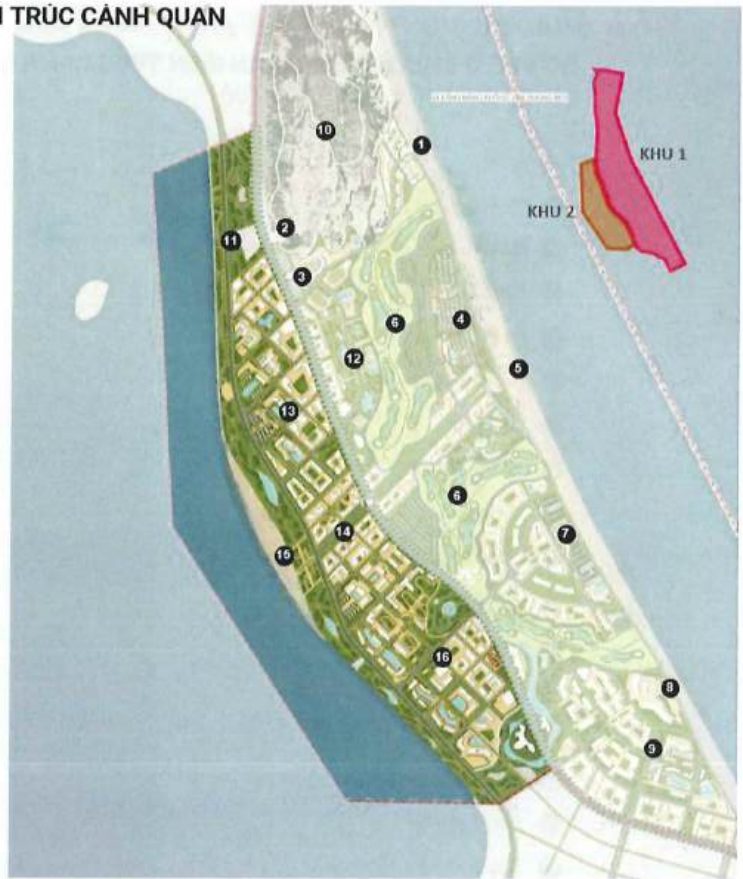
- Cấu trúc, chức năng : Tiểu khu 1 có hình thái mềm mại chia thành các đảo sinh thái được liên kết bởi không gian xanh liên hoàn với các khu nghỉ dưỡng cao cấp ven biển, sân Golf Link, Shopping Mall (trung tâm thương mại), Sport Park (công viên thể thao), trục thương mại dịch vụ trung tâm, khu vực bảo tồn cát ...

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Khung quy hoạch tổng thể sơ bộ

Ghi chú:

- ❶ Hideway resort
- ❷ Chùa Long Cảnh
- ❸ Đình Tuần Lễ
- ❹ Beach Resort 1
- ❺ Bến Bãi Ngang
- ❻ Link Golf
- ❼ Beach Resort 2
- ❽ Shopping Mall
- ❾ Beach Resort 3
- ❿ Khu bảo tồn Cồn Cát
- ⓫ Trạm xử lý nước thải
- ⓬ Sport Park
- ⓭ Bay Town 1
- ⓮ Main Shopping & Dining Street
- ⓯ Bến Tuần Lễ
- ⓰ Bay Town 2



Không gian kiến trúc cảnh quan tiểu khu 2

Tiểu khu 2: Khu đô thị dịch vụ du lịch Bến Tuần Lễ

- Quy mô: khoảng 726,41 ha Trong đó: diện tích phần đất liền 424,12ha; diện tích mặt nước 302,29ha

- Vị trí: Tiểu khu 2 nằm về phía Tây Nam của phân khu 5, ngăn cách trên đất liền với tiểu khu 1 bởi đường tỉnh 651.

- Tính chất: Tiểu khu 2 có chức năng chính là khu vực trung tâm du lịch - du lịch nghỉ dưỡng cao cấp.

- Cấu trúc, chức năng : Tiểu khu 2 với hình thái đô thị theo mạng đường ô bàn cờ , các khu nghỉ dưỡng ven biển, trung tâm văn hóa - thương mại đặc biệt, công viên cây xanh chuyên đề.

V.2. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

V.2.1. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng

a. Khu vực chức năng dịch vụ du lịch

Khu vực dịch vụ du lịch gồm có các khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển được sử dụng để phục vụ cho các hoạt động liên quan đến du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí, ăn uống, lưu trú, tổ chức sự kiện và các dịch vụ khác phục vụ nhu cầu của du khách. Các loại hình đất dịch vụ du lịch phân khu 5 được xác định dự trên định hướng QHC 298, theo mục đích sử dụng, theo yếu tố địa hình... và các hoạt động liên quan đến du lịch như:

+ **Các cơ sở lưu trú du lịch** đa dạng về loại hình và đối tượng phục vụ như khu nghỉ dưỡng resort cao cấp; khách sạn từ cao cấp đến trung cấp; hoặc nhà nghỉ ; homestay. Những

cơ sở này phục vụ nhu cầu lưu trú của du khách với các phòng nghỉ tiện nghi và dịch vụ ẩm thực.

Các khu resort cao cấp thiết kế theo từng khu riêng biệt với các thiết kế đặc biệt riêng;

Các khu nghỉ dạng 5* thiết kế cao cấp theo phong cách kiến trúc Đông Dương;

Các khu nghỉ dạng 4*3* thiết kế mang tính nghệ thuật và độc đáo;

Các khu nghỉ sinh thái dạng 2* cung cấp các phòng tiện nghi và các không gian chung với hình thức vui nhộn sôi nổi, đặt trọng tâm vào thiết kế hướng tới yếu tố địa phương như sử dụng vật liệu bền vững khai thác tại địa phương và ẩm thực từ tác nông trại trong vùng, sử dụng các nguồn năng lượng sạch.

+ **Các khu vui chơi, giải trí:** các công trình như công viên, khu vui chơi giải trí, trung tâm thể thao, hoặc các khu giải trí dành cho gia đình và trẻ em phục vụ nhu cầu giải trí của du khách.

+ **Các dịch vụ ăn uống :** phục vụ cho việc xây dựng các nhà hàng, quán cà phê, quầy thức ăn nhanh, hay các khu ẩm thực địa phương nhằm cung cấp đồ ăn, thức uống cho du khách.

+ **Các cơ sở thương mại và dịch vụ phụ trợ** gồm các cửa hàng lưu niệm, trung tâm mua sắm, dịch vụ cho thuê xe, hướng dẫn viên du lịch, hay các dịch vụ hỗ trợ khác cho khách du lịch.

+ **Các cơ sở tổ chức sự kiện** như trung tâm hội nghị, trung tâm triển lãm, các sân vận động hoặc các không gian tổ chức sự kiện, hội thảo, lễ hội.

+ **Các dịch vụ chăm sóc sức khỏe** như các khu nghỉ dưỡng y tế, khu spa, các cơ sở chăm sóc sức khỏe và phục hồi chức năng dành cho du khách đến nghỉ dưỡng, chữa bệnh hoặc thư giãn



Trục hỗn hợp thương mại

b. Khu vực chức năng văn hóa

Khu văn hóa là một khu vực được quy hoạch và phát triển với mục đích phục vụ các hoạt động văn hóa, thể thao và giải trí cộng đồng. Đây là những khu vực có đầy đủ các công trình phục vụ cho nhu cầu vui chơi, giải trí, tập luyện thể dục thể thao, cũng như tổ chức các sự kiện văn hóa và thể thao. Khu vực này thường được đầu tư với các cơ sở hạ tầng hiện đại, giúp nâng cao chất lượng đời sống tinh thần và thể chất của cư dân trong khu vực.

- **Khu tổ hợp các công trình văn hóa:** Khu vực này bao gồm các sân vận động, nhà thi đấu thể thao, sân tennis, bể bơi, công viên, trung tâm văn hóa, hội trường, nhà hát, thư viện, bảo tàng, và các không gian tổ chức sự kiện văn hóa, giải trí khác.

+ Sân vận động: Là nơi tổ chức các trận đấu thể thao quy mô lớn như bóng đá, điền kinh, bóng bầu dục, hoặc các sự kiện thể thao khác.

+ Nhà thi đấu đa năng: Dùng cho các môn thể thao trong nhà như bóng rổ, cầu lông, bóng chuyền, v.v.

+ Sân tennis: Các sân dành cho môn tennis hoặc các môn thể thao có thể chơi ngoài trời.

+ Bể bơi: Dành cho các hoạt động bơi lội, tập luyện thể thao dưới nước, hoặc tổ chức các giải thi đấu bơi.

+ Khu tập thể dục: Các khu vực như phòng tập gym, sân chạy bộ, các thiết bị thể dục ngoài trời.

+ Các khu vực dành cho trẻ em, các khu trò chơi giải trí hoặc các hoạt động vui chơi ngoài trời.



Khu tổ hợp các công trình văn hóa

Khu văn hóa là một phần quan trọng trong quy hoạch đô thị hiện đại, giúp nâng cao chất lượng sống của cư dân, thúc đẩy lối sống lành mạnh và cung cấp không gian để phát triển văn hóa, thể thao và giải trí. Mô hình này không chỉ phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của cộng đồng mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng môi trường sống năng động, hòa nhập và bền vững.

c. Khu thương mại dịch vụ

Khu thương mại dịch vụ là một không gian tập trung các hoạt động kinh doanh và dịch vụ, phục vụ nhu cầu mua sắm, ăn uống, giải trí và các dịch vụ khác của người dân và du khách. Đây là một loại hình phát triển đô thị hiện đại, đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế khu vực và cung cấp các tiện ích thiết yếu cho cộng đồng. Các khu thương mại dịch vụ thường bao gồm các cửa hàng, trung tâm mua sắm, nhà hàng, khách sạn, ngân hàng, và các dịch vụ tiện ích khác.

+ **Khu vực mua sắm, phố đi bộ** : Gồm các cửa hàng, siêu thị, trung tâm thương mại, hoặc các chợ. Đây là nơi khách hàng có thể mua sắm các sản phẩm tiêu dùng, quần áo, đồ điện tử, thực phẩm, và các mặt hàng khác.

+ **Khu vực ăn uống**: Nhà hàng, quán cà phê, quán ăn nhanh, hay khu vực ẩm thực phục vụ nhu cầu ăn uống, giải trí của khách hàng. Khu này thường được thiết kế để tạo không gian thoải mái và dễ tiếp cận.

+ **Khu vực dịch vụ**: Bao gồm các dịch vụ như ngân hàng, phòng khám y tế, dịch vụ vận chuyển, bảo hiểm, sửa chữa điện thoại, hay các dịch vụ khác phục vụ nhu cầu của cộng đồng.

+ **Khu vui chơi giải trí**: Các trung tâm giải trí như rạp chiếu phim, khu vui chơi trẻ em, khu thể thao, hay các công viên giải trí để đáp ứng nhu cầu thư giãn, giải trí của người dân và du khách.

Các khu thương mại dịch vụ có không gian mở, thoáng đãng, dễ di chuyển. Các lối đi rộng rãi, sân vườn, hoặc khu vực ngoài trời sẽ giúp tăng cường trải nghiệm của khách hàng. Các công trình kiến trúc trong khu thương mại dịch vụ thiết kế đẹp mắt, phù hợp với xu hướng hiện đại, tạo cảm giác thoải mái và sang trọng cho người sử dụng. Các không gian có thể dễ dàng thay đổi hoặc linh hoạt để phục vụ các hoạt động khác nhau, chẳng hạn như tổ chức sự kiện, triển lãm, hội chợ thương mại. Khu thương mại dịch vụ cung cấp đa dạng các sản phẩm và dịch vụ để phục vụ nhiều đối tượng khách hàng, từ những người có thu nhập thấp đến khách hàng cao cấp. Một số khu thương mại dịch vụ có thể hoạt động liên tục 24/7, đặc biệt là các trung tâm mua sắm, nhà hàng, và các dịch vụ tiện ích khác. Điều này giúp đáp ứng nhu cầu của khách hàng mọi thời điểm trong ngày. Sử dụng các giải pháp bền vững như hệ thống năng lượng mặt trời, hệ thống tiết kiệm nước, hoặc các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường để khu thương mại giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Đảm bảo giao thông trong khu vực luôn thông suốt, không bị tắc nghẽn. Cần thiết lập hệ thống quản lý bãi đậu xe hợp lý để du khách và khách hàng dễ dàng đỗ xe mà không gặp khó khăn.

Các khu thương mại dịch vụ tạo ra hàng nghìn cơ hội việc làm cho người lao động trong

ngành bán lẻ, dịch vụ, và các ngành liên quan. Các khu thương mại dịch vụ góp phần thúc đẩy kinh tế địa phương thông qua việc tăng trưởng doanh thu từ các hoạt động mua sắm, tiêu dùng và du lịch. Cung cấp cho cộng đồng và du khách các dịch vụ tiện ích, giúp nâng cao chất lượng cuộc sống và đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, mua sắm và thư giãn. Khu thương mại dịch vụ đóng một vai trò quan trọng trong đời sống đô thị, không chỉ phục vụ nhu cầu mua sắm mà còn tạo ra không gian giao lưu, giải trí và tăng cường giá trị văn hóa, xã hội.



Khu trung tâm thương mại ven biển

d. Khu vực không gian mở, không gian xanh, không gian mặt nước.

Khu chức năng cây xanh không gian mở là khu vực quy hoạch dành cho việc trồng cây xanh, tạo môi trường sống trong lành, bảo vệ môi trường và cải thiện chất lượng sống cho cư dân. Những khu vực này bao gồm các không gian công cộng như công viên, vườn hoa, cây xanh dọc các con đường, hoặc các khu vực bảo tồn thiên nhiên trong các thành phố và khu vực đô thị. Phân khu 5 đề xuất các chức năng cây xanh gồm cây xanh sinh thái, cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh công cộng và cây xanh chuyên dụng, không gian mặt nước và các bãi tắm. Cây xanh phải thoả mãn yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vì khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ vận động viên và người tham gia thể thao. Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú : tuyến, điểm, diện

- **Cây xanh đô thị, cây xanh sinh thái:** Tổ chức theo hướng công viên mở và các trục cảnh quan với các công trình dịch vụ tiện ích. Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và

hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

+ Các loại cây trồng: phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Về phối kết các loại cây, hoa nên: Nhiều loại cây, loại hoa; Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa; Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc.

+ Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hoà, lại vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

- Cây xanh sử dụng hạn chế:

+ Sân Golf có diện tích khoảng 120ha tại các ô đất 1-CXHC-02; 1-CXHC-03 mặt độ xây dựng 5%

+ Công viên giải trí, vườn thực vật... tại ô đất 1-CXHC-01;1-CXHC-04;1-CXHC-05;1-CXHC-06;1-CXHC-07;1-CXHC-08;1-CXHC-09;1-CXHC-10.

+**Lớp cây xanh 1:** Dải công viên cây xanh Bến Bãi Ngang gồm các ô đất 1-ST-03;1-CXHC-04;1-CXHC-05;1-CXHC-06;1-CXHC-07;1-CXHC-08;1-CXHC-09;1-CXHC-10;1-ST-10 trải dài theo hướng Tây Bắc- Đông Nam

+ **Lớp cây xanh 2:** Dải cây xanh chuyên đề gồm sân Golf tại các ô 1-CXHC-01;1-CXHC-02; 1-CXHC-03

+ **Lớp cây xanh 3:** Dải cây xanh sinh thái Bến Tuần Lễ tại ô đất 2-ST-10

- Các bãi tắm và lối vào công cộng cho người dân và khách du lịch : bao gồm các khu vực:

+ Bãi tắm công cộng 1: Khu vực Bãi tắm bến Tuần Lễ (ô đất 1-BC): Hướng tiếp cận công cộng là trục đường kết nối với bến tàu du lịch, kết nối đường tỉnh 651, kết hợp với 02 lô đất cây xanh 1-ST-03 tạo thành khu vực quảng trường biển.

+ Bãi tắm công cộng 2: Khu vực phía Bắc dọc xuống đến Bến Bãi Ngang hình thành Bãi tắm bến Bãi Ngang (1 phần ô đất 2-BC): Hướng tiếp cận công cộng là trục đường kết nối với bến tàu du lịch, kết nối đường tỉnh 651, kết hợp với 02 lô đất cây xanh 2-ST-10 tạo thành khu vực quảng trường biển.

(Các khu vực bãi tắm công cộng và lối đi xuống biển đồ án chỉ mang tính chất định hướng. Việc xác định các không gian sử dụng công cộng, lối xuống biển sẽ được ban QLKTT Vân Phong điều chỉnh phù hợp, chi tiết hóa tại giai đoạn triển khai QHCT và giao đất cho nhà đầu tư)

e. Khu vực tôn giáo, tín ngưỡng

- Các công trình tôn giáo cần được quan tâm đúng mức nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị văn hóa vốn có của địa phương đồng thời đảm bảo nhu cầu sinh hoạt văn hóa tâm linh của người dân

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình

để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình và phù hợp với tổng thể khu di tích.

- Việc thiết kế cải tạo xây dựng lại công trình di tích không làm thay đổi yếu tố gốc cấu thành di tích (như đưa thêm, di dời, thay đổi hiện vật trong di tích) hoặc tu bổ, phục hồi không đúng với yếu tố gốc cấu thành di tích và các hành vi khác khi chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch; Không làm thay đổi môi trường cảnh quan của di tích như chặt cây, phá đá, đào bới, xây dựng trái phép và các hành vi khác gây ảnh hưởng xấu đến di tích.

- Việc thiết kế cải tạo xây dựng lại công trình di tích được thực hiện theo Luật định và phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

f. Khu vực an ninh, quốc phòng

- Các công trình an ninh, quốc phòng cơ bản được giữ theo hiện trạng, chỉnh trang mở rộng. Khu vực xây mới mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 3-6 m;

- Hình thức kiến trúc phù hợp với không gian chung, chức năng sử dụng công trình.
- Tuân thủ theo các quy định của

g. Khu vực hạ tầng kỹ thuật

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3-6m;

- Hình thức kiến trúc phù hợp với không gian chung, chức năng sử dụng công trình.

V.2.2. Các vùng, khu vực bảo tồn bảo vệ

- Trong phạm vi lập quy hoạch phân khu 5 không có khu vực danh lam thắng cảnh hay di tích được xếp hạng do đó không có các quy định về khu vực cần bảo tồn bảo vệ. Các khu vực xung quanh các công trình tôn giáo khuyến khích bố trí cây xanh cảnh quan tránh ảnh hưởng đến cảnh quan công trình.

VI. CÁC BẢN VẼ ĐỊNH HƯỚNG, QUY ĐỊNH VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG

VI.1.1. Xác định các chỉ tiêu khống chế khoảng lùi

- Đảm bảo khoảng lùi công trình đồng nhất, đủ khoảng cách cảm thụ không gian đô thị. Chỉ giới xây dựng đối với công trình cao tầng tối thiểu 6m. Đảm bảo không gian công cộng đi bộ và cây xanh cảnh quan hai bên đường. Đảm bảo các chức năng sử dụng đất hai bên đường đã xác lập đối với các tuyến đường chính quan trọng

- Khoảng lùi của công trình được xác định theo nguyên tắc góc nhìn tới hạn, tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

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

Bảng 2.7: QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng



Sơ đồ xác định không chế khoảng lùi

VI.1.2. Quy định về kiểm soát tầng cao công trình

*** Nguyên tắc:**

- Chiều cao xây dựng công trình đồng đều theo từng khu vực chức năng. Kiến trúc công trình phải đẹp, hài hòa với tổng thể, là hình ảnh biểu tượng không gian cho từng khu.

- Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng, nghiên cứu về vị trí quan sát và cao độ địa hình của từng khu vực cụ thể để đảm bảo được hiệu quả sử dụng và hiệu quả về không gian.

- Chiều cao tầng được quy định từ mặt sàn công trình đến mặt sàn tiếp theo của công trình xây dựng. Chiều cao tầng được quy định thống nhất theo các khu vực chức năng, gắn với dự án thiết kế đã triển khai. Chiều cao tầng 1 có thể thay đổi để phù hợp với địa hình và được mở trống để tạo hành lang cho người đi bộ và chỗ đỗ xe.

- Khuyến khích xây dựng các công trình hài hoà với cảnh quan, khuyến khích tạo ra các không gian đi bộ kết nối với không gian xanh trong khu vực và tạo nhiều điểm nhìn đẹp.

*** Định hướng:**

- Công trình dịch vụ tầng cao tối đa 30 tầng ;
- Công trình văn hóa tầng cao tối đa 7 tầng ;
- Bãi đỗ xe tầng cao tối đa 5 tầng ;
- Cây xanh sử dụng công cộng; cây xanh sinh thái ; cây xanh sử dụng hạn chế tầng cao tối đa 1 tầng ;
- Trường THPT tầng cao tối đa 5 tầng;
- Cơ quan, trụ sở tầng cao tối đa 7 tầng;
- Công trình tôn giáo di tích tầng cao tối đa 7 tầng;
- Công trình dịch vụ du lịch tầng cao tối đa 25 tầng ;
- Công trình an ninh quốc phòng tầng cao tối đa 7 tầng ;
- Công trình hạ tầng kỹ thuật tầng cao tối đa 3 tầng.



Sơ đồ quy định tầng cao công trình

h. Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng (Mật độ gộp):

- Mật độ xây dựng các công trình chức năng đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chung hướng tới các tiêu chuẩn quốc tế và tạo hình thái chung.
- Mật độ nén tập trung cao tại các khu trung tâm và thấp đối với các khu vực không gian cây xanh mặt nước.
- Các khu vực đô thị mới cần đảm bảo mật độ xây dựng tối đa và các yêu cầu về mật độ cảnh quan tối thiểu theo đúng mục đích sử dụng đất và tuân thủ quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01:2021/BXD. Theo đó:
 - Công trình dịch vụ mật độ xây dựng gộp tối đa 40% ;
 - Công trình văn hóa mật độ xây dựng gộp tối đa 40% ;
 - Bãi đỗ xe tầng mật độ xây dựng gộp tối đa 60% ;
 - Cây xanh sử dụng công cộng; cây xanh sinh thái ; cây xanh sử dụng hạn chế mật độ xây dựng gộp tối đa 5% ;
 - Trường THPT mật độ xây dựng gộp tối đa 40%;
 - Cơ quan, trụ sở mật độ xây dựng gộp tối đa 40%;
 - Công trình tôn giáo di tích mật độ xây dựng gộp tối đa 40%;
 - Công trình dịch vụ du lịch mật độ xây dựng gộp tối đa 25% ;
 - Công trình an ninh quốc phòng mật độ xây dựng gộp tối đa 40% ;
 - Công trình hạ tầng kỹ thuật mật độ xây dựng gộp tối đa 40%.



Sơ đồ quy định mật độ xây dựng

VI.1.3. Khu vực không gian mở, không gian xanh, không gian mặt nước

Là các không gian công viên cây xanh tập trung, các dải cây xanh liên kết, không gian mở trong nhóm tổ hợp công trình chức năng.

Cây xanh trong phân khu đô thị gồm cây xanh đô thị, (công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố).

Trong đất cây xanh đô thị cần có chức năng riêng biệt (như: công viên thiếu nhi, công viên thể thao, vườn bách thú, bách thảo, công viên nước)

Trong đất cây xanh bao gồm: Vườn hoa (tổ chức dành cho dạo chơi, thư giãn, nghỉ ngơi) sinh hoạt văn hóa (như biểu diễn nghệ thuật quần chúng, triển lãm hay hoạt động tập luyện TDTT...)



Sơ đồ các khu vực không gian mở

Cây xanh công viên:

- Cây xanh công viên được trồng theo quy hoạch thiết kế của từng công viên và hệ thống cây xanh trong toàn khu đô thị.
- Khai thác tận dụng tối đa thảm thực vật hiện hữu để phát triển hệ thống cây xanh công

viên trong tương lai.

- Phát triển hệ thống cây xanh phải đảm bảo giảm tối đa chi phí chăm sóc thường xuyên.
- Cây xanh phải phù hợp với đặc điểm thổ nhưỡng, khí hậu và hoạt động của từng khu vực, đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật, khả năng che mưa nắng và thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị.
- Tạo các thảm hoa có nhiều màu sắc, không sử dụng những loại cây hoa không có trong danh sách những loại cây thịnh hành, có nhiều sâu bọ và nhựa độc, an toàn cho người dân và du khách...

CÂY BỤI (ĐỀ XUẤT CHO KHU VỰC CÂY XANH, CÔNG VIÊN)



HOA GIẤY



TI GON



MAI HOÀNG YẾN



CÚC NGŨ SẮC



CHUỐI NGỌC



DỪA MỸ



DẠ YẾN THẢO



BẠCH TRÂM



MAI CHÍ THIÊN



NGẪU

Cây xanh cảnh quan(hình minh họa)

Cây xanh sân vườn:

- Sân vườn được phân loại theo các khu vực sử dụng chung và sân vườn trong từng dự án thành phần được đầu tư quản lý vận hành theo các chủ sở hữu riêng.
- Cây xanh sân vườn được phát triển theo thiết kế của từng dự án riêng, theo ý tưởng tổ chức không gian cảnh quan của từng khu vực.
- Cây trồng trong khu vực tạo thành tán che nắng cho khách du lịch, cây có thể trồng theo tuyến.
- Sử dụng cây leo hoặc cây có nhiều màu sắc tạo nên không gian sinh động, mang tính thẩm mỹ cao.
- Cây xanh phải được trồng một cách linh hoạt. cây có thể trồng thành những mảng màu tùy chọn. Cây tạo thành thảm hoa có nhiều màu sắc.

Cây xanh đường phố:

- Được trồng theo các tuyến phố theo từng chủng loại cây xanh riêng để tạo hình ảnh đặc trưng riêng cho từng tuyến đường.
- Khuyến khích sử dụng trồng các loại cây xanh thân thẳng, dáng cao, tán rộng, có lá quanh năm, dễ cạo... trên các tuyến đường để đảm bảo yêu cầu che mưa nắng và tạo cảnh quan cho khu đô thị.

- Trồng cây xanh trên đường phố phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về che mưa, che nắng, tạo cảnh quan đẹp và không cản trở các hoạt động giao thông, không che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông trên các tuyến phố.
- Lựa chọn các loại hình cây xanh mang đặc trưng của khu đô thị, sẵn có tại địa phương.

CÂY BÓNG MÁT (CHỦ ĐỀ THEO TRỰC)



PHƯỢNG TÍM



BẰNG LĂNG



LONG NÃO



SẤU



XÀ CỪ



PHƯỢNG ĐỎ



BẰNG ĐÀI LOAN



GIÀNG HƯƠNG



PHONG LINH



HOA BẦN

Cây xanh cách ly:

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật tại từng khu vực cụ thể như cách ly tiếng ồn, bảo vệ tại các khu vực không an toàn... Loại hình cây xanh phải phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, chức năng cần cách ly của mỗi khu vực.
- Cây xanh cách ly kết hợp các loại hình cây xanh khác tạo nên hệ thống cây xanh chung cho toàn khu đô thị.
- Sử dụng khu vực cách ly bảo vệ an toàn các tuyến cấp điện,... làm bãi đỗ xe công cộng, không gian mở và không gian đi bộ.

Cây xanh ở những khu vực khác:

- Đối với các khu vực dự trữ phát triển, khu vực chưa xây dựng công trình... được trồng cây xanh, sân thể thao để tạo mảng xanh cho không gian đô thị. Giải pháp và khu vực trồng cây xanh được tính toán đến phương án xây dựng công trình trong tương lai, hạn chế phải chặt bỏ cây gây lãng phí.
- Diện tích không gian trồng của các khu đất phải bố trí sân vườn, cây xanh cảnh quan: diện tích trồng cây xanh phải chiếm 50% đất trống.
- Đối với các khu vực sân, bãi đỗ xe ngoài trời: khuyến khích sử dụng gạch rỗng hoặc trồng cỏ để tạo bề mặt thấm nước, giảm sự tích nhiệt từ bức xạ mặt trời.
- Khuyến khích các giải pháp sử dụng nước sau sinh hoạt cho các mục đích tưới cây để nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên nước.
- TDTT nhẹ ngoài trời: sân cầu lông, sân đa năng, đường dạo bộ, không gian yoga... trong công viên, cụm dịch vụ.



Công viên hồ điều hòa

VI.1.4. Các công trình điểm nhấn

- Cụm các điểm nhấn cao tầng quan trọng nằm tại vị trí cửa ngõ đô thị, trên các quảng trường giao thông lớn, khu vực các đầu nút giao thông. Ngoài ra, dọc theo các trục chính đô thị để tạo nhịp điệu chiều cao cho trục đường bố trí một số công trình điểm nhấn cao tầng có không gian lớn, kết hợp cây xanh khoảng mở tạo điểm nét đặc trưng cho từng tuyến phố.

- Các điểm nhấn quan trọng cũng nằm tại điểm kết của các trục không gian, trục cây xanh, điểm chuyển hướng của các tuyến đường có tầm nhìn lớn, các vị trí trọng tâm của đô thị như: trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, trung tâm hành chính. Các công trình điểm nhấn này tùy theo tính chất cảnh quan khu vực có thể chọn hình thức cao tầng hay thấp tầng không gian rộng, kiến trúc đặc sắc; tháp biểu tượng; quảng trường biển,,

- Khu vực điểm nhấn có giá trị văn hóa, di tích tôn giáo tín ngưỡng như đình Tuần Lễ, chùa Long Cảnh.

- Khu vực điểm nhấn có giá trị kiến trúc, giá trị cảnh quan đặc sắc: Khai thác có hiệu quả giá trị cảnh quan tự nhiên vào cấu trúc không gian tổng thể của đô thị. Tạo dựng hình ảnh của đô thị, các không gian mở, các hướng nhìn đẹp và các điểm nhấn quan trọng trong không gian đô thị như các công trình thương mại đặc biệt, tháp biểu tượng Tuần Lễ...



Khu văn hóa – thương mại đặc biệt



Minh họa tháp biểu tượng quảng trường biển



Sơ đồ xác định công trình điểm nhấn

VI.1.5. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính

- **Cảnh quan dọc trục đường chính** là một phần quan trọng trong quy hoạch đô thị, góp phần tạo dựng hình ảnh và không gian sống của thành phố, đặc biệt là trong việc kết nối các khu vực, khu dân cư, khu thương mại, hoặc các điểm du lịch. Cảnh quan dọc trục đường chính không chỉ đóng vai trò về thẩm mỹ mà còn ảnh hưởng đến cảm nhận và trải nghiệm của người dân và du khách khi di chuyển qua đó.

- Đường ĐT651 liên kết khu vực quy hoạch với đường QL1 về phía Bắc. Tuyến đường bộ này có vai trò quan trọng trong việc chuyển tiếp nhu cầu giao thông từ QL1 và các khu đô thị phía Bắc khu vực quy hoạch đến Cảng Đầm Môn. Tuyến đường được quy hoạch với lộ giới 75m, bao gồm vỉa hè mỗi bên 10-11m, phần lòng đường rộng 53-55m có 3 dải phân cách gồm 2 dải phân cách ngoài rộng 2m, 1 dải phân cách giữa rộng 3-5m. Dọc theo dải phân cách của tuyến đường này có bố trí 01 tuyến đường sắt đô thị đi trên cao

- Đường tàu điện ven biển liên kết khu vực với cảng hàng không Vân Phong và bến

cảng Bắc Vân Phong. Quy mô mặt cắt ngang 47m: vỉa hè mỗi bên 4,5m, lòng đường 11,0x2m, dải phân cách giữa rộng 12m.

- Các công trình các công trình phụ trợ dọc hai bên đường được thiết kế đồng bộ về màu sắc, vật liệu và kiểu dáng để tạo sự hài hòa trong không gian. Việc này giúp nâng cao tính thẩm mỹ và cảm giác dễ chịu cho người đi qua. Cây xanh, bồn hoa, và các khu vực vườn hoa, công viên nhỏ cần được bố trí hợp lý, tạo nên một không gian thoáng đãng, tươi mát và dễ chịu cho người dân và du khách. Cây cối không chỉ giúp làm đẹp cảnh quan mà còn giúp giảm bớt ô nhiễm không khí và tăng tính thẩm mỹ cho đường phố. Đảm bảo có các khu vực dành cho người đi bộ, xe đạp hoặc các không gian công cộng để tạo ra những không gian giao lưu và sinh hoạt cộng đồng.

- Hệ thống chiếu sáng: Ánh sáng dọc trục đường chính được thiết kế hợp lý để tạo không gian an toàn vào ban đêm, đồng thời nâng cao vẻ đẹp của cảnh quan. Sử dụng đèn chiếu sáng phù hợp với không gian đô thị, đặc biệt là chiếu sáng dọc theo các con phố chính và các khu vực công cộng như quảng trường, công viên. Chiếu sáng nghệ thuật: Các yếu tố như chiếu sáng cây xanh, bức tượng, công trình kiến trúc đặc biệt hay các khu vực cảnh quan quan trọng có thể sử dụng chiếu sáng nghệ thuật để tạo điểm nhấn và thu hút sự chú ý vào buổi tối.

- Lối đi và vỉa hè được thiết kế với vỉa hè rộng rãi và dễ đi bộ, không chỉ cho phép người dân di chuyển dễ dàng mà còn tạo không gian thoáng đãng cho các hoạt động bên đường. Áp dụng công nghệ vào việc điều khiển giao thông dọc trục đường chính, như hệ thống đèn tín hiệu thông minh, bảng điện tử hướng dẫn giao thông, giúp giảm tắc nghẽn và nâng cao hiệu quả lưu thông.

- Các vật liệu sử dụng trong cảnh quan cần được lựa chọn sao cho bền vững, dễ bảo trì và bảo vệ môi trường, chẳng hạn như vật liệu thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, dễ dàng duy tu trong thời gian dài. Các chi tiết nhỏ như ghế ngồi, bàn, trụ đèn, biển chỉ dẫn, bảng thông tin cũng được thiết kế đẹp mắt, tạo thêm sự dễ chịu và thuận tiện cho người sử dụng.

- Trên các trục đường chính, việc bố trí các công trình nghệ thuật, tượng đài, hoặc các biểu tượng đặc trưng của khu vực sẽ tạo điểm nhấn và tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho cảnh quan. Các quảng trường hoặc không gian mở lớn dọc các trục đường chính có thể tạo không gian tụ họp cho cộng đồng, tổ chức các sự kiện, lễ hội, và hoạt động ngoài trời.

- Tạo dựng không gian xanh dọc trục đường chính không chỉ mang lại lợi ích về mặt thẩm mỹ mà còn giúp bảo vệ môi trường. Việc trồng cây, tạo vườn hoa, hoặc các khu vực cây xanh có thể giúp giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, hấp thụ khí CO₂, và mang lại không khí trong lành. p dụng các công nghệ tiết kiệm năng lượng như đèn LED, hệ thống tưới tiêu tự động sử dụng nước mưa, hay sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường.

- Cảnh quan dọc các trục đường chính góp phần làm đẹp không gian đô thị, tạo sự dễ chịu cho người dân và du khách. Những trục đường có cảnh quan đẹp mắt sẽ thu hút du khách, tạo điểm nhấn cho các hoạt động du lịch và tạo cơ hội đầu tư cho các doanh nghiệp. Không gian xanh và các yếu tố cảnh quan tạo môi trường sống lành mạnh, trong lành, giúp nâng cao sức khỏe và tinh thần cho cộng đồng

* FLEX ZONE:

- Turning Lane
- Rain Garden / Tree Canopy
- Carpark
- MRT Station Entrance



Minh họa đường TL 651



Minh họa đường tàu điện ven biển

VI.1.6. Phối cảnh tổng thể



Phối cảnh minh họa tổng thể phân khu 5

VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

VII.1. Hệ thống công trình văn hóa- thể thao:

- Công trình văn hóa thể dục thể thao cấp đô thị thực hiện theo quy hoạch, tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong và quy chuẩn hiện hành.

VII.2. Công trình giáo dục đào tạo:

- Trường THPT thực hiện theo quy hoạch, tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong và quy chuẩn hiện hành.

VII.3. Hệ thống công viên, cây xanh:

- Hình thành công viên cây xanh cấp đô thị, cây xanh sinh thái, công viên cây xanh sử dụng hạn chế thực hiện theo quy hoạch, tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong. Khuyến khích phát triển không gian xanh tại vỉa hè, đảo giao thông, cây xanh ven biển, cây xanh thuộc các công trình công cộng, dịch vụ, dịch vụ du lịch.

VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VIII.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

VIII.1.1. Căn cứ thiết kế

- 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;

- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/2.000;

- Các dự án, tài liệu, số liệu khác có liên quan;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị, giao thông đô thị, chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

VIII.1.2. Thiết kế cao độ nền

a. Nguyên tắc thiết kế và giải pháp thiết kế

- Hiện trạng cao độ nền khu vực quy hoạch thay đổi khá lớn, dưới 0m đến 20 m.

- Khu vực ven bờ biển có cao độ thấp, địa hình tương đối bằng phẳng, nguy cơ ngập úng cao do sóng và thủy triều. Do đó cần được tôn cao nền để đảm bảo an toàn ngập lụt. Công tác tôn cao nền cần kết hợp với quy hoạch cao độ nền để tạo bề mặt địa hình thuận lợi cho công tác thoát nước mặt.

- Theo định hướng chuẩn bị kỹ thuật khu kinh tế Vân Phong, đối với khu vực địa hình thấp ven biển được tôn nền đến cao độ thiết kế tối thiểu 3,0 m. Cơ sở xác định cao độ xây dựng như sau:

$$H_{xd} = H_{s\text{óng biển max}} + H_{s\text{óng}} + H_{b\text{đkh}} + 0.5\text{m (an toàn)}$$

$$\rightarrow H_{xd} = 1,37 + 0,8 + 0,2 + 0,5 = 2,87 \text{ m.}$$

Trong đó: *H* biến đổi khí hậu theo kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng cho Việt Nam được bộ tài nguyên và môi trường thực hiện năm 2020, đối với kịch bản RCP8.5 tính đến năm 2040 nước biển trong khu vực có thể dâng lên trung bình 0,20 m.

- Đối với các khu vực đất liền bên trong có nền đất hiện trạng cao ráo, an toàn ngập lụt, giải pháp quy hoạch cao độ nền là bám sát địa hình tự nhiên kết hợp san lấp cục bộ để thuận lợi cho việc thu gom và tiêu thoát nước mặt. Đồng thời đảm bảo các tiêu chuẩn của các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Trục đường tỉnh 651 có cao độ tự nhiên khá lớn, được tổ chức như đường phân thủy, phân chia bề mặt khu vực quy hoạch thành 2 mặt phẳng dốc chính, thấp dần về phía bến Tuần Lễ và bến Bãi Ngang. Trục đường này có cao độ thiết kế từ 4,5m đến trên 14,5m, cao ở phía Bắc (giáp đường QL1), thấp về phía Nam, độ dốc thiết kế cho mỗi đoạn tuyến đảm bảo yêu cầu lưu thông tốc độ cao, tối đa 4%.

- Các tuyến đường giao thông thuộc khu vực hỗn hợp, thương mại, dịch vụ, công trình công cộng... được xác định độ dốc phù hợp với yêu cầu giao thông đô thị. Các trục đường hướng biển có độ dốc trung bình 2%. Các trục đường song song bờ biển có độ dốc trung bình 0,5%. Nhìn chung mạng lưới giao thông có độ dốc đảm bảo yêu cầu lưu thông an toàn và đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt.

- Cao độ san nền được xác định trên cao độ hiện trạng, đồng thời đảm bảo phù hợp với cao độ khống chế được đề ra trong định hướng chuẩn bị kỹ thuật khu kinh tế Vân Phong tại một số vị trí điển hình.

- Cao độ hiện trạng khu vực quy hoạch có phổ rộng, thay đổi từ dưới 0m đến 20m. Để đảm bảo khả năng kết nối giao thông cũng như tổ chức bề mặt thuận lợi cho xây dựng, cần san lấp với khối lượng công tác đất khá lớn.

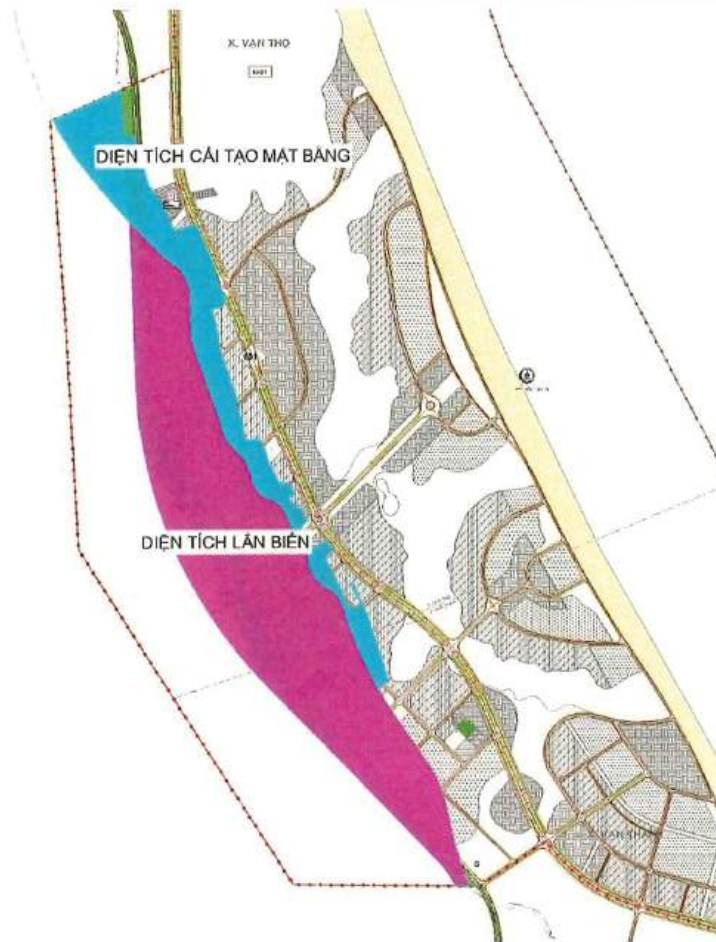
b. Phạm vi và địa hình khu vực lấn biển

Theo khoản 1 Điều 3 Nghị định số 42/2024/NĐ-CP ngày 16/4/2024 của Chính phủ quy định: “*Lấn biển là việc mở rộng diện tích đất trong phạm vi từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm về phía biển thuộc vùng biển Việt Nam*”. Vì vậy, diện tích lấn biển của dự án được xác định từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm đến ranh giới xây dựng các công trình theo phương án quy hoạch được duyệt

Đối với phần diện tích từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm đến đường mép nước hiện trạng khi triển khai dự án cũng phải thực hiện các công tác liên quan đến san lấp, cải tạo mặt bằng.

- Diện tích lấn biển: từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm (đường triều kiệt) đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định 1790/QĐ-BTNMT ngày 06 tháng 6 năm 2018 đến ranh giới xây dựng các công trình: 236,8 ha, khối lượng san lấp cho khu vực này khoảng 58.726.400 m³.

- Diện tích cải tạo mặt bằng: tính từ đường mép nước hiện trạng đến đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm (đường triều kiệt) đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định 1790/QĐ-BTNMT ngày 06 tháng 6 năm 2018: 78,2 ha; khối lượng san lấp cho khu vực này khoảng 1.407.600 m³.



- Địa hình khu vực có độ sâu dao động từ -0,1 m đến -8 m.
- Công tác san lấp lấn biển và cải tạo mặt bằng được phân thành 2 giai đoạn:
 - + Giai đoạn lấp biển: san lấp từ cao độ đáy biển đến cao độ 1m4 (theo định hướng quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong, cao độ sóng biển max tính toán là 1m37).
 - + Giai đoạn san nền hoàn thiện: san lấp từ cao độ 1m4 đến cao độ quy hoạch.

BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI MỜ RỘNG

STT	TỌA ĐỘ Y	TỌA ĐỘ X
N1	619601.47	1411937.80
N2	619697.48	1410001.02
N3	620027.19	1408773.31
N4	620557.51	1408041.46
N5	621770.58	1406750.74
N6	621877.43	1406749.48
N7	621738.90	1407120.55
N8	621558.78	1407559.97
N9	621267.26	1408024.91
N10	621337.02	1408092.97
N11	621092.52	1408556.55
N12	620921.47	1408886.89
N13	620809.31	1409132.85
N14	620678.06	1409382.56
N15	620508.77	1409657.32
N16	620409.02	1409662.11
N17	620192.88	1410506.67
N18	620285.68	1410563.26
N19	620096.11	1411060.80
N20	619966.83	1411015.07
N21	619784.92	1411326.38
N22	619733.89	1411884.36
N23	619722.18	1411989.33

c. Khối lượng san nền tính toán sơ bộ

- Phương án san lấp: San gạt tại chỗ.

Bảng khối lượng đào đắp san nền dự tính				
Tên lô đất	Diện tích đắp nền (m ²)	Khối lượng đất đắp (m ³)	Diện tích đào nền (m ²)	Khối lượng đất đào (m ³)
Lưu vực 1 (phía bên trái đường tỉnh 651)				
1	56600.2	344468.2	0.0	0.0
2	89813.8	437171.7	0.0	0.0
3	123538.0	892848.8	0.0	0.0
4	54484.7	197154.1	0.0	0.0
5	110720.8	790395.5	0.0	0.0
6	70109.8	266427.5	0.0	0.0
7	76746.8	590145.8	0.0	0.0
8	84365.3	340470.6	0.0	0.0
9	96197.9	647584.1	0.0	0.0
10	48721.7	177519.3	0.0	0.0
11	64600.9	512396.5	0.0	0.0
12	69265.6	321770.9	0.0	0.0
13	41002.9	371001.0	0.0	0.0
14	54816.0	365371.9	0.0	0.0
15	46347.1	178188.7	0.0	0.0
16	79589.2	705088.4	0.0	0.0
17	55826.0	302823.8	0.0	0.0
18	40778.9	89249.5	1411.6	-305.3
19	41365.7	397217.8	0.0	0.0

THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000)
KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TUẦN LỄ - HỒN NGANG (PHÂN KHU 5)

20	55826.0	387660.3	0.0	0.0
21	44847.1	403204.2	0.0	0.0
22	54816.0	321137.4	0.0	0.0
23	89619.2	230803.7	150606.0	-987693.9
24	48557.1	414131.1	0.0	0.0
25	54816.0	234003.9	0.0	0.0
26	76563.8	64844.3	31880.1	-89880.6
27	53128.5	417294.4	0.0	0.0
28	54436.8	157389.0	1389.2	-385.1
29	39693.2	43341.1	44695.7	-38686.9
30	132071.5	450763.8	0.0	0.0
31	82758.4	122963.9	136835.8	-722857.1
61	853731.5	8195822.0	0.0	0.0
62	223692.7	1364525.2	0.0	0.0

Lưu vực 2 (phía bên phải đường tỉnh 651)

32	40704.6	42745.9	207226.8	-1084834.7
33	56963.2	91232.7	270152.3	-1804478.0
34	2559.7	423.8	317780.7	-1552877.4
35	32766.1	11679.8	198067.3	-527532.4
36	42183.3	26337.4	32345.3	-10005.0
37	22809.6	16791.2	84219.5	-224927.8
38	28990.1	35678.7	0.0	0.0
39	89856.7	68537.8	86204.9	-341203.0
40	56215.0	23022.8	135372.7	-301560.3
41	143887.3	71943.7	55748.3	-104535.8
42	118779.1	23755.8	45372.3	-4601.8
43	49955.9	44960.3	22150.7	-85536.1
44	173009.6	190310.6	10425.9	-253.1
45	198220.0	237864.0	15183.3	-18466.8
46	143488.2	99913.2	92613.7	-160186.5
47	113055.4	146972.0	0.0	0.0
48	45645.3	45645.3	0.0	0.0
49	65356.5	91499.1	0.0	0.0
50	59011.0	60137.4	79403.5	-135909.1
51	44699.1	98846.2	12926.8	-45701.2
52	19115.7	26762.0	62945.3	-137295.4
53	115237.7	360371.2	0.0	0.0
54	105466.6	379679.8	128.5	-112.8
55	66185.1	172081.1	0.0	0.0
56	56284.1	81126.7	7620.0	-6096.0
57	55277.2	237691.7	0.0	0.0
58	47740.9	123108.6	0.0	0.0
59	18631.2	48441.1	23064.4	-25370.8
60	21627.3	40436.4	32508.2	-61765.5
63	761894.0	1447598.5	1117893.4	-5701256.2
Tổng	5,965,064.4	25,080,772.9	3,276,172.0	-14,174,314.5

d. Nguồn đất đắp dự kiến:

- Nguồn vật liệu san lấp được tận dụng cân bằng đào đắp tại chỗ và trong khu kinh tế Vân Phong để cung cấp cho khu vực lập quy hoạch theo quy định của pháp luật.

- Nguồn vật liệu được quy hoạch mỏ đất san lấp theo phương án bảo vệ, thăm dò, khai thác và sử dụng khoáng sản tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050.

e. Phương án khai thác mỏ san lấp:

- Bên cạnh phương án sử dụng đất tận dụng sau khi cân bằng đào đắp từ các phân khu trong phạm vi khu kinh tế Vân Phong, có thể nghiên cứu bổ sung nguồn đất san lấp lân cận khu vực quy hoạch đã được khảo sát thăm dò chất lượng và trữ lượng, các nguồn này cụ thể như sau:

Bảng thống kê các vùng quy hoạch khoáng sản đất san lấp tại huyện Vạn Ninh và thị xã Ninh Hòa - tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050

STT	Ký hiệu khoáng sản	Tên quy hoạch	Xã, phường, thị trấn	Diện tích (ha)	Trữ lượng + tài nguyên Đất san lấp (ngàn m3)	Nhu cầu đất đắp cho khu vực quy hoạch (ngàn m3)
Huyện Vạn Ninh						
1	Dxd	Đất, đá làm VLXD Vĩnh Yên	Vạn Thạnh	234	16.380	
2	Dsl	Đất san lấp Vạn Phước	Vạn Phước	86	6.020	
3	Dsl	Đất san lấp Hòn Trại	Xuân Sơn, Vạn Lương, Vạn Hưng	200	30.000	
4	Dxd	Đất, đá làm VLXD TT Bồ Đà 5	Vạn Lương, Vạn Hưng	106	7.420	
5	Dxd	Đất, đá làm VLXD TT Vạn Hưng	Xuân Sơn, Vạn Hưng	562	56.200	
6	Dsl	Đất san lấp Vạn Hưng 1	Vạn Hưng	70	7.000	
7	Dsl	Đất san lấp Vạn Hưng 2	Vạn Hưng	28,5	1.710	
8	Dsl	Đất san lấp Vạn Hưng 3	Vạn Hưng	20	2000	
9	Dsl	Đất san lấp Vạn Hưng 4	Vạn Hưng	24	1.200	
Tổng trữ lượng tài nguyên Dsl huyện Vạn Ninh					127.930	
Thị xã Ninh Hòa						

1	Dxd	Đất, đá làm VLXDTT Ninh Tây 2	Ninh Tây	97	9.700
2	Dsl	Đất san lấp Ninh Trung	Ninh An, Ninh Trung	199	15.920
3	Dsl	Đất san lấp Hòn Ngạn 1	Ninh Xuân, Ninh Bình	60	3.000
4	Dsl	Đất san lấp Hòn Ông 1	Ninh Xuân	50	3.500
5	Dsl	Đất san lấp Bắc Hòn Hèo 2	Ninh Đa, Ninh Thọ, Ninh Diêm	116	6.960
6	Dsl	Đất san lấp Tây Hòn Hèo	Ninh Phú	24	960
7	Dsl	Đất san lấp Hòn Ông 2	Ninh Tân	40	2.000
8	Dsl	Đất san lấp Ninh Hưng	Ninh Hưng	37	2.960
9	Dsl	Đất san lấp Ninh Hưng 2	Ninh Hưng	16	1.600
11	Dsl	Đất san lấp Sở Quang	Ninh Hưng, Ninh Lộc	18	1.440
12	Dxd	Đất, đá làm VLXDTT Hòn Dốc Mơ 2	Ninh Lộc, Ninh Ích	67	6.700
13	Dxd	Đất, đá làm VLXDTT Hòn Dốc Mơ 3	Ninh Lộc	10	700
14	Dsl	Đất san lấp Hòn Ngạn 2	Ninh Xuân, Ninh Tân	62	6.200
Tổng trữ lượng tài nguyên Dsl thị xã Ninh Hòa					61.640
Tổng cộng					189.570
					160.819

(Nguồn: Báo cáo các vùng điều tra chi tiết khoáng sản – Tài liệu phục vụ Phương án bảo vệ, thăm dò, khai thác và sử dụng khoáng sản tỉnh Khánh Hòa thời kì 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 – Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Khánh Hòa).

VIII.1.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt

a. Nguyên tắc thiết kế:

- 100% đường khu vực phải có hệ thống thoát nước mặt.
- Đảm bảo tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.
- Phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.
- Đảm bảo thoát nước tự chảy, hướng thoát từ trong nền ra ngoài đường.

b. Hệ thống thoát nước mặt

- Tổ chức mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải, hệ thống cống sử dụng cống tròn và cống hộp chôn ngầm.

- Hướng thoát nước chính, chia khu vực thành 2 lưu vực chính, trong đó lấy DT.651 làm trục phân lưu, thoát nước về 2 bên Đông – Tây thoát ra biển.
- Nước mặt từ các khu đất xây dựng sẽ theo hướng dốc bề mặt, thoát về hệ thống thoát nước sân bãi, sau đó chảy ra hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc theo đường giao thông.
- Nước mặt từ các khu đất cây xanh, công viên, đất rừng... tự thấm trên bề mặt tự nhiên hoặc tự thoát theo các đường tự thủy tự nhiên.
- Do độ dốc địa hình lớn, đề xuất tổ chức kênh thoát nước dọc theo đường giao thông để thu gom và vận chuyển nước mưa ra khỏi các khu vực xây dựng.
- Một số đoạn tuyến thoát nước mưa đi trên đường nội khu của khu vực chức năng có thể sử dụng cống ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan. Kết hợp sử dụng giếng chuyển bậc khi độ dốc địa hình quá lớn.

VIII.2. Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bên, bãi đỗ xe; tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật

VIII.2.1. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường và các kích thước khống chế ghi trên mặt cắt.
- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, qui mô, tính chất của các công trình trên ô đất.
- Các công trình công cộng, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng khoảng lùi tối thiểu từ 0-6 m.
- Các công trình cao tầng, trường học, hạ tầng kỹ thuật khoảng lùi tối thiểu từ 3-6 m.
- Vị trí và giá trị chính xác chỉ giới xây dựng của các tuyến đường sẽ được xác định trong các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Giá trị chỉ giới xây dựng có thể thay đổi để phù hợp với mục đích sử dụng trên ô đất và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

VIII.2.2. Quy hoạch giao thông

a. Căn cứ thiết kế:

- Quyết định 1579/QĐ-TTg ngày 22/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050
- Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050
- Bản đồ Phương án phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vận tải tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn năm 2050
- 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;
- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/2.000;
- Các dự án, tài liệu, số liệu khác có liên quan;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị, giao thông đô thị.

b. Nguyên tắc thiết kế và giải pháp thiết kế

- Quy hoạch mạng lưới giao thông tính đến cấp đường phân khu vực theo định hướng phát triển giao thông 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.

- Hệ thống giao thông phải đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch với nhau và với các tuyến đường đã xác định trong quy hoạch chung;

- Hệ thống các công trình phục vụ giao thông trong khu vực phải đáp ứng nhu cầu phát triển, đảm bảo thuận tiện cho các đối tượng tham gia giao thông;

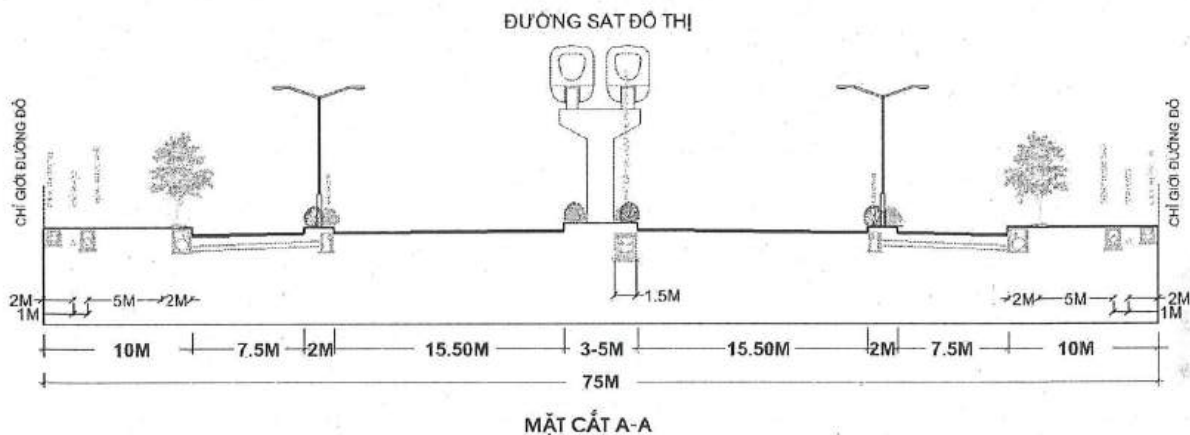
- Mạng lưới đường được thiết kế theo tầng bậc. Vị trí các điểm đầu nối phải đảm bảo không gây ảnh hưởng nhiều đến dòng giao thông trên các tuyến đường cấp cao hơn nhưng cũng phải tạo điều kiện thuận lợi cho việc đi lại của nhân dân trong khu vực quy hoạch.

c. Giao thông đường bộ

Mạng lưới giao thông đường bộ được phân cấp đầy đủ với các tuyến đường từ cấp đô thị đến đường phân khu vực. Trong đó:

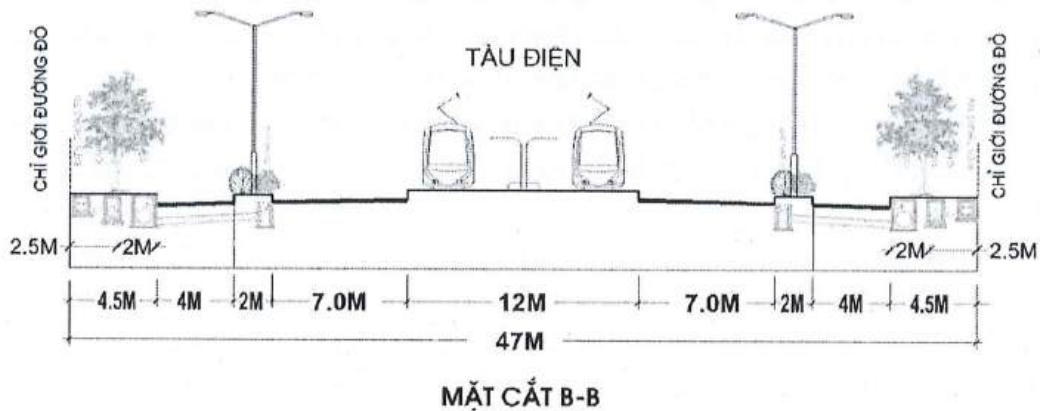
* Đường chính đô thị:

Đường ĐT651 liên kết khu vực quy hoạch với đường QL1 về phía Bắc. Tuyến đường bộ này có vai trò quan trọng trong việc chuyển tiếp nhu cầu giao thông từ QL1 và các khu đô thị phía Bắc khu vực quy hoạch đến Cảng Đàm Môn. Tuyến đường được quy hoạch với lộ giới 75m, bao gồm vỉa hè mỗi bên 10-11m, phần lòng đường rộng 53-55m có 3 dải phân cách gồm 2 dải phân cách ngoài rộng 2m, 1 dải phân cách giữa rộng 3-5m. Dọc theo dải phân cách của tuyến đường này có bố trí 01 tuyến đường sắt đô thị đi trên cao.



* Đường liên khu vực:

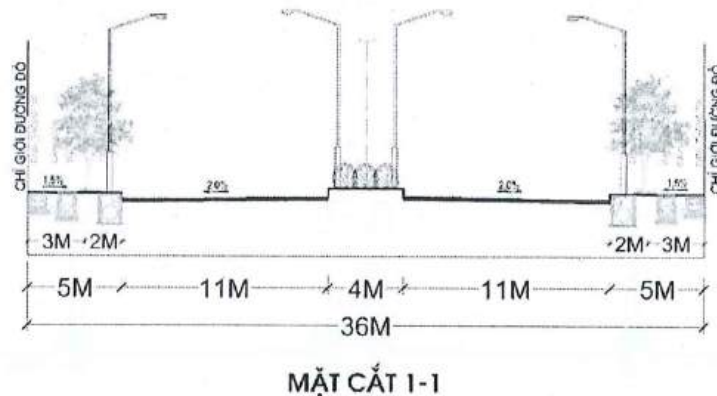
Mạng lưới đường liên khu vực có vai trò liên kết các khu vực chức năng, các tiểu khu tới phạm vi xung quanh. Cụ thể đường mặt cắt B-B: liên kết khu vực với cảng hàng không Vân Phong và bến cảng Bắc Vân Phong. Quy mô mặt cắt ngang 47m: vỉa hè mỗi bên 4,5m, lòng đường 11,0x2m, dải phân cách giữa rộng 12m.



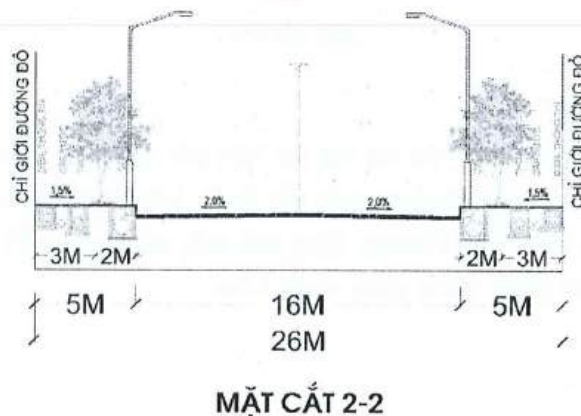
*** Đường chính khu vực:**

Mạng lưới đường khu vực có vai trò liên kết các khu vực chức năng, các tiểu khu trong khu vực quy hoạch. Theo định hướng Điều chỉnh QHC XD khu kinh tế Vân Phong, mạng lưới đường liên khu vực của KĐT Đàm Môn có lộ giới từ 26-36m, mạng lưới phân bố dạng ô cờ, gồm một số tuyến điển hình như:

+ Đường mặt cắt 1-1: là các tuyến chính khu vực liên kết các khu chức năng theo phương ngang. Quy mô mặt cắt ngang 36m: vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 22 m, trong đó dải phân cách giữa rộng 4m.

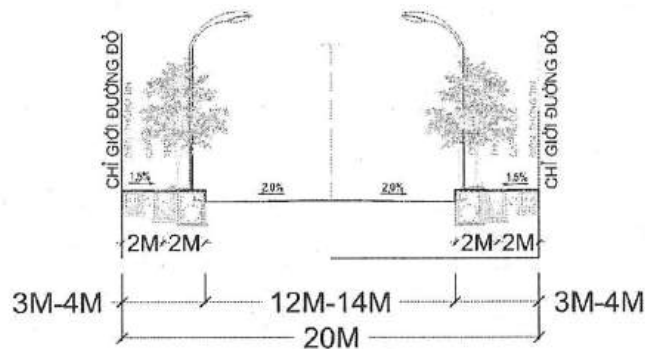


+ Đường mặt cắt 2-2: là các tuyến chính khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 26m: vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 16m.



+ Đường mặt cắt 3-3: là các tuyến khu vực liên kết các khu chức năng theo phương

dọc. Quy mô mặt cắt ngang 20m: vỉa hè mỗi bên 3,0m, lòng đường 14,0 m.



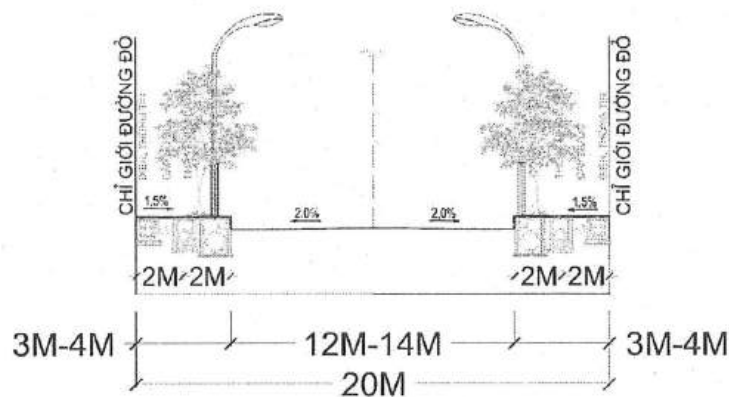
MẶT CẮT 3-3

** Đường khu vực:*

Mạng lưới đường khu vực có vai trò liên kết các khu vực chức năng, các tiểu khu trong khu vực quy hoạch. Theo định hướng Điều chỉnh QHC XD khu kinh tế Vân Phong, mạng lưới đường liên khu vực của KĐT Đầm Môn có lộ giới từ 20-26m, mạng lưới phân bố dạng ô cờ, gồm một số tuyến điển hình như:

+ Đường mặt cắt 2-2: là các tuyến khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 26m: vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 16m.

+ Đường mặt cắt 3-3: là các tuyến khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 20m: vỉa hè mỗi bên 4,0 m, lòng đường 12,0 m.



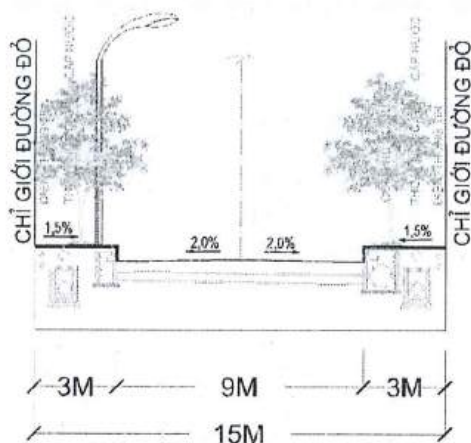
MẶT CẮT 3-3

** Đường phân khu vực:*

Mạng lưới phân bố dạng ô cờ, gồm một số tuyến điển hình như:

+ Đường mặt cắt 3-3: là các tuyến phân khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 20m: vỉa hè mỗi bên 4m, lòng đường 12m.

+ Đường mặt cắt 4-4: là các tuyến phân khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc. Quy mô mặt cắt ngang 26m: vỉa hè mỗi bên 3m, lòng đường 9m.



MẶT CẮT 4-4

Bán kính bó vỉa tại nút giao thông trên mạng lưới đường (tính từ cấp phân khu vực trở lên) từ 12-15m.

** Nút giao thông:*

- Tại các nút giao thông lớn – giao của các tuyến đường cấp đô thị, cấp khu vực cần bố trí đèn tín hiệu hoặc các đảo dẫn hướng.

- Các nút giao cắt giữa các tuyến đường cấp cao với các tuyến đường cấp thấp hơn phải đảm bảo khoảng cách giữa các nút giao từ 250m trở lên. Trường hợp không đạt, chỉ cho phép rẽ phải vào (ra) từ các làn xe tốc độ thấp ở sát bó vỉa, không được mở dải phân cách giữa, kết hợp biển báo, sơn kẻ phân luồng.

- Đối với các đường phố cắt, các điểm quay xe có thể bố trí dạng vòng xuyên hoặc chữ nhật nhưng phải đảm bảo kích thước theo QCVN 07:4-2023/BXD, cụ thể:

+ Bán kính quay xe dạng vòng xuyên được quy định tối thiểu là 10m

+ Diện tích bãi quay xe dạng không phải vòng xuyên được quy định tối thiểu là 12m x 12m

d. Đường sắt

** Đường sắt đô thị*

Theo định hướng phát triển giao thông của đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, phạm vi khu vực quy hoạch có hai tuyến đường sắt đi qua.

- Tuyến đường sắt đô thị có chiều dài khoảng 32 km, kết nối từ Khu đô thị Cổ Mã Tu Bông (phân khu 08) đến Trung tâm cảng biển Đàm Môn (phân khu 03). Trong đó đoạn qua khu vực phân khu 05 có chiều dài khoảng 14 km, đi trên tuyến đường DT651. Diện tích được tính toán đủ để bố trí các công trình điều hành nhà ga, khu vực đậu xe cho hành khách, các công trình phụ trợ. Chiều cao đường sắt phải đảm bảo tĩnh không của giao thông đường bộ bên dưới, tối thiểu 4,75m theo TCVN 4054-2005, tính từ mặt đường đến đáy kết cấu đường sắt trên cao.

- Các ga trung gian của tuyến đường sắt đô thị được bố trí cách nhau 1.000-1.500m, tại các khu vực đất dịch vụ, thương mại, công cộng. Vị trí trạm dừng sẽ được cụ thể hóa trong

đề án xây dựng tuyến đường sắt đô thị và trong giai đoạn quy hoạch chi tiết các khu vực có liên quan đến tuyến đường sắt đô thị này.

- Công trình đầu mối giao thông nhà ga và bến xe tổ chức tích hợp với đất dịch vụ tạo động lực thu hút nhu cầu giao thông, định hướng phát triển đô thị theo hành lang giao thông có năng lực lớn (TOD).

- Theo Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kì 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 1769/QĐ-TTg, khu vực quy hoạch được định hướng xây dựng tuyến đường sắt kết nối Ga Tu Bông (thuộc tuyến đường sắt quốc gia) đến Cảng Vân Phong, theo hình thức kêu gọi đầu tư. Bên cạnh đó, theo định hướng phát triển giao thông tại đồ án QHC khu kinh tế Vân Phong, khu vực quy hoạch được bố trí tuyến đường sắt đô thị kết nối từ Khu vực Cảng Vân Phong đến cảng hàng không Vân Phong. Vì vậy, để đảm bảo định hướng phát triển đường sắt quốc gia đã đề ra, cần xem xét bổ sung đoạn tuyến đường sắt liên kết từ tuyến đường sắt đô thị đến ga Tu Bông. Nội dung này sẽ được xác định cụ thể tại dự án đường sắt ở giai đoạn sau.

** Đường sắt mặt đất*

- Theo định hướng phát triển giao thông của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, phạm vi quy hoạch có một tuyến đường sắt mặt đất. Tuyến bắt đầu từ cảng hàng không Vân Phong đến Khu đô thị Tuần Lễ Hòn Ngang.

- Đây là đường sắt đi trên ray bố trí ngang mặt đường, chạy dọc theo dải phân cách giữa trên đường M5 đến Khu Đô thị Tuần Lễ Hòn Ngang.

- Dải phân cách giữa đường M5 rộng 12m, đủ để bố trí ray cho tuyến đường sắt mặt đất lưu thông 2 chiều và bố trí nhà chờ ở các vị trí dừng đón trả khách.

- Giao cắt giữa tuyến đường sắt mặt đất với đường bộ được tổ chức cùng mức, như các nút giao đường bộ thông thường. Tuy nhiên phải bố trí hệ thống đèn tín hiệu ưu tiên cho tuyến đường sắt mặt đất.

- Tuyến đường sắt mặt đất cần được quy hoạch đồng bộ với hệ thống báo hiệu, hạ tầng cho người đi bộ để đảm bảo hiệu quả hoạt động.

- Các trạm dừng của đường sắt mặt đất được bố trí gần các khu vực đất dịch vụ, thương mại, công cộng. Vị trí trạm dừng sẽ được cụ thể hóa trong đề án xây dựng tuyến đường sắt mặt đất và trong giai đoạn quy hoạch chi tiết các khu vực có liên quan đến tuyến đường sắt mặt đất này

e. Giao thông tĩnh:

** Bến xe*

- Theo định hướng phát triển giao thông khu kinh tế Vân Phong, khu vực quy hoạch có bố trí nhà ga và bến xe phục vụ tuyến tàu điện với quy mô 12.000m² phía Nam dự án.

- Phía Bắc ngoài ranh giới bố trí bến xe Đầm Môn diện tích khoảng 3-5ha phục vụ dự án và các khu vực lân cận.

- Bến xe một phần có vai trò phục vụ nhu cầu kết nối giao thông giữa các khu vực trong khu kinh tế Vân Phong và đi các huyện khác trong tỉnh hoặc vùng; một phần khác phục vụ nhu cầu dừng đỗ, chuyển đổi phương tiện của hành khách, từ giao thông cá nhân sang giao thông công cộng (đường sắt, đường thủy) và ngược lại.

*** Bãi đỗ xe**

- Bãi đỗ xe có 3 dạng chính là:
 - + Bãi đỗ xe công cộng, là khu vực được tổ chức riêng như một khu vực chức năng đô thị; phục vụ nhu cầu dừng đỗ để tiếp cận các khu vực chức năng đô thị như công trình hành chính, thương mại dịch vụ, công viên, bến xe, nhà ga, cảng biển.
 - + Bãi đỗ xe dọc theo đường phố: miễn phí hoặc có thu phí tùy theo điều kiện đô thị, thường dùng để dừng đỗ trong thời gian ngắn.
 - + Bãi xe trong phạm vi công trình công cộng: chủ yếu phục vụ nhu cầu dừng đỗ để tiếp cận vào công trình, miễn phí hoặc có thu phí tùy vào đặc điểm công trình.
- Nguyên tắc bố trí:
 - + Đất ngoài dân dụng đô thị phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe.
 - + Nhu cầu đỗ xe của các công trình cao tầng, thấp tầng và công cộng chủ yếu tự cân đối tại các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên, tầng một, tầng hầm các công trình này. Các gara và bãi đỗ xe này nằm trong khuôn viên các khu đất xây dựng công trình nên không tính vào chỉ tiêu đất giao thông.
 - + Đối với các khu chức năng đô thị mới phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu đỗ xe trung bình cho cả khu vực.
 - + Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế. Các bãi đỗ xe trong đất cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất. Tùy từng vị trí các bãi đỗ xe này được xây dựng ngầm, trên đó sử dụng các chức năng trong đất cây xanh. Ngoài ra còn bố trí trên cơ sở tận dụng quỹ đất trong các nút giao khác cốt, gầm cầu cạn đường bộ... trên nguyên tắc phải đảm bảo an toàn giao thông đường bộ.
 - Trong khu du lịch, bãi đỗ xe không nên bố trí tập trung mà phân tán rải rác trong khu vực đón tiếp, khu hoạt động vui chơi giải trí, khu lưu trú với mục đích phục vụ thuận tiện cho khách có lưu trú và khách tham quan trong ngày. Diện tích chỗ đỗ xe tối thiểu theo QCVN 01:2021 với khu vực <50.000 người là 2,5 m²/người. Bố trí khu vực quy hoạch 01 bãi đỗ xe diện tích khoảng 1,6ha, kết hợp với các bãi đỗ xe khác trong khu vực để đảm bảo nhu cầu của khách lưu trú và khách tham quan.

f. Đường thủy

*** Bến thủy nội địa :**

- Khu vực quy hoạch có một số bến thủy nội địa phục vụ du lịch như: Bến Tuần Lễ, bến Bãi Ngang.
- Bến tàu phục vụ du lịch có thể được bố trí tại các khu vực đất dịch vụ/ công trình công cộng ở ven biển.
- Nguyên tắc bố trí:
 - + Thuận tiện trong việc kết nối đường thủy - đường bộ.
 - + Khu vực có thể tập trung đông người, dễ dàng thu hút nhu cầu giao thông.
 - + Có đủ quy mô diện tích.
- Vị trí bến tàu, cầu tàu sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết của khu vực công trình dịch vụ, công cộng, kết hợp với phương án thiết kế kiến trúc cảnh quan của công trình.

- Quy mô diện tích bến phải phù hợp theo TCCS 03-2020 Phân cấp bến thủy nội địa, có đủ quỹ đất để xây dựng các hạng mục công trình phụ trợ (nhà điều hành, bãi đỗ xe, nhà vệ sinh, cầu tàu,...)

g. Đường hàng không

- Liên hệ giao thông hàng không đến khu vực Khu kinh tế Vân Phong qua cảng hàng không quốc tế Cam Ranh và Cảng hàng không Tuy Hòa thuộc tỉnh Phú Yên:

- Cảng hàng không quốc tế Cam Ranh: được xếp loại 4E, có 1 đường hạ cất cánh, 1 đường lăn chính và 6 đường lăn nhánh, 1 sân đỗ rộng với 30 vị trí đỗ cho máy bay, công suất thiết kế là 8 triệu khách/năm, hiện đã khai thác 6,5 triệu khách/năm (số liệu ko thống nhất).

- Cảng hàng không Tuy Hòa: sân bay cấp 4C - lưỡng dụng, gồm có 01 đường cất hạ cánh dài 2.902m, rộng 45m, công suất thiết kế là 550 nghìn khách/năm, hiện tại đã khai thác 403 nghìn khách/năm.

h. Chỉ tiêu và thống kê khối lượng giao thông

- Mặt cắt có thể sẽ được triển khai theo từng giai đoạn đầu tư.

- Chỉ tiêu mật độ chiều dài đường giao thông: $62,47 \text{ km} / 30,63 \text{ km}^2 = 2,03 \text{ (km/km}^2\text{)}$

- Chỉ tiêu mật độ diện tích đất giao thông: $198,15 \text{ ha} / 3063 \text{ ha} = 6,4 \%$

(Số liệu thống kê chưa bao gồm mạng lưới giao thông khu vực đất đai sản xuất công nghiệp, kho bãi; diện tích đất liền đưa vào chỉ tiêu có bao gồm diện tích đất rừng sản xuất)

- Mạng lưới đường chính đô thị, đường khu vực và phân khu vực có kích thước mặt cắt ngang đảm bảo yêu cầu theo QCVN 07-2023:04/BXD – Quy chuẩn quốc gia về các công trình HTKT: Công trình giao thông.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG

STT	Tên loại đường	Số hiệu mặt cắt	Mặt cắt ngang (m)					Chiều dài (m)	Diện tích (m2)
			Mặt đường	Hè trái	Dãi phân cách	Hè phải	Chiều rộng MCN		
1	Đường tỉnh 651	A-A	15.5x2+7.5x2	10	5+2x2	10	75	13789.69	1034226.8
2	Đường liên khu vực	B-B	7x2+4x2	4.5	12+4x2	4.5	47	5916.00	89163.2
3	Đường chính khu vực	1-1	11x2	5	4	5	36	4260.16	153365.8
		2-2	16	5	0	5	26	7016.17	182420.4
		3-3	12	4	0	4	20	248.84	4976.8
		3-3	14	3	0	3	20	8272.00	165440.0
4	Đường khu vực	2-2	16	5	0	5	26	5065.82	131711.3
		3-3	12	4	0	4	20	4827.59	96551.8
		5-5	10.5	5	0	5	20.5	960.09	19681.8
		6-6	16	10	0	10	36	1111.72	40021.9
5	Đường phân khu vực	2-2	16	5	0	5	26	3519.95	91518.7
		3-3	12	4	0	4	20	6139.82	122796.4
		4-4	9	3	0	3	15	1273.85	19107.8
Tổng								62401.70	1978400.00

VIII.2.3. Giải pháp bố trí đường dây đường ống

a. Hình thức và trình tự bố trí

- Đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật được ưu tiên bố trí dưới vỉa hè với khoảng cách theo quy định của quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.
- Thứ tự của các công trình hạ tầng kỹ thuật tính từ chỉ giới đường đỏ ra lề đường: hào kỹ thuật, cống thoát nước thải, cống thoát nước mưa.
- Hệ thống thông tin, điện và cấp nước được đặt trong hào kỹ thuật.
- Cống thoát nước mưa và thoát nước thải chôn riêng lẻ trong đất.

b. Giải pháp hào kỹ thuật

- Hào kỹ thuật là cấu kiện bê tông thành mỏng đúc sẵn (thường là bê tông cốt sợi), có tấm đan làm nắp đậy bên trên, trong đó bố trí các ngăn riêng biệt cho từng đường dây, đường ống: điện, thông tin, ống cấp nước. Hào kỹ thuật có thể có 1 ngăn, 2 ngăn, 3 ngăn, 4 ngăn. Chiều cao: H300, H400, H500 (mm)
- Hào kỹ thuật được lắp đặt đồng bộ trong quá trình thi công đường, khi làm đường xong, dù có thi công ở giai đoạn nào cũng sẽ không phải đào đường lên mà chỉ cần đưa hạ tầng đặt vào hào kỹ thuật thông qua các hố ga kỹ thuật, vừa bảo đảm an toàn, kéo dài tuổi thọ của hạ tầng, vừa không chổng chéo, lộn lộn.
- Chiều sâu chôn hào (tính tới nắp hào) là 0,3m đối với chôn dưới vỉa hè, 0,7m đối với chôn dưới lòng đường.
- Đường ống cấp nước đi trong hào phải được cố định bằng cùm thép.
- Tại những vị trí hào giao nhau bố trí hố ga kỹ thuật.
- Hình thức, cấu tạo, phương thức bố trí đường dây đường ống trong hào kỹ thuật tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật về công trình hào và tuynen kỹ thuật QCVN 07-3:2023/BXD.

c. Giải pháp tuynel kỹ thuật

- Tuynel kỹ thuật (tiếng Anh: Utility Tunnel) là công trình ngầm theo tuyến có kích thước lớn đủ để đảm bảo cho con người có thể thực hiện các nhiệm vụ lắp đặt, sửa chữa và bảo trì các thiết bị, đường ống kỹ thuật. Thông thủy của tuynel kỹ thuật có chiều cao tối thiểu là 1,9m và chiều rộng tối thiểu là 1,6m.
- Một số trục chính trong khu vực quy hoạch có vỉa hè rộng như đường ĐT651 và một số tuyến đường khu vực khác có thể nghiên cứu bố trí hào kỹ thuật hoặc tuynel kỹ thuật dưới vỉa hè để tối ưu hóa việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Hệ thống tuynel kỹ thuật tuy có chi phí đầu tư xây dựng ban đầu khá lớn nhưng giúp giảm rất nhiều chi phí phát sinh do sửa chữa, bảo trì, thay mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau này.
- Hình thức, cấu tạo, phương thức bố trí đường dây đường ống trong tuynel kỹ thuật tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật về công trình hào và tuynen kỹ thuật QCVN 07-3:2023/BXD.

VIII.3. Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số cụ thể

VIII.3.1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01: 2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07: 2023/BXD Các công trình Hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.
- Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13606:2023 Cấp nước- Mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế.
- Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt 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.

VIII.3.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

Bảng tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
1	Nước cho sinh hoạt khách du lịch (Qsh)	4.300 phòng	500 l/phòng (tính cho phòng đôi)	2.150
2	Nước cho công cộng		12%Qsh	258
3	Nước tưới cây, rửa đường		10%Qsh	215
4	Nước dự phòng, rò rỉ		15% tổng trên	393
5	Nhu cầu cấp nước chữa cháy: Tính cho 2 đám cháy đồng thời liên tục trong 3 giờ với lưu lượng 15 lit/s.đám			324
6	Tổng 5			3.340

VIII.3.3. Nguồn nước

Theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hoà, khu vực thiết kế nằm trong phạm vi cấp nước từ nhà máy nước Tu Bông hiện có.

VIII.3.4. Giải pháp thiết kế

- 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 D110mm - D160mm.
- Đường ống được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,5m. Đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 0,7m- 1,0m (tính đến đỉnh ống).
- Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống $\geq$ D110mm. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế. Trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cạn và các van xả khí. Dưới các phụ kiện van, tê, cút của tuyến ống chính cần đặt các gối đỡ bê tông.

- Mạng lưới đường ống sử dụng ống HDPE sản xuất theo tiêu chuẩn ISO 4427-2:2007, áp suất PN $\geq$ 10bar. (Vật liệu ống này chỉ xác định sơ bộ, cụ thể sẽ được chủ đầu tư dự án cân đối và xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng cho phù hợp với địa phương).

- Trạm bơm tăng áp: Khu vực thiết kế có vị trí cách xa nhà máy nước Tu Bông. Trong quy hoạch sử dụng đất huyện Vạn Ninh giai đoạn 2021-2030 đã bố trí đất xây dựng trạm bơm tăng áp tại xã Vạn Thạnh (thuộc ranh giới phân khu 5).

VIII.3.5. Cấp nước 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.

- Trong từng các công trình cao tầng phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an.

- Hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy kết hợp cấp nước sinh hoạt. Chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do tối thiểu trong mạng lưới đường ống cấp nước khi chữa cháy đảm bảo không được nhỏ hơn 10m.

- Tận dụng ao hồ để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước $\geq$ 0,5m.

- Trên các tuyến ống $\geq$ D110mm, dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ lấy nước chữa cháy, đảm bảo các quy định: Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là 120m- 150m. Trụ chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố. Khoảng cách tối thiểu giữa các trụ với tường các ngôi nhà là 5m và với mép đường là 2,5m.

VIII.4. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng

VIII.4.1. Cơ sở thiết kế

- Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

- QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”;

- Thông tư 04/2022/TT - BXD “Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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

- QCVN 07-5:2023/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - công trình cấp điện”;

- QCVN 07-7:2023/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật QG các công trình HTKT đô thị”;

- QCVN 07-8:2023/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình chiếu sáng”;

- QCVN 01:2020/BCT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện”.

- TCVN 259:2001 “Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị”;

- TCVN 7722-2-3-2007 Đèn điện –phần 2: Yêu cầu cụ thể - Mục 3: Đèn điện dùng chiếu sáng đường phố;
- TCVN 7447-7-712:2015 (IEC 60364-7-712:2002) về hệ thống nguồn quang điện sử dụng năng lượng mặt trời (PV);
- TCVN 11855-1:2017 (IEC 62446-1:2016) về hệ thống quang điện;
- TCVN 10896:2015 (IEC 61646:2008) về mô-đun quang điện màng mỏng mặt đất (PV) - Chất lượng thiết kế và phê duyệt kiểu;
- TCXDVN 333-2005 “Chiếu sáng bên ngoài công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế”
- Tiêu chuẩn ngành 11TCN – 18:2006 “Quy phạm trang bị điện”;
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam do Nhà xuất bản xây dựng xuất bản năm 1997;
- Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000;

VIII.4.2. Các chỉ tiêu cấp điện

- Chỉ tiêu cấp điện của khu vực nghiên cứu thiết kế được tính theo định hướng quy hoạch chung.
- Chỉ tiêu cấp điện du lịch: 1.000 W/người và 30kW/ha
- Công trình công cộng: 20-120 kW/ha
- Đất cây xanh – TDTT: 5 kW/ha
- Đất hỗn hợp dịch vụ: 120 kW/ha
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 500 W/người
- Đất du lịch (sinh thái): 40 kW/ha
- Chỉ tiêu cấp điện an ninh - quốc phòng: 2 kW/ha

VIII.4.3. Phụ tải điện và nhu cầu điện năng tiêu thụ

- Việc tính toán nhu cầu sử dụng điện được xác định trên cơ sở số liệu quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu cấp điện. Nhu cầu dùng điện được xác định trong bảng sau:

Stt	Loại đất	Diện tích	Dân số	Chỉ tiêu		Công suất thực	Công suất biểu kiến
		(ha)	Khách du lịch			kW	kVA
1			10.000	1.000	w/ng	7.000,00	7.777,78
2	Đất hỗn hợp nhóm và dịch vụ	207,55					
3	Dịch vụ - công cộng	136,90		120	kW/ha	7.977,20	8.863,50
4	Cây xanh sử dụng công cộng	8,42		5	kW/ha	29,5	32,8
5	Cây xanh sinh thái	136,61		5	kW/ha	442,1	491,2
6	Cây xanh sử dụng hạn chế	149,70		5	kW/ha	524	582,2
7	Cây xanh chuyên dụng	2,42		30	kW/ha	50,9	56,6
8	Phát triển dịch vụ, du lịch	250,32		30	kW/ha	3.754,82	4.172,02
9	An ninh, quốc phòng	3,43		120	kW/ha	287,7	319,7
10	Giao thông	197,84		12	kW/ha	1.269,00	1.410,00

11	Hạ tầng kỹ thuật khác - cảng biển	5,41		50	kW/ha	112,7	125,3
TỔNG CỘNG		3.063,89				21.447,92	23.831,09

- Tổng công suất thực khu vực (làm tròn) 21,5MW tương đương với tổng công suất biểu kiến (làm tròn) khoảng 24MVA;

- Tổng công suất thực khu vực tính đến dự phòng 10% (làm tròn) khoảng 23,5 MW tương đương với tổng công suất biểu kiến(làm tròn) khoảng 26,2 MVA;

VIII.4.4. Quy hoạch mạng lưới cấp điện

- Nguồn điện: Trạm Vân Phong 110/22kV đến 2030 công suất (40+63)MVA; đến năm 2040 công suất 2x63MVA và trạm Tu Bông 110/22kV (cấp cho khu vực quốc phòng phía Bắc khu quy hoạch) đến 2030 công suất (40+63)MVA; đến năm 2040 công suất 2x63MVA.

- Toàn bộ khu vực phân thành 2 mạch vòng cấp điện từ trạm 110kV Vân Phong (QH mới). Khu vực quốc phòng phía Bắc cấp từ trạm 110kV Tu Bông

- Xây dựng bổ sung các tuyến 22kv dự phòng kết nối giữa các trạm 110/22kv để đảm bảo an toàn cấp điện.

- Dây trung thế sử dụng cáp đồng có tiết diện 240mm² khu vực đô thị cấp điện được chôn ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

- Các phát tuyến được phân chia khu vực phục vụ và nối vòng đảm bảo tiêu chí cấp điện (N2) về độ tin cậy cung cấp điện trong đô thị.

- Các tuyến trung thế 22 kV bám sát theo quy hoạch phát triển mạng lưới giao thông của khu quy hoạch, tuyệt đối đảm bảo tuân thủ hành lang an toàn lưới điện.

- Lưới cao áp 110kV 2XLPE3x630mm đi ngầm dọc theo trục giao thông trung tâm (Tuân thủ định hướng QHC KKT Vân Phong).

- Giai đoạn đến 2030 tuân thủ định hướng QHT đường dây 110kv đi nổi trên cột (đi giữa dải phân cách khu vực đất dự kiến xây dựng tuyến đường sắt trên cao). Theo quy định tại NĐ14/2014 và NĐ51/2020 quy định khoảng cách an toàn phóng điện đến các công trình xây dựng 2 bên, đối với tuyến đường dây dự kiến nằm giữa dải phân cách hoàn đảm bảo khoảng cách >4m (tính từ hình chiếu đứng của dây dẫn ngoài cũng đến công trình gần nhất 2 bên hành lang). Hành lang tuyến đi qua là dải phân cách (thuộc đất giao thông không phải đất xây dựng công trình) nên không phải bố trí đất cây xanh cách ly theo quy định.

- Giai đoạn tiếp theo tuân thủ định hướng QHC KKT Vân Phong tuyến cáp 110kV đi ngầm song song với đường sắt. Lộ trình hạ ngầm thực hiện đồng thời với dự án xây dựng đường sắt. Đối với tuyến cáp ngầm chôn dưới đất (đặt trong mương cáp hoặc chôn trực tiếp dưới đất) hành lang tuyến được tính về 2 bên là 1m. Đối với hành lang tuyến nằm ngầm dưới đất thuộc đất giao thông và hướng tuyến cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn dự án, thỏa thuận về hành lang tuyến đối với các hệ thống hạ tầng ngầm khác dưới đất.

VIII.4.5. Quy hoạch hệ thống chiếu sáng

a. Nguồn cấp

- Nguồn điện chiếu sáng giao thông được lấy từ trạm biến áp trong khu quy hoạch

b. Giải pháp thiết kế

- Bố trí đèn chiếu sáng cho tất cả tuyến đường để đảm bảo an toàn giao thông đô thị
- Đối với đường có dải phân cách ở giữa thì bố trí đèn trên dải phân cách
- Đối với đường có dải phân cách ở giữa lớn hơn 5m thì bố trí 2 bên dải phân cách
- Bố trí đèn trên vỉa hè và đối với đường không có vỉa hè thì bố trí trên bãi cỏ;
- Mạng lưới chiếu sáng đô thị sử dụng đèn LED đơn;

- Tại các vòng xoay sử dụng đèn bốn đèn, để đảm bảo độ sáng;
- Tại các ngã ba, ngã tư giao lộ bố trí đèn tại các góc bo để đảm bảo độ sáng;
- Đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm, khoảng cách giữa các trụ từ 20- 30m;
- Đèn chiếu sáng đường nội bộ sử dụng đèn có tính thẩm mỹ cao, ánh sáng trắng.
- Hệ thống chiếu sáng sử dụng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x1C 16mm² để cấp điện cho hệ thống chiếu sáng;
- Cáp ngầm hạ thế chiếu sáng được bố trí trong ống HDPE chôn ngầm trong đất;
- Để đảm bảo các yêu cầu về tiết kiệm năng lượng và đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, đây là giải pháp công nghệ mới đạt yêu cầu về tiết kiệm và vẫn đảm bảo độ đồng đều theo yêu cầu tiêu chuẩn;
- Việc sử dụng đèn LED nói trên trong lĩnh vực chiếu sáng đô thị do có các ưu điểm như: Quang thông lớn, tuổi thọ cao và tiết kiệm được năng lượng tiêu thụ (so với đèn sodium).

VIII.5. Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động

VIII.5.1. Cơ sở thiết kế

- 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;
- QCXDVN 01:2021/BXD: “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng”;
- QCVN 07-8:2023/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình chiếu sáng”;
- QCVN 07-8:2023/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình chiếu sáng”;
- QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- QCVN 32:2020/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- TCVN 8665:2011 : Sợi quang dùng cho mạng viễn thông – yêu cầu kỹ thuật chung;
- TCN 68 - 178:1999: Quy phạm xây dựng công trình thông tin cáp quang;
- TCN 68 - 254:2006: Công trình ngoại vi mạng viễn thông – quy định kỹ thuật.

VIII.5.2. Tiêu chí thiết kế

- Đảm bảo độ tin cậy chất lượng và sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.
- Đảm bảo khả năng mở rộng dễ dàng mở rộng nhằm đáp ứng yêu cầu thông tin.
- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng và khai thác công nghệ mới.
- Tuân thủ các tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: Đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng.

VIII.5.3. Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu

- Đến năm 2040 khu vực nghiên cứu dự kiến chỉ tiêu thiết kế được chọn như sau:
 - + Sinh hoạt: Chỉ tiêu hạ tầng cáp quang sử dụng dịch vụ triple play (dịch vụ internet, truyền hình, điện thoại cố định tích hợp trên 1 đường cáp quang). Chỉ tiêu tính toán 0,4-0,5lines/người.

- + Chỉ tiêu hạ tầng cáp quang sử dụng công cộng, dịch vụ khoảng 10-30% sinh hoạt.
- + Chỉ tiêu sử dụng cáp quang công nghiệp, sản xuất khoảng 50lines/ha
- + Chỉ tiêu hạ tầng thuê bao di động khoảng 0,8 thuê bao/người (được thực hiện theo dự án riêng của các nhà mạng).
- + Dịch vụ VoiP là dịch vụ thoại sử dụng giao thức Internet (IP) để truyền tải tín hiệu thoại và videocall tích hợp cùng hệ thống hạ tầng cáp quang và internet di động.
- + Đất nhóm quốc phòng: sử dụng mạng cáp quang độc lập, phục vụ cho nhu cầu bảo mật riêng về an ninh, quốc phòng.
- Nhu cầu sử dụng hạ tầng viễn thông thụ động thống kê theo bảng sau:

STT	Loại hình	Chỉ tiêu		Dân số/ khách du lịch	Nhu cầu TTLL
1	Sinh hoạt -du lịch	0,5	lines/người	10.000	5.000
2	Công cộng - dịch vụ	0,35	%		1.750
I	Tổng nhu cầu sử dụng hạ tầng cáp quang				6.750
1	Thuê bao di động	0,8	thuê bao/người	10.000	8.000
II	Tổng nhu cầu sử dụng thuê bao di động				8.000

VIII.5.4. Giải pháp quy hoạch

- Dựa trên hạ tầng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp viễn thông, đồng thời căn cứ dự báo nhu cầu sử dụng dịch vụ tại khu vực quy hoạch, quy hoạch xây dựng hệ thống cáp quang lắp đặt đi ngầm trong các hào kỹ thuật hoặc tuy nèn kỹ thuật, dùng chung với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác như điện, điện chiếu sáng, ...
- Bố trí các điểm chuyển mạch của các doanh nghiệp viễn thông phù hợp nhằm cung cấp dịch vụ truy nhập cố định băng rộng tại khu vực quy hoạch
- Giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông cho khu vực nghiên cứu quy hoạch sẽ gồm:
 - + Mạng điện thoại: cung cấp những dịch vụ viễn thông cơ bản như thoại và VoIP, Fax...
 - + Mạng truyền hình sẽ cung cấp dịch vụ truyền hình quốc gia và tỉnh Khánh Hòa.
 - + Mạng trục kết nối giữa các khu vực chức năng dựa trên mạng cáp sợi quang.
 - + Mạng ngoại vi:
 - + Giải pháp đường dây cáp viễn thông đi ngầm, dùng chung hạ tầng hào kỹ thuật hoặc tuy nèn kỹ thuật
 - + Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống PVC f110x0,5. Tại mỗi khu qui hoạch sẽ có một bể kết nối cáp thông tin. Đặc biệt những đoạn qua đường nên sử dụng loại ống sắt hoặc kẽm f110x0,65

+ Mạng cáp này sử dụng cáp quang có dầu chống ẩm đi trong ống. Tất cả cáp được đi trong hệ thống hào -tuynel dùng chung hoặc hệ thống cống bê tông của mạng ngoại vi.

+ 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.

+ Vị trí và khoảng cách bê tông cách nhau 80 – 100m.

+ Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động theo dự án riêng của các nhà cung cấp dịch vụ. Định hướng sơ bộ vị trí đặt các trạm BTS, khuyến khích sử dụng chung hạ tầng trạm BTS giữa các nhà mạng, đồng thời bố trí, phát triển trạm BTS thân thiện môi trường để nâng cao chất lượng dịch vụ di động bằng rộng tại khu vực quy hoạch. Quy hoạch các trạm BTS bán kính tối đa 500m.

- Mạng truy nhập Internet: Mạng Internet khu vực này sử dụng băng thông rộng. Sử dụng công nghệ Gigabit Passive Optical Network - mạng truy cập băng thông rộng sử dụng cáp quang để cung cấp dịch vụ Internet tốc độ cao

VIII.6. Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và nghĩa trang

VIII.6.1. Quy hoạch Thu gom và xử lý nước thải

a. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2008 "Thoát nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế";

- 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.

- QCVN 07: 2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- QCVN 08-MT:2015/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

- QCVN 28:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế

- Bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan khu vực thiết kế.

b. Tiêu chuẩn thải nước và ước tính lượng thải

- Chỉ tiêu thoát nước thải tính theo chỉ tiêu cấp nước. Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước cho mục đích sinh hoạt, CTCC, dịch vụ du lịch và công nghiệp kho bãi. (trừ lượng nước phục vụ cho các mục đích tưới cây-rửa đường, thất thoát rò rỉ, nước bản thân NMN và PCCC).

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu làm tròn khoảng 2.410 m³/ngđ.

- Bảng tiêu chuẩn và ước tính nhu cầu thu gom, xử lý nước thải:

TT	Thành phần thải nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
	PK5: Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ- Hòn Ngang			
-	Nước cho sinh hoạt khách du lịch (Qsh)	4.300 phòng	500 l/phòng	2.150
-	Nước cho công cộng		12%Qsh	258
	Tổng			2.408
	Làm tròn			2.410

c. Giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân, công trình công cộng, dịch vụ sau khi xử lý cục bộ bên trong công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước thải dự kiến xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch rồi tập trung về các trạm xử lý nước thải.

- Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có công trình, thiết bị xử lý nước thải tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung của khu vực.

- Nước thải từ các cơ sở y tế được xử lý sơ bộ các chất độc hại, sau đó mới thoát vào hệ thống cống thoát nước thải bên ngoài..

- 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 0,7m (tính từ đỉnh cống). Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn (từ 7÷9m) bố trí các giếng bơm chuyển tiếp.

- Trạm bơm chuyển tiếp sử dụng máy bơm chìm kiểu ướt, phần nhà trạm xây ngầm và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm tích đất và đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Hệ thống đường cống thoát nước có đường kính D300-D400 bằng bê tông cốt thép (BTCT), độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước thải			
Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống thoát nước thải BTCT D300mm	m	23.398
2	Cống thoát nước thải BTCT D400mm	m	9.630
3	Trạm XLNT sinh hoạt	Trạm	01
4	Trạm bơm nước thải	Trạm	08

Ghi chú: Khối lượng chính xác sẽ được xác định trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng dự án.

d. Xử lý nước thải

- Xây dựng trạm XLNT sinh hoạt tập trung với tổng công suất trạm khoảng 6.100m³/ngđ (xác định theo QHC Khu kinh tế đã duyệt đây là trạm xử lý chung của khu vực nghiên cứu và khu vực lân cận). Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT đối với nước thải sinh hoạt sau xử lý.

- Trạm XLNT sinh hoạt xây dựng kiểu hợp khối, xử lý sinh học trong điều kiện nhân tạo. Trạm XLNT cần áp dụng công nghệ xử lý và xây dựng hiện đại, được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và chấp nhận, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường.

- Thu gom và xử lý nước thải y tế: Trong khu vực thiết kế dự kiến có bố trí các công trình y tế. Nước thải y tế phải được xử lý riêng trong nội khu cơ sở y tế theo QCVN 28:2010/BTNMT-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của đô thị.

- Bố trí hồ chứa nước sau xử lý: Hồ chứa có tác dụng kiểm soát chất lượng nước sau xử lý, dự phòng trường hợp trạm XLNT xảy ra sự cố. Nước trong hồ sau xử lý có thể sử dụng phục vụ mục đích tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa, phục vụ nông nghiệp... giảm áp lực cung cấp nước sạch cho khu vực thiết kế. Dung tích hồ chứa phải đảm bảo dung tích lưu chứa phù hợp với lượng nước thải phát sinh của từng khu vực phục vụ.

- Toàn bộ hệ thống thu gom và xử lý nước thải phải được hoàn thiện trước khi dự án đi vào hoạt động.

- Nước thải trong toàn bộ khu quy hoạch phải được xử lý đảm bảo các quy định tại các quy chuẩn môi trường đối với nước thải trước khi xả ra nguồn Tiếp nhận và các quy định liên quan khác bùn thải hệ thống thoát nước phải được thu gom xử lý theo quy định hoặc vận chuyển đến cơ sở xử lý chất thải rắn tập trung.

- Vị trí nhà máy xử lý nước thải trạm xử lý nước thải phải ưu tiên quy hoạch ở cuối dòng nước chảy của nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý cuối hướng gió chính của đô thị tại khu vực có đủ đất dự phòng cho dự phòng mở rộng vị trí điểm xả nước thải phải phù hợp với các quy định của pháp luật về quản lý tài nguyên nước.

- Trường hợp nhà máy xử lý nước thải trạm xử lý nước thải bắt buộc phải đặt ở đầu nguồn nước hoặc hướng gió chính của đô thị thì khoảng cách an toàn môi trường trong bảng 2.22 QCVN 01:2021/BXD phải tăng lên tối thiểu 1,5 lần.

- Diện tích đất xây dựng trạm xử lý nước thải Quy hoạch mới phải được xác định trên cơ sở công suất diện công nghệ xử lý hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng nhưng phải đảm bảo không được vượt quá chỉ tiêu 0,2ha/1000 m³/ngày.

- Chỉ tiêu khống chế diện tích đất xây dựng trạm xử lý nước thải ($\leq 0,2ha/1000 m^3/ngày$) không bao gồm diện tích hồ chứa ổn định nước thải sau xử lý sản phẩm bùn diện tích dự phòng mở rộng (nếu có) và diện tích tổ chức khoảng cách an toàn môi trường của bản thân nhà máy xử lý nước thải trạm xử lý nước thải.

- Các trạm xử lý nước thải sử dụng công nghệ xử lý bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom, xử lý mùi; khoảng cách an toàn môi trường đối với các trạm xử lý nước thải nằm trong khoảng từ 10-15m, tùy thuộc vào công suất của trạm.

- Khu vực quy hoạch có 1 trạm xử lý nước thải sinh hoạt có lưu lượng trên 1.000 m³/ngày phải có hệ thống quan trắc tự động, liên tục giám sát nước thải sau xử lý theo Nghị định 08/2022/NĐ-CP Quy định về quan trắc nước thải tự động. Thiết bị quan trắc nước thải tự động, liên tục phải được thử nghiệm, kiểm định, hiệu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, đo lường, chất lượng. Việc kết nối, truyền số liệu quan trắc nước thải tự động, liên tục được thực hiện theo quy định về kỹ thuật quan trắc môi trường.

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành phù hợp với mục đích sử dụng nước làm nước tưới cây do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ban hành theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 74 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Hạn chế tối đa nước thải xả ra Vịnh, tối ưu việc tái sử dụng toàn bộ nước thải sau xử lý; đồng thời cần có kế hoạch phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường đối với trạm xử lý nước thải theo quy định tại khoản 1 Điều 87 Luật bảo vệ môi trường 2020; và thực hiện Quản lý nước thải theo quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 86 Luật Bảo vệ môi trường 2020.

e. Phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường đối với trạm xử lý nước thải

- Giai đoạn tiền xử lý có các bể thu gom và bể điều hòa làm nhiệm vụ loại bỏ chất rắn kích thước lớn, điều hòa lưu lượng và nồng độ chất ô nhiễm. Đối với bể thu gom có bố trí thiết bị tách cơ học có tác dụng giữ lại rác thải, giúp giữ cho các giai đoạn xử lý phía sau thuận lợi tránh tình trạng tắc nghẽn.

- Bể điều hòa là bể được tính toán thiết kế chi tiết để ổn định dòng chảy với thời gian lưu nước tùy thuộc vào từng công suất mỗi hệ thống XLNT khác nhau. Bể này còn đóng vai trò như bể chứa nước thải nếu gặp sự cố sẽ phải ngừng hoạt động để sửa chữa do đó nó phải được vận hành, bảo trì thường xuyên để thiết bị bên trong hoạt động liên tục, giảm nguy cơ hư hỏng.

- Phải quan trắc nước thải định kỳ với các thông số như pH, nhiệt độ, TDS, TSS, độ màu, BOD, COD, kim loại,... để cung cấp kịp thời các thông số quan trọng đối với nước thải đầu ra. Đây là công việc quan trọng để phát hiện các rủi ro, thông số ô nhiễm vượt quá quy chuẩn cho phép để kịp thời đưa ra các biện pháp xử lý hiệu quả hơn. Đồng thời với nguồn thải có quy mô xả thải lớn phải lắp đặt trạm quan trắc nước thải tự động, liên tục và truyền dữ liệu đến Sở Tài nguyên và môi trường quản lý.

- Thường xuyên kiểm tra thiết bị, máy móc trong vận hành HTXL nước thải (như máy bơm, cánh quạt, máy khuấy chìm, máy sục khí...) để khắc phục, sửa chữa kịp thời.

- Trong trường hợp HTXL gặp sự cố chưa khắc phục được ngay, Doanh nghiệp nên giảm lượng nước thải đầu vào từ 20 – 30% mức bình thường, cố gắng tích trữ nước thải trong bể điều hòa hoặc bể chứa.

- Tại các trạm xử lý nước thải phải lắp đặt hệ thống quan trắc tự động, liên tục nước thải sau xử lý để giám sát chất lượng nước thải sau xử lý (theo Nghị định 08/2022/NĐ-CP Quy định về quan trắc nước thải tự động).

***Lưu ý:**

- Quy hoạch phân khu xác định sơ bộ hệ thống thoát nước và xử lý nước thải (vị trí, công suất các công trình đầu mỗi trạm xử lý; hướng tuyến thoát nước; khẩu độ cống thoát nước; vị trí các trạm bơm chuyển bậc). Hệ thống thoát nước và xử lý

nước thải sẽ được chính xác và chi tiết hóa trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư.

- Giai đoạn ngắn hạn (khi chưa xây dựng trạm xử lý cấp đô thị) có thể xây dựng các trạm phân tán tại các khu vực cây xanh. Về dài hạn khi trạm xử lý cấp đô thị xây dựng hoàn thiện thì các trạm phân tán chuyển đổi chức năng thành trạm tăng áp nước thải về trạm tập trung, quỹ đất hoàn trả về đúng chức năng cây xanh theo QHPK.

VIII.6.2. Quy hoạch Thu gom và quản lý chất thải rắn

a. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
- Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-9: 2023/BXD của Bộ Xây dựng ban hành.
- Bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan khu vực thiết kế.

b. Tiêu chuẩn và ước tính khối lượng chất thải rắn

Dự báo nhu cầu xử lý chất thải rắn

STT	Hạng mục	Dân số (người)/ diện tích (ha)	Tiêu chuẩn	Lượng thải (tấn/ngđ)
1	Chất thải rắn sinh hoạt	10.000	1.3 kg/người.ngđ	13,00
2	Chất thải rắn dịch vụ, công cộng		20% chất thải rắn sinh hoạt	2,60
Tổng cộng				15,60

Tổng lượng chất thải rắn phát sinh ước khoảng: 15,60 tấn/ngđ (làm tròn).

c. Phương án quy hoạch xử lý 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.
- Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này. Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.
- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường với khoảng cách mỗi thùng rác từ 100m-150m.
- Chất thải rắn y tế: Phân loại tại nguồn. Chất thải rắn thông thường thu gom cùng chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn y tế nguy hại phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.
- Bố trí 01 điểm trung chuyển chất thải rắn gần trạm XLNT của dự án, trong khu đất hạ tầng của khu vực quy hoạch. Điểm trung chuyển, được bố trí đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Chất thải rắn tại đây chỉ được lưu giữ tối đa 1 ngày, sau khi chuyển đi phải được làm vệ sinh, đảm bảo các tiêu chuẩn môi trường.

- Tổ chức điểm trung chuyển chất thải rắn cho khu vực quy hoạch là điểm trung chuyển cố định, với các yêu cầu thiết kế đảm bảo quy định theo QCVN 01:2021/BXD. Với tổng lượng chất thải rắn phát sinh của khu quy hoạch, điểm trung chuyển phải có quy mô diện tích tối thiểu 3.000 m² (cỡ vừa)

- Trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt phải có tường bao, mái che, hệ thống thu gom, xử lý nước thải, hệ thống lọc và khử mùi đảm bảo không phát tán chất ô nhiễm ra môi trường xung quanh. Trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt phải đảm bảo yêu cầu tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng chất thải rắn sinh hoạt trong phạm vi bán kính thu gom đến cơ sở xử lý tập trung trong thời gian không quá 2 ngày đêm. Từ đây sẽ có các xe chuyên dụng mang rác đến khu xử lý rác thải tập trung của toàn khu để xử lý theo định hướng quy hoạch chung. Tỷ lệ thu gom chất thải rắn đạt $\geq 100\%$.

- Nhà, công trình chứa dây chuyền trung chuyển, nén ép, lưu chứa chất thải rắn và công trình xử lý nước rỉ rác, khu rửa xe và thiết bị của trạm trung chuyển chất thải rắn cố định phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 20 m.

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly: quanh khu vực xây dựng trạm trung chuyển chất thải rắn cố định quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m.

- 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 khu vực tại xã Vạn Khánh – Huyện Vạn Ninh quy mô diện tích 30ha, (theo quy hoạch chung), công suất quy đổi theo diện tích khoảng 600.000 tấn/năm (khoảng 1.600-1.700 tấn/ngày)

- Đối với hạng mục trạm trung chuyển, điểm tập kết chất thải rắn (được quy định tại Điều 26 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT và QCVN 01:2021/BXD).

□ Giải pháp quản lý, xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường

- Việc vận chuyển chất thải rắn công nghiệp thông thường phải đáp ứng yêu cầu sau đây:

+ Chất thải 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 phải được vận chuyển theo loại sau khi đã được phân loại theo quy định;

+ Phương tiện vận chuyển chất thải rắn công nghiệp thông thường phải xử lý phải có thiết bị định vị đáp ứng yêu cầu kỹ thuật, hoạt động theo tuyến đường và thời gian quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Việc xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường: Theo khoản 1, khoản 2 Điều 82 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp, cơ quan, tổ chức có phát sinh chất thải rắn công nghiệp thông thường phải tái sử dụng, tái chế, thu hồi năng lượng và xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường hoặc chuyển giao cho các đối tượng như:

+ Cơ sở sản xuất sử dụng trực tiếp làm nguyên liệu sản xuất, sản xuất vật liệu xây dựng hoặc san lấp mặt bằng được phép hoạt động theo quy định của pháp luật;

+ Cơ sở sản xuất có chức năng đồng xử lý chất thải phù hợp;

+ Cơ sở xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường có chức năng phù hợp;

+ Cơ sở vận chuyển chất thải rắn công nghiệp thông thường đã có hợp đồng chuyển giao với đối tượng theo quy định.

□ Giải pháp xử lý chất thải rắn nguy hại

- Khu vực quy hoạch có bố trí khu đất công nghiệp kho bãi, do đó tồn tại khả năng phát sinh chất thải rắn nguy hại. cần có giải pháp xử lý riêng cho loại chất thải này theo quy định, cụ thể như sau:

- Chất thải rắn nguy hại phải được chủ nguồn thải Khai báo khối lượng, loại chất thải nguy hại trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường hoặc nội dung đăng ký môi trường.

- Thực hiện phân định, phân loại, thu gom, lưu giữ riêng và không để lẫn với chất thải không nguy hại, bảo đảm không gây ô nhiễm môi trường.

- Tái sử dụng, tái chế, xử lý, đồng xử lý, thu hồi năng lượng theo quy định của pháp luật hoặc chuyển giao chất thải nguy hại cho cơ sở có giấy phép môi trường phù hợp để xử lý.

- Chất thải rắn nguy hại Phải được lưu giữ riêng theo loại đã được phân loại; Không để lẫn chất thải nguy hại với chất thải thông thường; Không làm phát tán bụi, rò rỉ chất thải lỏng ra môi trường; Chỉ được lưu giữ trong một khoảng thời gian nhất định theo quy định của pháp luật.

- Về vận chuyển: Chất thải nguy hại khi vận chuyển phải được lưu chứa và vận chuyển bằng thiết bị, phương tiện chuyên dụng phù hợp đến cơ sở xử lý chất thải. Phương tiện vận chuyển chất thải nguy hại phải lắp đặt thiết bị định vị; hoạt động theo tuyến đường và thời gian theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Chất thải nguy hại phải được xử lý bằng công nghệ phù hợp và đáp ứng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, theo Luật Bảo vệ môi trường.

- Các cơ sở thực hiện dịch vụ xử lý chất thải nguy hại phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

+ Phù hợp với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia hoặc quy hoạch có nội dung về xử lý chất thải nguy hại, trừ trường hợp cơ sở đồng xử lý chất thải nguy hại.

+ Bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định.

+ Công nghệ xử lý chất thải nguy hại phải được thẩm định, có ý kiến theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ; khuyến khích áp dụng công nghệ thân thiện môi trường, kỹ thuật hiện có tốt nhất, công nghệ xử lý kết hợp với thu hồi năng lượng.

+ Có giấy phép môi trường.

+ Có nhân sự phụ trách về bảo vệ môi trường được đào tạo chuyên ngành môi trường hoặc lĩnh vực chuyên môn phù hợp.

Có quy trình vận hành an toàn công nghệ, phương tiện, thiết bị chuyên dụng phù hợp.

+ Có kế hoạch quản lý môi trường gồm nội dung kiểm soát ô nhiễm và quản lý chất thải; an toàn lao động, vệ sinh lao động; phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường; đào tạo, tập huấn định kỳ hằng năm; chương trình giám sát môi trường; đánh giá hiệu quả xử lý chất thải nguy hại; phương án xử lý ô nhiễm, cải tạo môi trường sau khi kết thúc hoạt động.

+ Ký quỹ bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường trong trường hợp có hoạt động chôn lấp chất thải

VIII.6.3. Quy hoạch nghĩa trang

a. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-09:2023/BXD của Bộ Xây dựng ban hành.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), xã Vạn Thọ và Vạn Thạnh, huyện Vạn Ninh.

b. Chỉ tiêu, dự báo nhu cầu sử dụng đất nghĩa trang

□ Chỉ tiêu:

- Chỉ tiêu nghĩa trang nhân dân: 0,04ha/1000 dân.
- Chỉ tiêu sử dụng đất cho một phần mộ:
 - + Mộ hung táng, chôn cất 1 lần: $\leq 5 \text{ m}^2/\text{mộ}$;
 - + Mộ cải táng: $\leq 3 \text{ m}^2/\text{mộ}$;
 - + Mộ hòa táng: $0,125 \text{ m}^2/1 \text{ hài cốt}$.

□ Nhu cầu sử dụng đất nghĩa trang:

- Tổng nhu cầu sử dụng đất nghĩa trang khoảng $10.000 \text{ dân} \times 0,04 \text{ ha}/1000 \text{ dân} \approx 0,4 \text{ ha}$ (chưa bao gồm dự báo diện tích đất nghĩa trang di dời).

c. Giải pháp quy hoạch nghĩa trang

- Tiến hành di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu vực về nghĩa trang tập trung quy hoạch mới. (Xác định trong quy hoạch chung)
- 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 người dân sử dụng nghĩa trang tập trung Bắc Vân phong có tổng quy mô 30,53 ha tại xã Vạn Khánh. Đảm bảo nhu cầu dung nạp theo định hướng quy hoạch chung.
- Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

VIII.7. Tổng hợp các nội dung quy hoạch hạ tầng cụ thể hóa từ đồ án Quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27-3-2023.

STT	Lĩnh vực hạ tầng	Nội dung	So sánh / cụ thể hóa		Ghi chú
			QĐ 298	QHPK đề xuất	
01	Chuẩn bị kỹ thuật				
	- Cao độ nền	- Cao độ xây dựng	3,00m	3,00m	Tuân thủ
		- Định hướng san nền	- San gạt cục bộ	- San gạt cục bộ	Tuân thủ
	- Thoát nước mưa	- Hệ thống thoát nước	- Hệ thống thoát nước riêng theo quy hoạch.	- Hệ thống thoát nước riêng theo quy hoạch.	Tuân thủ

			- Sử dụng công bê tông cốt thép đối với khu vực xây dựng và mương xây đầy nắp đan hồ đối với khu vực công viên.	- Sử dụng công bê tông cốt thép đối với khu vực xây dựng và công hợp với đoạn tiếp nhận lưu vực lớn	
		- Định hướng thoát nước	- Thoát ra biển với 4 cửa xả (lưu vực 6 – Hòn Gồm, Hòn Lớn)	Thoát ra biển qua 10 cửa xả (lưu vực 6 – Hòn Gồm, Hòn Lớn)	- Khu vực quy hoạch không có suối nhỏ.
02	Quy hoạch giao thông	- Đường sắt đô thị.	-Đi trên trục giữa dải phân cách, dọc theo đường ĐT 651	-Đi trên trục giữa dải phân cách, dọc theo đường ĐT 651.	Tuân thủ
		- Vị trí nhà ga	- Cuối tuyến đường ĐT 651	- Cuối tuyến đường ĐT 651.	Tuân thủ
		- Tàu điện bánh sắt	- Đi trên trục giữa dải phân cách, dọc theo đường cấp đô thị lộ giới 47m	- Đi trên trục giữa dải phân cách, dọc theo đường cấp đô thị lộ giới 47m.	Tuân thủ
		- Đường chính đô thị: + ĐT 651 + Đường cấp đô thị	+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 75m (10-55-10) + Mặt cắt 4A-4A: Lộ giới 47m.	+ Mặt cắt A-A: Lộ giới 75m (10-55-10) dải phân cách 3-5m. + Mặt cắt B-B: Lộ giới 47.	-Tuân thủ lộ giới và tìm tuyến -Tuân thủ lộ giới và tìm tuyến
		- Đường cấp khu vực	+ Mặt cắt 7-7: Lộ giới 36m. + Mặt cắt 8-8: Lộ giới 26m. + Mặt cắt 10-10: Lộ giới 20m.	+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 36m. + Mặt cắt 2-2: Lộ giới 26m. + Mặt cắt 3-3: Lộ giới 20m	Tuân thủ lộ giới và tìm tuyến -Tuân thủ lộ giới và tìm tuyến
03	Cấp nước	Chỉ tiêu	- Du lịch: 500 l/phòng. - Công cộng: 12%Qsh - Tưới cây rửa đường: 10%Qsh - Dự phòng rò rỉ: 15% tổng trên	- Du lịch 500 l/phòng. - Công cộng: 12%Qsh - Tưới cây rửa đường: 10%Qsh - Dự phòng rò rỉ: 15% tổng trên.	- Tuân thủ theo QHC.
		Nguồn cấp	NMN Tu Bông (50.000 m3/ngđ)	NMN Tu Bông (50.000 m3/ngđ)	Tuân thủ theo QHC.
		Đường kính ống chính	D110-D200	D110-D200	Tuân thủ theo QHC.

04	Thoát nước thải	Chỉ tiêu	-- DL: 500 l/phòng, - Công cộng: 12%Qsh - 80% chỉ tiêu nước sinh hoạt	- DL: 500 l/phòng, - Công cộng: 12%Qsh - 100% chỉ tiêu nước sinh hoạt	- Tuân thủ theo QHC - Chỉ tiêu xử lý nước thải cao hơn đảm bảo vệ sinh môi trường tốt hơn
		Nhu cầu thải nước	2.048 m3/ngđ	2.048 m3/ngđ	Tuân thủ theo QHC
		Công suất trạm xử lý	1 TXL sinh hoạt 2-1 công suất 6.100 m3/ngđ	1 TXL sinh hoạt 2-1 công suất 6.100 m3/ngđ	Tuân thủ theo QHC
		Vị trí trạm xử lý	Ô đất HTKT có vị trí tại PK5: Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ-Hòn Ngang, diện tích khoảng 3,2ha	Ô đất HTKT có vị trí tại PK5: Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ-Hòn Ngang, diện tích khoảng 3,2ha	Tuân thủ theo QHC
		Đường kính cống chính	D400-D500	D400-D500	Tuân thủ theo QHC
05	Cấp điện	Chỉ tiêu	- Cấp điện sinh hoạt: 0,5kW/người. - Cấp điện công cộng, dịch vụ: 20-120 kw/ha. - Cây xanh: 0,5w/m ² . - Giao thông: 1w/m ² .	- Sinh hoạt: 500 W/người - Công trình công cộng: 20-120 kw/ha - An ninh - quốc phòng: 2 kW/ha - Cây xanh: 0,5 w/ m ² . - Giao thông: 1w/ m ² .	- Tuân thủ
		Nhu cầu dùng điện	-	23,5MW, 26.2MVA	Đề án QHC không dự báo nhu cầu điện từng phân khu
		Nguồn điện / Trạm BA	Trạm Vân Phong 2x63 MVA, trạm Tu Bông 2x63 MVA	Trạm Vân Phong 2x63 MVA, trạm Tu Bông 2x63 MVA	- Tuân thủ
		Đường dây 110kv	Đi ngầm	Giai đoạn đến 2030 đi nổi trên cột, sau 2030 hạ ngầm	Tuân thủ định hướng QHC trong giai đoạn dài hạn và phù hợp với Quy

THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000)
KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TUẦN LỄ - HỒN NGANG (PHÂN KHU 5)

					hoạch tỉnh GD đến 2030.
06	Thông tin liên lạc	Chỉ tiêu	- Sinh hoạt: + Cố định: 25-30 tb/100 dân. + Di động: 60-80 tb/100 dân + Internet: 30-50 tb/100 dân - Công cộng dịch vụ: 35% chỉ tiêu sinh hoạt	- Sinh hoạt: + Hạ tầng hữu tuyến (cáp quang): 40- 50lines/100 người + Di động: 80 tb/100 dân - Công cộng: 35% chỉ tiêu sinh hoạt	Tuân thủ định hướng khung hạ tầng QHC 298

IX. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

IX.1. Căn cứ pháp lý và phương pháp thực hiện đánh giá môi trường

IX.1.1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu

Phạm vi không gian nghiên cứu thực hiện ĐMC là toàn bộ diện tích theo ranh giới quy hoạch phân khu 5

IX.1.2. Căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị.
- Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt nam.
- Nghị định số 37/2010/NĐ- CP ngày 07/04/2010 của chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Nghị định 72/2019/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.
- Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.
- 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”
- Các văn bản pháp quy khác có liên quan.

IX.1.3. Phương pháp áp dụng trong quá trình đánh giá môi trường

- Phương pháp ma trận đánh giá.
- Phương pháp so sánh đánh giá.
- Phương pháp phân tích bản đồ và phân tích đa tiêu chí.
- Phương pháp phân tích ngưỡng chịu tải môi trường.
- Phương pháp mô hình hoá.
- Phương pháp tham vấn cộng đồng.
- Phương pháp lấy ý kiến chuyên gia.
- Phương pháp thống kê.
- Phương pháp điều tra khảo sát hiện trường.

IX.2. Mục tiêu và các chỉ tiêu môi trường

IX.2.1. Các vấn đề môi trường chính

- Nước thải sinh hoạt khu quy hoạch sau khi xử lý được xả ra kênh mương thoát nước mưa trước khi đổ ra biển. Nếu công tác xử lý nước thải không thực hiện nghiêm túc, đúng quy định thì đây sẽ trở thành nguồn gây ô nhiễm nước biển tại khu vực quy hoạch.

- Quản lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại.
- Ô nhiễm tiếng ồn, bụi, mùi tại các trục giao thông lớn, tại các khu công cộng đông người.

- Gia tăng ngập lụt do xây dựng, phát triển khu quy hoạch, tăng tỷ lệ bê tông hóa bề mặt tự nhiên, san lấp mặt bằng và đặc biệt do tác động của biến đổi khí hậu.
- Bảo vệ di sản văn hóa (các điểm sinh hoạt tôn giáo và tập tục của người dân địa phương) và môi trường sinh thái khu quy hoạch.

IX.2.2. Các mục tiêu môi trường

- 100% tổng lượng nước thải sinh hoạt đô thị được thu gom và xử lý tập trung đạt quy chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường
- Giảm ô nhiễm không khí do hoạt động giao thông vận tải
- Giảm 65% khối lượng túi ni-lông khó phân hủy sử dụng tại các siêu thị, trung tâm thương mại và giảm 50% khối lượng túi ni-lông khó phân hủy sử dụng tại các chợ dân sinh so với năm 2010; thu gom và tái chế 50% khối lượng chất thải túi ni-lông khó phân hủy phát sinh trong sinh hoạt
- Giảm thiểu 90% mức độ ô nhiễm nguồn nước mặt
- 100% hộ dân được sử dụng nước sạch
- Bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; ứng phó biến đổi khí hậu
- Tỷ lệ che phủ rừng và cây xanh phân tán trên 40%

IX.3. Phân tích, đánh giá hiện trạng môi trường và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch

IX.3.1. Hiện trạng môi trường và xu thế diễn biến môi trường khi không có quy hoạch

- Cùng với việc gia tăng dân số và sự phát triển loại hình nuôi trồng thủy hải sản về quy mô, dịch vụ, toàn bộ khu vực vịnh Vân Phong nói chung cũng sẽ không tránh khỏi việc bị ô nhiễm do nước thải từ các hoạt động nêu trên.
- Môi trường không khí nhìn chung hiện nay tương đối tốt, chỉ có tiếng ồn tại một số khu vực có các máy móc tại các ao hồ, lồng bè nuôi thủy hải sản trong vịnh.
- Môi trường nước: Chất lượng nước mặt nhìn chung là bị ô nhiễm ở mức độ nhẹ đối với các chỉ tiêu TSS, BOD ... do lượng thức ăn, chất thải từ hoạt động nuôi thủy hải sản tập trung dày đặc khu vực gần bờ và các lồng bè giữa vịnh.
- Nguy cơ ô nhiễm môi trường nước: chất lượng nước mặt, nước ngầm có xu thế suy giảm (tăng độ đục, độ axit, hàm lượng các cation kim loại,...).
- Vệ sinh môi trường bị ảnh hưởng nghiêm trọng do chất thải rắn (phế thải từ các lồng bè ...), nước thải sinh hoạt ...

IX.3.2. Diễn biến môi trường tự nhiên khi thực hiện quy hoạch

a. Môi trường nước

- Giai đoạn xây dựng của dự án
 - + Hoạt động sinh hoạt tại các lán trại, nhà tạm của cán bộ và công nhân sẽ làm ô nhiễm môi trường nước cục bộ do phát sinh nước thải và chất thải nên cần phải có biện pháp thu gom và xử lý, tránh ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh;
 - + Nước thải trong quá trình xây dựng (tưới, rửa vật liệu...) không được thu gom sẽ chảy tràn trên mặt đất và có thể thấm vào đất gây ô nhiễm các nguồn nước tự nhiên

- Giai đoạn hoạt động của dự án

+ Các nguyên nhân tác động đến môi trường nước có thể kể đến là nước mưa chảy tràn trên bề mặt cuốn theo bụi bẩn, rác; nước thải sinh hoạt khu công trình công cộng, khu dân cư. Trong thành phần nước thải sinh hoạt và các chất bài tiết có chứa nhiều loại vi sinh vật gây bệnh. Chất bài tiết bao gồm phân và nước tiểu trong đó có chứa nhiều mầm bệnh truyền nhiễm dễ dàng lây lan từ người bệnh đến người khỏe mạnh. Lượng chất hữu cơ của phân và nước tiểu có thể đánh giá qua các chỉ tiêu BOD5 hoặc các chỉ số tương tự... Các lượng nước thải trên cần được thu gom vào mạng lưới thoát nước để xử lý trước khi thải ra nguồn tiếp nhận, tuy nhiên đối với lượng nước mưa nhiễm bẩn khó có thể kiểm soát khi thu gom theo hệ thống riêng;

+ Mặt phủ đô thị sẽ thay đổi làm cho khả năng thấm của đất giảm đi, từ đó ảnh hưởng đến dòng chảy và lưu lượng của nguồn nước ngầm và nước mặt.

- Khu vực các điểm tập kết chất thải rắn, các trạm trung chuyển chất thải rắn là nơi chứa đựng ô nhiễm rất cao nếu chất thải rắn không được vận chuyển đi xử lý ngay trong ngày. Trong những ngày mưa, nước rỉ rác từ các công trình này sẽ theo nước mưa chảy xuống hệ thống thoát nước mưa, thoát ra kênh, suối ...trong khu vực gây ô nhiễm nguồn nước mặt. Theo định hướng của đồ án quy hoạch, các điểm tập kết chất thải rắn được bố trí trong khu đất hạ tầng, cạnh trạm xử lý nước thải. Khu đất này có dải cây xanh cách ly và hệ thống thu gom nước rỉ rác, thuận tiện cho công tác thu gom, xử lý sơ bộ và vận chuyển chất thải rắn đến nơi xử lý mà không làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

b. Diễn biến hệ sinh thái biển, môi trường nước biển ven bờ khi thực hiện quy hoạch

- Giai đoạn xây dựng của dự án

+ Hoạt động sinh hoạt tại các lán trại, nhà tạm của cán bộ và công nhân xây dựng nếu đặt gần ven biển có thể sẽ làm ô nhiễm môi trường nước biển ven bờ cục bộ do phát sinh nước thải và các loại rác thải nên cần phải có biện pháp thu gom và xử lý, tránh ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh;

+ Nước thải trong quá trình xây dựng (tưới, rửa vật liệu...) không được thu gom sẽ chảy tràn trên mặt đất và có thể thấm vào đất gây ô nhiễm các nguồn nước tự nhiên trong đó có nước biển ven bờ;

+ Hoạt động vận chuyển vật liệu, vật tư, thiết bị, nhân công ... phục vụ trong quá trình thi công dự án bằng tàu thuyền (nếu có) cũng góp phần ảnh hưởng đến hệ sinh thái, nguồn nước biển ven bờ do lượng dầu nhớt trên các phương tiện thủy này thải ra khi hoạt động.

- Giai đoạn hoạt động của dự án

+ Khi dự án đi vào hoạt động, dân số/khách du lịch sẽ tăng lên ở các khu vực đất ở hoặc khu vực đất dịch vụ ven biển, gây áp lực đến vấn đề môi trường từ lượng rác thải do cư dân/du khách vứt bừa bãi, hoặc các cơ sở kinh doanh không thu gom rác thải kịp thời lượng rác bên bờ biển.

+ Hệ thống xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt tại các điểm du lịch, bãi tắm ven biển

nếu không được quản lý, kiểm soát chặt chẽ bởi các cơ quan chức năng sẽ là tác nhân trực tiếp tác động xấu đến hệ sinh thái biển, môi trường biển ven bờ.

+ Lượng nước mưa chảy tràn sẽ cuốn theo lượng dầu, nhớt từ các phương tiện xe cộ, máy móc hoạt động trong khu vực công nghiệp, kho bãi. Nếu không được thu gom triệt để sẽ chảy tràn thoát ra khu vực biển Vịnh Vân Phong, ảnh hưởng hệ sinh thái nước biển khu vực này.

+ Vì vậy, khi dự án hoạt động cần có các chế tài, biện pháp, định hướng cụ thể thiết thực để đảm bảo giảm thiểu tối đa vấn đề ô nhiễm môi trường nói chung và môi trường biển nói riêng; góp phần thu hút khách du lịch, duy trì phát triển nền kinh tế du lịch dịch vụ của địa phương.

+ Đối với hoạt động lấn biển, môi trường ven biển bị tác động bất lợi như thay đổi hình dạng đường bờ, ảnh hưởng đến thủy động học, chuyển động của nước, quá trình vận chuyển bùn cát, dòng chảy thủy triều và năng lượng sóng, làm mất môi trường sống và năng suất sinh học, ảnh hưởng đến sinh thái bản địa và hệ sinh thái, như quần xã sinh vật đáy, quần thể chim ăn cá...

c. Môi trường không khí

- Giai đoạn xây dựng của dự án

+ Trong quá trình xây dựng các hạng mục xây dựng cơ sở hạ tầng sẽ phát sinh các nguồn ô nhiễm như bụi khí từ quá trình phát quang, san ủi, đào mương rãnh đặt cống, ống cấp nước, xây lắp,...sẽ ảnh hưởng trực tiếp công nhân xây dựng và các khu dân cư lân cận;

+ Ngoài ra các loại khí thải do hoạt động của phương tiện vận tải, thiết bị thi công (COx, NOx, SOx, Pb,...) cũng làm ô nhiễm môi trường không khí;

+ Quá trình vận hành máy móc, thiết bị cũng gây ra tiếng ồn và các chấn động ảnh hưởng môi trường xung quanh khu vực thi công.

- Giai đoạn hoạt động của dự án

+ Hoạt động hành chính, dịch vụ, thương mại đi kèm với lượng phương tiện giao thông ra vào khu vực sẽ làm gia tăng khí thải giao thông. Các loại khí này làm thay đổi thành phần không khí dẫn đến sự thay đổi khả năng hấp thụ và phản xạ nhiệt của lớp không khí, làm thay đổi điều kiện vi khí hậu cục bộ;

+ Ô nhiễm tiếng ồn do sự lưu thông xe cộ, đặc biệt trên các tuyến đường trục chính đô thị, lượng xe lưu thông nhiều và liên tục gây ảnh hưởng sức khỏe con người.

Bảng mức ồn cực đại của các loại xe cơ giới

Loại xe	Mức ồn (dBA)
Xe vận tải	93
Xe mô tô 4 thì	94
Xe mô tô 2 thì	80

+ Độ ồn cực đại của các loại xe vượt quá tiêu chuẩn đối với khu vực công cộng, dân cư. Nếu mức ồn gia tăng sẽ ảnh hưởng lớn tới dân cư sống trong khu vực và người tham gia giao thông;

+ Dân số tăng lên kéo theo sự gia tăng mạnh về nhu cầu tiêu thụ nhiên liệu (điện, xăng, dầu...) trong đó đa phần là nhiên liệu hóa thạch làm gia tăng tải lượng phát thải các chất ô nhiễm vào khí quyển và ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí đô thị.

d. Chất thải rắn

- Ô nhiễm chất thải rắn phát sinh tại khu vực đô thị nếu không có biện pháp thu gom, xử lý sẽ gây mùi xú uế khó chịu, thu hút ruồi muỗi và các tác nhân gây bệnh truyền nhiễm; gây mất mỹ quan đô thị và ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe cư dân đô thị.

- Ô nhiễm chất thải rắn tại các trạm trung chuyển chủ yếu là do chất thải rắn rơi vãi trong quá trình thu gom, chuyên chở. Chất thải rắn bị cuốn trôi theo nước từ các hoạt động rửa xe, rửa sàn dễ gây tắc cống, ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát, gây ô nhiễm nguồn tiếp nhận.

- Các cơ sở y tế là nơi phát sinh chất thải rắn y tế nguy hại nếu không có biện pháp phân loại, thu gom và xử lý. Chất thải rắn y tế nguy hại từ các khoa lâm sàng có thể phát tán vào đất, nước, không khí... mang theo các chất cực độc đe dọa sức khỏe con người. Do đó, đồ án quy hoạch đã định hướng phân loại chất thải rắn y tế, tại nguồn, thu gom và xử lý theo kênh riêng, xử lý chất thải đến GHCP theo quy định của Bộ Y tế mới được xả ra môi trường.

e. Môi trường đất

- Xu hướng tăng dân số, đô thị hoá nhanh sẽ gây áp lực đối với việc khai thác, sử dụng tài nguyên đất. Do đó, nếu không có quy hoạch sử dụng đất hợp lý sẽ gây nên tình trạng lãng phí và sử dụng đất không đúng mục đích, gây tổn hại đến nền kinh tế của địa phương cũng như khu vực.

- Hoạt động xây dựng sẽ gây xáo trộn biến đổi môi trường đất về cả cấu tạo tự nhiên, tính ổn định và cả chất lượng đất. Việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải... sẽ làm biến đổi bề mặt địa hình tự nhiên, đất bị bê tông hóa, làm giảm quá trình dẫn nước xuống đất, gây suy giảm trữ lượng và chất lượng nước ngầm.

- Chất thải rắn cũng là một nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường đất nếu không được quản lý thu gom và kiểm soát đúng quy trình kỹ thuật. Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom tập trung, phân loại và xử lý. Sau khi phân loại một phần chất thải rắn có thể tái sử dụng hoặc xử lý rác thải để chế biến phân hữu cơ, hoặc đốt, chôn; phần còn lại được chôn lấp hoặc đốt đúng theo quy trình xử lý. Ô nhiễm môi trường đất còn có thể xảy ra do bùn cống rãnh của hệ thống thoát nước mà thành phần các chất hữu cơ, vô cơ, kim loại tạo nên các hỗn hợp các phức chất và đơn chất khó phân hủy.

f. Hệ sinh thái

- Ô nhiễm môi trường sống cùng với việc mất đi những cảnh quan thiên nhiên,. Các yếu tố ô nhiễm như là chất thải rắn và nước thải không được xử lý triệt để sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến các hệ sinh thái ở dưới nước. Việc khai thác và chuyển đổi mục đích sử dụng đất ngày càng tăng, ảnh hưởng đến môi trường sống của hệ động thực vật.

- Hoạt động giao thông cũng đe dọa đến môi trường đô thị. Hoạt động này yêu cầu một lượng lớn diện tích đất nông nghiệp phải chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác, kéo theo

sự suy giảm của hệ sinh thái, các loài chuột đồng, ếch, nhái...

- Tuy nhiên, việc bảo vệ không gian xanh trong khu đô thị đem lại các tác động tích cực thêm phong phú và cảnh quan môi trường thêm bền vững

IX.3.3. Diễn biến môi trường kinh tế - xã hội khi thực hiện dự án

a. Phát triển kinh tế - xã hội

- Việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế khu đô thị.

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ sẽ tăng thu hút đầu tư và tăng lượng khách du lịch nghỉ dưỡng đến với khu vực quy hoạch. Cư dân đô thị sẽ có điều kiện tiếp xúc với nền khoa học – công nghệ tiên tiến, nâng cao chất lượng cuộc sống mà vẫn gần gũi với môi trường thiên nhiên.

- Định hướng quy hoạch là bảo vệ nghiêm ngặt các công trình di tích lịch sử, tôn giáo, vừa nhằm bảo vệ đời sống tâm linh của địa phương, vừa tạo ra cơ hội và thu hút về du lịch.

b. Dân số và định cư

- Việc phát triển đô thị làm giảm áp lực về nhu cầu cho toàn khu vực đồng thời xây dựng và kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, phát triển về kinh tế-xã hội cũng như tiện nghi cho người dân sinh sống trong đô thị.

- Công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, tái định cư sẽ được phân kỳ phù hợp với các giai đoạn thực hiện đầu tư dự án. Các hộ dân được bố trí trong các khu vực tái định cư đảm bảo an đồng bộ hạ tầng. Đảm bảo an cư lạc nghiệp, đời sống dân cư ổn định lâu dài.

c. Việc làm

- Quy hoạch sẽ làm thay đổi bộ mặt kinh tế - xã hội của khu vực. Đồng thời, nó cũng tạo ra cuộc sống tiện nghi hơn và người dân sẽ có thêm cơ hội về việc làm, nâng cao dân trí, xóa đói giảm nghèo.

- Định hướng quy hoạch sẽ làm chuyển dịch cơ cấu lao động của địa phương từ lao động nông nghiệp sang lao động phi nông nghiệp, nâng cao thu nhập cũng như chất lượng cuộc sống. Quy hoạch xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng cấp điện, cấp nước, giao thông, trường học, bệnh viện, công trình công cộng... sẽ tăng khả năng tiếp cận các tiện ích đô thị cho mọi tầng lớp dân cư trong đô thị, giảm sự mất cân bằng trong xã hội.

- An sinh xã hội: Chính quyền địa phương, ban quản lý Khu kinh tế phối hợp xây dựng các đề án hỗ trợ nhân dân chuyển đổi nghề nghiệp, từ nông – ngư nghiệp sang các ngành nghề phát triển thương mại dịch vụ, du lịch... Đảm bảo phục vụ như cầu về việc làm cho nhân dân địa phương.

d. Sức khỏe môi trường

- Quy hoạch đã quan tâm đến việc cải thiện chất lượng môi trường như: xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung; thu gom, xử lý riêng và triệt để nước thải công nghiệp, y tế; phát triển công nghiệp sạch; bảo vệ không gian cây xanh - mặt nước trong lõi đô thị và các vùng đệm.

- Định hướng xây dựng bệnh viện quốc tế góp phần tạo điều kiện cho công tác chăm sóc sức khỏe cho cộng đồng cư dân địa phương.

e. An ninh trật tự

- Trong định hướng quy hoạch đã xác định bảo vệ nghiêm ngặt các khu vực đất an ninh, quốc phòng, do đó, nguy cơ mất ổn định xã hội được giảm thiểu đáng kể.

IX.4. Các giải pháp về quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện

IX.4.1. Giảm thiểu ô nhiễm không khí

- Phân tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt đầy đủ hệ thống biển báo để các phương tiện cơ giới lưu thông theo đúng tuyến nhằm giảm tiếng ồn, giảm thời gian lưu thông trên đường và giảm lượng khí thải từ các phương tiện lưu thông;

- Tưới nước giảm bụi và giảm nhiệt cho mặt đường nhất là buổi trưa nắng nóng;

- Diêm tập trung rác thải cần được lán nền xi măng hoặc gạch; có hàng cây xanh cách ly xung quanh, thường xuyên được phun hóa chất khử mùi. Cần được thiết kế để thu gom nước rỉ rác, tránh chảy tràn ra xung quanh;

- Trồng cây xanh ven đường, trong khu vực công trình công cộng - dịch vụ và khu góp phần giảm khí thải CO₂, điều hòa vi khí hậu và trong lành không khí.

IX.4.2. Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước

- Công trình hạ tầng kỹ thuật thu gom, thoát nước thải đô thị, khu dân cư tập trung bao gồm hộp đấu nối, cống cấp 3, cống cấp 2, cống cấp 1, trạm bơm thoát nước, giếng tách nước thải, giếng thăm, cửa xả,...và các công trình phụ trợ khác nhằm mục đích thu gom, chuyển tải và xử lý nước thải đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường để xả vào nguồn tiếp nhận.

- Công trình xử lý nước thải bao gồm: Trạm, nhà máy xử lý nước thải và Các công trình đơn vị trong trạm, nhà máy xử lý nước thải như: Song chắn rác, bể lắng cát, thiết bị thu dầu mỡ, bể điều hòa, bể lắng, công trình xử lý sinh học nước thải sinh trưởng, thiết bị công trình khử trùng, bể nén, bể mê tan, trạm cấp khí.

- Công trình phòng, ngừa, ứng phó sự cố môi trường có thể sử dụng các giải pháp như: Sử dụng bể điều hòa 2 ngăn để lưu trữ nước thải khi có sự cố; Sử dụng tạm thời hồ sinh học hoặc công trình có dung tích lớn để ứng phó khi có sự cố, các công trình khác làm việc tăng cường; Sử dụng hồ sự cố để lưu trữ nước thải; Sử dụng các bể sự cố cục bộ để ứng phó với các sự cố tại các phân xưởng, kết hợp giải pháp tự động hóa giám sát, đo lường, điều khiển; Tăng cường hiệu suất xử lý của một số công đoạn trong Trạm XLNT hoặc sử dụng mô-đun xử lý tăng cường; Hồ sự cố sử dụng chung cho các mô-đun của Nhà máy XLNT tập trung .

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng, khu ở phải đưa qua xử lý tại các hầm tự hoại của công trình để xử lý sơ bộ mới được đổ vào hệ thống cống thoát nước bản của khu vực; sau đó dẫn đến nhà máy xử lý nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn cột A - bảng 1 theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Mỗi khu vực sản xuất phải xây dựng trạm xử lý nước thải riêng. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn cột A-bảng 1 theo QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Công trình phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường phải đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật bảo vệ môi trường cơ bản như sau:

- + Công trình phải có chức năng lưu chứa nước thải phù hợp với công suất của hệ thống xử lý nước thải.

- + Doanh nghiệp phải có kế hoạch phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường trong suốt quá trình vận hành.

- + Hồ sự cố và hồ sinh học phải có từng công trình, thiết bị thu hồi nước thải đảm bảo không xả ra ngoài môi trường mà chưa được xử lý sơ bộ.

- + Cần có biện pháp phòng ngừa việc tái ô nhiễm nước thải phát sinh.

- + Không sử dụng chung hồ sự cố với công trình điều hòa thu gom hoặc thoát nước mưa.

- Thông tư 25/2/2019/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên Môi trường có quy định chi tiết dịch vụ quan trắc môi trường về việc phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường có quy định như sau:

- + Đối với công trình phòng ngừa ứng phó sự cố là hệ thống hoàn chỉnh: Các công trình phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường hay còn gọi là công trình phòng ngừa, thường là hệ thống xử lý nước thải. Các công trình phải đảm bảo kiên cố chống rò rỉ nước thải đảm bảo đạt tiêu chuẩn so với tiêu chuẩn thiết kế đúng với kỹ thuật xây dựng.

- + Đối với công trình phòng ngừa ứng phó sự cố là hồ sinh học: Hồ sinh học không chỉ là phương pháp sinh học xử lý nước thải loại bỏ hết thông số ô nhiễm trước khi xả thải mà còn là công trình có chức năng phòng ngừa và ứng phó với sự cố môi trường để kiểm soát sự cố ô nhiễm môi trường.

- Để kiểm soát ô nhiễm và sự cố môi trường cần:

- + Tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về môi trường, tăng cường công tác xử phạt hành chính để răn đe các hành vi, đối tượng vi phạm gây ô nhiễm môi trường.

- + Các đơn vị, cơ sở sản xuất phải xây dựng đồng bộ hệ thống xử lý tại các khu công nghiệp nhà xưởng phù hợp với các tiêu chuẩn hiện hành.

- + Phải phối hợp với cơ quan chức năng và cơ quan chuyên môn để ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi gây ô nhiễm môi trường.

- + Doanh nghiệp cần trang bị đầy đủ các phương tiện kỹ thuật để thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường.

- + Tại các khu công nghiệp cần xây dựng quy định chặt chẽ hệ thống thu gom, xử lý nước thải công nghiệp đầy đủ bằng cách lập các báo cáo định kỳ về nước thải, chất thải có phát sinh.

- + Nâng cao ý thức đẩy mạnh công tác tuyên truyền về kiến thức môi trường để tăng cường ý thức chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường, trách nhiệm của cộng đồng và doanh nghiệp liên quan đến nhiệm vụ bảo vệ và giữ gìn môi trường.

- Những giải pháp quản lý và giảm nhẹ rủi ro môi trường.

a. Giải pháp phi công nghệ:

- + Tăng diện tích cây xanh.

- + Khuyến cáo sử dụng nguồn nhiên liệu, năng lượng sạch, áp dụng công nghệ hiện đại.

- + Chuyển đổi ngành nghề phù hợp với đặc tính từng nguồn thải.

- + Sử dụng hợp lý nước cấp và quản lý chặt chẽ việc khai thác nước ngầm kiểm soát tốt quá trình vận hành hệ thống xử lý nước thải đảm bảo hoạt động liên tục và ổn định đúng kỹ thuật, công suất và quy trình kỹ thuật.

b. Giải pháp công nghệ:

+ Xây dựng hệ thống xử lý nước thải đạt chuẩn đối với nước thải sinh hoạt (14:2008/BTNMT) và nước thải công nghiệp (40:2011/BTNMT) trước khi xả thải ra ngoài môi trường.

+ Cần có giải pháp thu gom xử lý hiệu quả bùn thải chất thải ô nhiễm chất rắn hoặc quản lý chất thải đúng cách.

+ Quá trình xử lý nước thải phải được kiểm soát chặt chẽ và không để xảy ra sự cố làm ảnh hưởng đến môi trường.

+ Thường xuyên kiểm tra và quan xác định thì nước thải để có hướng xử lý kịp thời.

- Phải có thiết bị quan trắc tự động, liên tục nước thải sau xử lý tại các trạm xử lý nước thải, thông tin từ các trạm này phải được kết nối với hệ thống thông tin chung của Bộ Tài nguyên Môi trường.

- Chương trình giám sát nước thải sau xử lý:

+ Đối với nước thải sản xuất, tần suất giám sát: 03 tháng/lần tại vị trí cửa xả. Thông số giám sát: pH, nhiệt độ, BOB, COD_{min}, SS, tổng nitơ (T-N), tổng photpho (T-P), Coliform; Quy chuẩn áp dụng: QCVN 40:2011/BTNMT, cột B với các hệ số Kq=0,9; Kf=1,1.

- Đối với nước thải sinh hoạt, tần suất giám sát: 03 tháng/lần, tại vị trí cửa xả. Thông số giám sát: pH, TSS, BOD₅, TDS, H₂S, NH₄ + (tính theo N), NO₃ -, dầu mỡ động thực vật, tổng chất hoạt động bề mặt, photphat, tổng coliform. Quy chuẩn áp dụng: QCVN 14:2008/BTNMT, cột A với hệ số K=1,;

- Định kỳ vệ sinh quét dọn thu gom rác thải trên mặt đường để hạn chế nước mưa nhiễm bẩn trôi vào cống thoát nước mưa

IX.4.3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

Việc thu gom rác thải sinh hoạt trong khu vực được thực hiện theo phương thức thu gom của công ty Môi trường đô thị thu gom rác. Rác khi thu gom cần được phân loại, thu gom bằng phương tiện phổ thông xe rác theo khung giờ nhất định (mỗi ngày 1-2 lần), sau đó đưa về các điểm tiếp nhận rác tập trung theo giờ ấn định. Kinh phí cho hoạt động thu gom của các đội này được lấy từ nguồn thu phí thu gom rác của các hộ gia đình, các cơ sở hoạt động dịch vụ, sản xuất kinh doanh ...

IX.4.4. Giảm thiểu tác động xã hội

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy được bố trí phù hợp trong khu dân cư và các công trình công cộng. Quy mô và thiết bị được bố trí đáp ứng các quy định của nhà nước về an toàn phòng cháy chữa cháy và được cơ quan chức năng kiểm tra, chấp thuận;

- Để tăng cường khả năng chữa cháy tại chỗ cần thành lập đội phòng cháy chữa cháy và trang bị đầy đủ các phương tiện chữa cháy khi có sự cố;

- Về an toàn giao thông trong khu vực, tại những khu vực tập trung đông dân cư phải thiết kế vạch sơn giảm tốc trong các đường nội bộ, đường vào nhóm nhà ở. Ngoài ra phải lắp đặt biển báo giao thông đầy đủ và rõ ràng để người dân và du khách tham gia giao thông chấp hành đúng và dễ dàng xử lý vi phạm trật tự an toàn giao thông;

- Dự án hình thành kéo theo sự gia tăng dân số, nhu cầu lao động việc làm cũng tăng nhanh nên cần có chính sách cụ thể để đáp ứng kịp thời nhu cầu này;

- Tuyên truyền, vận động ý thức người dân và du khách thực hiện nếp sống văn minh đô thị, đẩy lùi tệ nạn xã hội.

IX.4.5. Các giải pháp kỹ thuật kiểm soát ô nhiễm, ứng phó sự cố

- Quản lý nước thải: Nước thải sinh hoạt được thu gom xử lý tập trung trước khi thải ra nguồn tiếp nhận. Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, cả ngắn hạn và dài hạn đều đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải khu vực trước khi xả vào nguồn tiếp nhận. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn sẽ được sử dụng làm nước tưới cây do Bộ Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn ban hành theo quy định tại điểm a khoản 3 điều 74 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Đồng thời có kế hoạch phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường đối với trạm xử lý nước thải theo quy định tại khoản 1 Điều 87 Luật Bảo vệ môi trường 2020; và thực hiện Quản lý nước thải theo quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 86 Luật Bảo vệ môi trường 2020.

- Quản lý rác thải: Tổ chức thu gom rác hàng ngày từ các thùng chứa rác tiêu chuẩn có nắp đậy rồi chuyển đến xử lý tại Khu xử lý rác thải của tỉnh.

- Kiểm soát ô nhiễm không khí: Giáo dục ý thức người dân tuân thủ quy định trong tham gia giao thông; Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án; Áp dụng tiêu chuẩn Euro 4 đối với các phương tiện tham gia giao thông đường bộ. Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch. Tổ chức thực hiện trồng cây xanh đường phố.

- Kiểm soát ô nhiễm nước mặt: Quản lý việc xả thải vào nguồn tiếp nhận; Quản lý việc thu gom rác từ các hộ gia đình, cơ sở sản xuất kinh doanh để tránh tình trạng xả rác hoặc xả thải không đúng nơi quy định. Ngoài ra, cần có kế hoạch làm sạch, thu gom rác thải định kỳ các khu vực có nguy cơ ô nhiễm cao trong khu quy hoạch.

IX.4.6. Bảo vệ môi trường biển đối với hoạt động lấn biển

a. Quy định các nguyên tắc BVMT biển đối với hoạt động lấn biển

- Tổ chức, cá nhân hoạt động lấn biển phải có trách nhiệm và nghĩa vụ BVMT biển và vùng bờ; gây ô nhiễm, sự cố và suy thoái môi trường phải chi trả, bồi thường thiệt hại, khắc phục, xử lý và chịu trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

- BVMT là điều kiện để tổ chức hoạt động lấn biển. Hoạt động BVMT phải được xem xét, đánh giá trong quá trình thực hiện các hoạt động lấn biển.

- Hoạt động lấn biển phải hạn chế thấp nhất các tác động xấu đến môi trường, hệ sinh thái, đa dạng sinh học, nguồn lợi thủy sản, cảnh quan thiên nhiên; không làm tăng nguy cơ rủi ro thiên tai.

b. Quy định các yêu cầu BVMT biển đối với hoạt động lấn biển

- Phương pháp, giải pháp kỹ thuật, vật liệu lấn biển và hạng mục công trình lấn biển phải bảo đảm phù hợp các quy chuẩn kỹ thuật, quy định về bảo vệ môi trường; phải được xem xét, đánh giá tác động đến điều kiện tự nhiên, chế độ thủy động lực, giá trị dịch vụ hệ sinh thái vùng bờ, tài nguyên biển và khai thác, sử dụng tài nguyên biển, môi trường biển và sức chịu tải của môi trường biển.

- Vật liệu dùng để lấn biển phải được xác định nguồn gốc, bảo đảm không chứa các chất phóng xạ, hóa chất độc và phải tuân thủ quy định của pháp luật về BVMT; bảo đảm không gây ô nhiễm, sự cố môi trường và hạn chế thấp nhất ảnh hưởng, tác động xấu đến hệ sinh thái, đa dạng sinh học và nguồn lợi thủy sản. Việc vận chuyển vật liệu lấn biển phải đảm bảo đúng quy trình kỹ thuật, quy định của pháp luật về BVMT.

c. Quy định xây dựng phương án lấn biển

- Tổ chức, cá nhân hoạt động lấn biển với những nội dung liên quan đến BVMT biển bao gồm: Thông tin về khu vực lấn biển; Thiết kế cơ sở hạng mục công trình lấn biển; Phương pháp và các giải pháp kỹ thuật lấn biển; Vật liệu lấn biển và nguồn gốc vật liệu lấn biển; Đánh giá các tác động môi trường, nguy cơ rủi ro thiên tai và biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường, giảm thiểu rủi ro thiên tai; chương trình quản lý, giám sát môi trường; Đánh giá tác động KT-XH, thiệt hại và giải pháp hạn chế

d. Đánh giá khu vực đề xuất mở rộng về phía biển:



Sơ đồ các khu vực lấn biển



Vị trí khu vực lập quy hoạch

- Khu vực 3: phía Tây của dải đất Tuần Lễ - Hòn Ngang (PK5), dự kiến quy hoạch tổ hợp các khu resort, khách sạn du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven biển, trung tâm dịch vụ - giải trí cao cấp, khu công viên tự nhiên.

- Diện tích khu vực cải tạo ven bờ: đến năm 2030: Khoảng 96 ha, sau năm 2030 dự kiến là 293ha.

- Khu vực này chủ yếu tận dụng vùng bờ đầm thủy sản ven bờ, không gây ra các vấn đề về môi trường tự nhiên do trước đây đã được cải tạo để phục vụ nuôi trồng thủy sản. Việc chuyển đổi này còn góp phần cải thiện môi trường ven biển, do chấm dứt được những vấn đề ô nhiễm do hoạt động nuôi biển ven bờ thiếu kiểm soát gây ra.

- Cải tạo mặt bằng, trồng các dải cây xanh ven biển chắn gió kết hợp tạo cảnh quan ven biển, các công trình ven biển cần xây dựng đảm bảo an toàn chịu tác động của gió, thiết kế bền vững và đảm bảo các điều kiện sử dụng trong suốt thời gian tồn tại.

IX.5. Chương trình giám sát môi trường

- Thường xuyên được thực hiện bởi các cơ quan có chức năng, tập hợp và báo cáo đến Ban quản lý khu kinh tế Vân Phong, phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Vạn Ninh cũng như Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Khánh Hòa.

IX.5.1. Giám sát chất lượng không khí

- Thông số giám sát: Vi khí hậu, bụi tổng cộng, tiếng ồn, nhiệt độ, SO₂, NO₂, CO;
- Vị trí giám sát: 01 vị trí (thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược);
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2009/BTNMT, QCVN 26:2010/BTNMT;
- Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 6 tháng/1 lần (2 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến khiếu nại của người dân địa phương.

IX.5.2. Giám sát môi trường chất thải rắn

- Cách tổ chức vệ sinh, thực hiện quy định xả bỏ rác trong toàn khu vực;
- Vị trí đặt thùng chứa rác, công tác phân loại rác tại nguồn;
- Cách thức thu gom và xử lý sơ bộ tại điểm tập kết rác trong khu vực;
- Thông số giám sát: Lượng rác thải và thành phần;
- Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 6 tháng/1 lần (2 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến khiếu nại của người dân địa phương.

IX.5.3. Giám sát môi trường nước, nước biển và trầm tích

- Thông số giám sát: Nhóm chỉ số quần xã, loài chỉ thị, Chỉ dấu sinh học, Sinh thử nghiệm (bioassay); Hóa học môi trường nước biển, Hóa học trầm tích biển, tích lũy sinh học, Khí tượng, vật lý hải dương;
- Vị trí giám sát: các khu vực có môi trường nước, nước biển, trầm tích.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2009/BTNMT, QCVN 26:2010/BTNMT;
- Tần suất giám sát: Tần suất tối thiểu 6 tháng/1 lần (2 lần/năm) và giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay có ý kiến khiếu nại của người dân địa phương.

IX.5.4. Giám sát khác

- Giám sát an toàn và sức khỏe định kỳ: 1 năm /1 lần;
- Tập huấn phòng cháy chữa cháy: 1 năm /1 lần;
- Tập huấn sơ cấp cứu: 1 năm /1 lần;
- Tập huấn vệ sinh và phân loại, xử lý chất thải rắn: 1 năm /1 lần.

X. GIẢI PHÁP PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY

X.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật phòng cháy và chữa cháy số 27/2001/QH10 và Luật số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 2622:1995: Phòng chống cháy cho nhà và công trình – Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 6379:1998: Về thiết bị chữa cháy;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 3991:2012: Tiêu chuẩn phòng cháy trong thiết kế xây dựng – thuật ngữ và định nghĩa;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 3890: 2023: Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình – Trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13606:2023 Cấp nước- Mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế.

X.2. Giải pháp thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy

- Căn cứ vào giải pháp quy hoạch kiến trúc, giải pháp san nền địa hình, tính chất nguy hiểm cháy nổ của dự án và dựa trên các tiêu chuẩn của nhà nước trong lĩnh vực PCCC, thiết kế hệ thống chữa cháy kịp thời không để xảy ra cháy lớn, hạn chế tới mức thấp nhất thiệt hại về người và tài sản khi có cháy xảy ra. Thiết kế hệ thống chữa cháy kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt để đảm bảo tối ưu về mặt kinh tế nhưng vẫn đáp ứng được các yêu cầu kỹ thuật đúng tiêu chuẩn hiện hành, dễ vận hành, bảo trì bảo dưỡng.

X.2.1. Đường cho xe chữa cháy và bãi đỗ xe chữa cháy

- Chiều rộng thông thủy của mặt đường cho xe chữa cháy không được nhỏ hơn 3,5m.
- Bãi đỗ xe chữa cháy phải có chiều rộng thông thủy bảo đảm khả năng đi vào để triển khai các phương tiện chữa cháy phù hợp với chiều cao PCCC và nhóm nguy hiểm cháy theo công năng nhà.
- Bãi đỗ xe chữa cháy phải được bố trí đảm bảo để khoảng cách đo theo phương nằm ngang từ mép gần nhà hơn của bãi đỗ đến điểm giữa của lối vào từ trên cao không gần hơn 2m và không xa quá 10m.
- Bề mặt của bãi đỗ xe chữa cháy phải ngang bằng. Nếu nằm trên một mặt nghiêng thì độ dốc không được quá 1:15. Độ dốc của đường cho xe chữa cháy không được quá 1:8,3.
- Nếu chiều dài của đường cho xe chữa cháy hoặc bãi đỗ xe chữa cháy dạng cụt lớn hơn 46 m thì ở cuối đoạn cụt phải có bãi quay xe.
- Đường cho xe chữa cháy và bãi đỗ xe chữa cháy phải được đảm bảo thông thoáng tại mọi thời điểm. Khoảng không giữa bãi đỗ xe chữa cháy và lối vào từ trên cao phải đảm bảo không bị cản trở bởi cây xanh hoặc các vật thể cố định khác.
- Mặt đường cho xe chữa cháy và bãi đỗ xe chữa cháy phải đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế và phù hợp với chủng loại phương tiện của cơ quan Cảnh sát PCCC&CNCH nơi xây dựng công trình.
- Đối với đường giao thông nhỏ hẹp chỉ đủ cho 1 làn xe chạy thì cứ ít nhất 100 m phải thiết kế đoạn mở rộng tối thiểu 7 m dài 8 m để xe chữa cháy và các loại xe khác có thể tránh nhau dễ dàng.
- Thiết kế bãi quay xe phải tuân thủ các quy định tối thiểu đạt được:
 - + Hình tam giác đều có cạnh không nhỏ hơn 7m, một đỉnh nằm ở đường cụt, hai đỉnh nằm cân đối ở hai bên đường;
 - + Hình vuông có cạnh không nhỏ hơn 12m;
 - + Hình tròn, đường kính không nhỏ hơn 10m;
 - + Hình chữ nhật vuông góc với đường cụt, cân đối về hai phía của đường, có kích thước

không nhỏ hơn 5m x 20m.

X.2.2. Cấp nước chữa cháy ngoài nhà

a. Yêu cầu chung

- Việc trang bị cấp nước chữa cháy ngoài nhà phải được thực hiện theo quy định trong TCVN 3890 và tài liệu chuẩn thay thế khác.

- Chất lượng nước của nguồn cấp nước chữa cháy phải phù hợp với điều kiện vận hành của các phương tiện chữa cháy và phương pháp chữa cháy.

- Hệ thống đường ống nước chữa cháy thường có áp suất thấp, chỉ duy trì áp suất cao khi phù hợp với luận chứng. Đối với đường ống áp suất cao, các máy bơm chữa cháy phải được trang bị phương tiện bảo đảm hoạt động không trễ hơn 5 phút sau khi có tín hiệu báo cháy.

- Áp suất tự do tối thiểu trong đường ống nước chữa cháy áp suất thấp (nằm trên mặt đất) khi chữa cháy phải không được nhỏ hơn 10m. Áp suất tự do tối thiểu trong mạng đường ống chữa cháy áp suất cao phải bảo đảm độ cao tia nước đặc không nhỏ hơn 20m khi lưu lượng yêu cầu chữa cháy tối đa và lăng chữa cháy ở điểm cao nhất của tòa nhà. Áp suất tự do trong mạng đường ống kết hợp không nhỏ hơn 10m và không lớn hơn 60 m.

- Căn cứ theo quy mô dân số, lưu lượng nước chữa cháy tính cho 2 đám cháy đồng thời liên tục trong 3 giờ với lưu lượng 15 lit/s.đám.

b. Mạng lưới đường ống và các công trình được xây dựng

- Khi lắp đặt từ 02 đường ống cấp trở lên phải lắp đặt van chuyển đổi giữa chúng khi đó trong trường hợp ngắt 1 đường cấp hoặc 1 phần của nó thì việc chữa cháy vẫn bảo đảm 100 %.

- Mạng đường ống dẫn nước chữa cháy phải là mạch vòng. Cho phép làm các đường ống cụt khi: cấp nước cho chữa cháy hoặc sinh hoạt - chữa cháy khi chiều dài đường ống không lớn hơn 200m mà không phụ thuộc vào lưu lượng nước chữa cháy yêu cầu. Không cho phép nối vòng mạng đường ống ngoài nhà bằng mạng đường ống bên trong nhà và công trình.

- Các van trên các đường ống với mọi đường kính khi điều khiển từ xa hoặc tự động phải là loại van điều khiển bằng điện. Cho phép sử dụng van khí nén, thủy lực hoặc điện từ.

- Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà cho khu dân cư và cơ sở sản xuất không được nhỏ hơn 100 mm, đối với khu vực nông thôn không được nhỏ hơn 75 mm.

- Tận dụng các sông, hồ, ao để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4 m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m; Các hồ ao để cho xe chữa cháy hút nước phải có lối tiếp cận và có bãi đỗ xe kích thước không nhỏ hơn 12m x 12m với bề mặt bảo đảm tải trọng dành cho xe chữa cháy.

- Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các họng là 120-150m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5m;

- Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải ≥ 100 mm.

c. Đường xe chữa cháy trong từng công trình

- Nhà và công trình phải bảo đảm việc chữa cháy và cứu nạn bằng các giải pháp: kết cấu, bố trí mặt bằng - không gian, kỹ thuật - công trình và giải pháp tổ chức. Các giải pháp này bao gồm

- Bố trí các đường cho xe chữa cháy, bãi đỗ xe chữa cháy và lối tiếp cận cho lực lượng và phương tiện chữa cháy, kết hợp chung với các đường và lối đi theo công năng của ngôi nhà hoặc bố trí riêng.

- Bố trí các thang chữa cháy ngoài nhà và bảo đảm các phương tiện cần thiết khác để đưa lực lượng chữa cháy cùng các trang thiết bị kỹ thuật chữa cháy đến các tầng và mái của các ngôi nhà, trong đó gồm cả việc bố trí các thang máy có chế độ “chuyên chở lực lượng chữa cháy” (gọi chung là thang máy chữa cháy).

- Bố trí đường ống cấp nước chữa cháy, kết hợp với các đường ống cấp nước sinh hoạt hoặc bố trí riêng, và khi cần thiết, bố trí các họng tiếp nước, đường ống tiếp nước vào trong nhà cho lực lượng chữa cháy, các trụ nước, bể chứa nước chữa cháy hoặc các nguồn cấp nước chữa cháy khác.

- Bảo vệ chống khói cho các lối đi của lực lượng chữa cháy bên trong ngôi nhà.

- Trang bị cho ngôi nhà các phương tiện cứu người cho cá nhân và tập thể trong trường hợp cần thiết.

- Bố trí, xây dựng các công trình, các trạm (đội) phòng cháy và chữa cháy phù hợp với số lượng nhân viên và các thiết bị kỹ thuật chữa cháy cần thiết, đáp ứng các điều kiện chữa cháy trên các công trình hoặc khu vực trong phạm vi hoạt động của các trạm (đội) này theo đúng các quy định hiện hành.

XI. DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ, ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN THỰC HIỆN

XI.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

a. Nguyên tắc ưu tiên đầu tư

- Đầu tư và xây dựng mạng lưới đường giao thông đối ngoại và giao thông chính,
- Đầu tư triển khai thực hiện một số dự án xây dựng tập trung: Các khu đô thị mới, các trục đường chính, trung tâm giáo dục đào tạo, du lịch, thương mại, dịch vụ.
- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối cần thiết: Cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, vệ sinh môi trường, bãi xe,...
- Phát triển các khu nhóm nhà ở, xây dựng các công trình công cộng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của các khu dân cư: Hệ thống giáo dục các cấp như trường mẫu giáo, tiểu học, trung học; trạm y tế; Các vườn hoa cây xanh, thể dục thể thao;
- Cải tạo mặt nước kết hợp hệ thống cảnh quan;
- Phát triển các khu du lịch, công viên chuyên đề, du lịch cộng đồng vùng ven biển;
- Phát triển hoàn chỉnh khu vực trung tâm thương mại dịch vụ, các khu du lịch nghỉ dưỡng.

XI.2. Đánh giá về nhu cầu vốn, khả năng và giải pháp huy động vốn:

- Cùng với việc đồng loạt triển khai các dự án hạ tầng trọng điểm như cao tốc Vân Phong – Buôn Mê Thuật, cao tốc Vân Phong – Nha Trang..., nghị quyết 55 về thực hiện cơ chế đặc thù cho tỉnh Khánh Hòa trong thời gian 5 năm, tiềm năng phát triển của khu kinh tế Vân Phong là rất lớn, thống kê cho thấy rất nhiều nhà đầu tư quan tâm và cam kết triển khai các hạng mục dự án trong Khu kinh tế và trong Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05). Do đó đánh giá về nguồn vốn đầu tư trong thời gian tới đến từ khối doanh nghiệp chiếm phần lớn. Cần có những giải pháp về cơ chế đặc thù phù hợp với nghị quyết 09 và nghị quyết 55 nhằm thúc đẩy và thu hút đầu tư cũng như nhanh chóng tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của các bên.

Việc huy động vốn nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển là một trong những vấn đề rất quan trọng của của Tỉnh. Để có thể huy động vốn đủ cho việc thực hiện mục tiêu của đồ án quy hoạch, cần giải quyết vấn đề sau:

- + Đa dạng hoá nguồn vốn huy động và sử dụng hiệu quả - hợp lý.
- + Thực hiện tốt chính sách thu hút và sử dụng vốn đầu tư. Áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù đối với tỉnh Khánh Hòa về quản lý tài chính, ngân sách nhà nước; phân cấp quản lý nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch, đất đai, môi trường; tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng ra khỏi dự án đầu tư công; phát triển khu kinh tế Vân Phong và phát triển kinh tế biển tại tỉnh Khánh Hòa theo Nghị quyết số 55/2022/QH15 của Quốc hội: Về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa...
- + Nhanh chóng hoàn thiện đầu tư các hạ tầng thiết yếu (cấp điện, cấp thoát nước, giao thông...) để tạo điều kiện cho nhà đầu tư trong việc triển khai thực hiện dự án.

Các dự án cơ sở hạ tầng nhằm thu hút đầu tư được bố trí vốn từ nguồn vốn đầu tư phát triển của ngân sách địa phương, trung ương và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Các biện pháp thực hiện quy hoạch:

Công bố, công khai quy hoạch, quảng bá hình ảnh Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05)

Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc - quy hoạch của khu kinh tế Vân Phong.

Lập các quy hoạch chi tiết, chương trình và kế hoạch thực hiện.

Vận động xúc tiến đầu tư, thu hút các nguồn lực đầu tư phát triển Khu kinh tế. Xây dựng các chính sách, cơ chế ưu đãi thu hút đầu tư.

Chuẩn bị quỹ đất, đền bù giải phóng mặt bằng, giải tỏa và đảm bảo tái định cư.

Chỉ đạo triển khai các dự án ưu tiên.

Cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và giám sát thực hiện quy hoạch.

XII. KẾT LUẬN KIẾN NGHỊ

XII.1. Kết luận

Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang đã được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu tài liệu, số liệu thu thập, kết hợp với khảo sát hiện trạng và đánh giá chi tiết những yếu tố liên quan.

Quy hoạch được phê duyệt sẽ làm cơ sở cho xúc tiến đầu tư từ các nguồn vốn toàn xã hội; thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế; Các hiệu quả đạt được về mặt xã hội hết sức lớn lao. Việc khai thông và phát triển tại khu vực quy hoạch sẽ là bước đà phát triển cho các phân khu khác trong Khu kinh tế. Góp phần cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung đã đề ra.

XII.2. Kiến nghị

Sau khi Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05) phê duyệt, để Dự án được thực hiện đúng theo kế hoạch đề ra, kiến nghị:

UBND tỉnh Khánh Hòa, các Sở, Ban, Ngành thống nhất đề xuất xây dựng các chương trình hành động, các kế hoạch cụ thể nhằm đạt được mục tiêu xây Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang của BQL Khu kinh tế. Đồng thời BQL Khu kinh tế triển khai công tác quy hoạch chi tiết các khu chức năng theo quy định và công tác lập dự án xây dựng các dự án trọng điểm, thu hút đầu tư các hạng mục ưu tiên theo quy hoạch;

UBND tỉnh Khánh Hòa, các Sở, Ban, Ngành thống nhất và tập trung chỉ đạo việc thực hiện đồ án, đặc biệt tập trung xây dựng những dự án hạ tầng giao thông liên vùng và kiểm soát nghiêm ngặt các tác động đối với khu vực phát triển bền vững môi trường./.

XII.3. Phụ lục 2: Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
1	Đất văn hoá	1,60	0,07	40	7
	1-VH-01	1,60	0,07	40	7
2	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	257,22	11,00	40	30
	1-DV-01	2,38	0,10	40	30
	1-DV-02	6,84	0,29	40	30
	1-DV-03	3,08	0,13	40	30
	1-DV-04	4,09	0,17	40	30
	1-DV-05	3,11	0,13	40	30
	1-DV-06	2,47	0,11	40	30
	1-DV-07	3,89	0,17	40	30
	1-DV-08	5,41	0,23	40	30
	1-DV-09	4,52	0,19	40	30
	1-DV-10	2,56	0,11	40	30
	1-DV-11	5,20	0,22	40	30
	1-DV-12	2,71	0,12	40	30
	1-DV-13	2,40	0,10	40	30
	1-DV-14	15,09	0,65	40	30
	1-DV-15	4,17	0,18	40	30
	1-DV-16	14,86	0,64	40	30
	1-DV-17	30,25	1,29	40	30
	1-DV-17	24,81	1,06	40	30
	1-DV-18	5,41	0,23	40	30
	1-DV-19	4,69	0,20	40	30
	1-DV-20	4,77	0,20	40	30
	1-DV-21	5,53	0,24	40	30
	1-DV-22	9,30	0,40	40	30
	1-DV-23	1,78	0,08	40	30
	1-DV-24	1,22	0,05	40	30
	1-DV-25	4,56	0,20	40	30
	1-DV-26	6,42	0,27	40	30
	1-DV-27	15,84	0,68	40	30
	1-DV-28	17,08	0,73	40	30
	1-DV-29	14,64	0,63	40	30
	1-DV-30	28,14	1,20	40	30
3	Đất cây xanh sinh thái	40,90	1,75	5	1

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	1-ST-01	0,55	0,02	5	1
	1-ST-02	0,19	0,01	5	1
	1-ST-03	10,70	0,46	5	1
	1-ST-04	1,87	0,08	5	1
	1-ST-05	0,27	0,01	5	1
	1-ST-06	3,35	0,14	5	1
	1-ST-07	4,42	0,19	5	1
	1-ST-08	1,72	0,07	5	1
	1-ST-09	15,62	0,67	5	1
	1-ST-10	2,14	0,09	5	1
	1-ST-11	0,07	0,003	5	1
4	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	159,49	6,82	25	1
	1-CXHC-01	31,06	1,33	5	1
	1-CXHC-02	48,91	2,09	5	1
	1-CXHC-03	69,73	2,98	5	1
	1-CXHC-04	0,57	0,02	25	1
	1-CXHC-05	1,27	0,05	25	1
	1-CXHC-06	1,25	0,05	25	1
	1-CXHC-07	2,16	0,09	25	1
	1-CXHC-08	1,04	0,04	25	1
	1-CXHC-09	2,33	0,10	25	1
	1-CXHC-10	1,17	0,05	25	1
5	Đất cây xanh chuyên dụng	2,43	0,10		
	1-CXCD-1	2,43	0,10		
6	Đất dịch vụ, du lịch	122,47	5,24	25	25
	1-DLS-01	5,64	0,24	25	25
	1-DLS-02	4,05	0,17	25	25
	1-DLS-03	23,01	0,98	25	25
	1-DLS-04	2,90	0,12	25	25
	1-DLS-05	12,20	0,52	25	25
	1-DLS-06	2,32	0,10	25	25
	1-DLS-07	3,56	0,15	25	25
	1-DLS-08	9,92	0,42	25	25
	1-DLS-09	13,47	0,58	25	25
	1-DLS-10	4,46	0,19	25	25
	1-DLS-11	5,47	0,23	25	25
	1-DLS-12	5,81	0,25	25	25
	1-DLS-13	6,05	0,26	25	25

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	1-DLS-14	21,98	0,94	25	25
	1-DLS-15	1,63	0,07	25	25
7	Đất tôn giáo di tích	0,84	0,04	40	7
	1-TG-01	0,78	0,03	40	7
	1-TG-02	0,06	0,00	40	7
8	Đất quốc phòng	3,43	0,15	40	7
	1-QP-1	3,43	0,15	40	7
9	Đường giao thông	134,45	5,75		
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,47	0,02	40	3
	1-HT-01	0,47	0,02	40	3
11	Đất lâm nghiệp	7,62	0,33		
	<i>Đất rừng sản xuất</i>	7,62	0,33		
	1-LN	7,62	0,33		
12	Đất chưa sử dụng	279,50	11,96		
	1-CSD-01	279,49	11,96		
	1-CSD-02	0,06	0,00		
13	Đất khác (đất bãi cát)	187,92	8,04		
	1-BC	187,92	8,04		
14	Khu vực mặt nước	1139,25	48,74		
	1-MN	1139,25	48,74		
KHU II		726,41	100,00		
1	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	84,54	11,64	40	30
	2-DV-01	3,52	0,48	40	30
	2-DV-02	2,42	0,33	40	30
	2-DV-03	1,57	0,22	40	30
	2-DV-04	2,14	0,29	40	30
	2-DV-05	3,41	0,47	40	30
	2-DV-06	5,52	0,76	40	30
	2-DV-07	3,84	0,53	40	30
	2-DV-08	4,10	0,56	40	30
	2-DV-09	7,93	1,09	40	30
	2-DV-10	7,01	0,97	40	30
	2-DV-11	8,44	1,16	40	30
	2-DV-12	2,74	0,38	40	30
	2-DV-13	4,22	0,58	40	30
	2-DV-14	13,49	1,86	40	30
	2-DV-15	10,35	1,42	40	30

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	2-DV-16	3,84	0,53	40	30
2	Cây xanh sử dụng công cộng	8,42	1,16	5	1
	2-CXCC-01	8,42	1,16	5	1
3	Đất cây xanh sinh thái	95,29	12,30	5	1
	2-ST-01	0,30	0,04	5	1
	2-ST-02	0,92	0,13	5	1
	2-ST-03	0,64	0,09	5	1
	2-ST-04	0,58	0,08	5	1
	2-ST-05	0,58	0,08	5	1
	2-ST-06	0,49	0,07	5	1
	2-ST-07	7,80	1,07	5	1
	2-ST-08	6,42	0,88	5	1
	2-ST-09	1,65	0,23	5	1
	2-ST-10	66,15	9,11	5	1
	2-ST-11	1,65	0,23	5	1
	2-ST-12	2,14	0,29	5	1
	2-ST-13	3,85	0,53	5	1
	2-ST-14	2,12	0,29	5	1
4	Đất trường trung học phổ thông	2,57	0,35	40	5
	2-THPT-01	2,57	0,35	40	5
5	Cơ quan, trụ sở	0,52	0,07	40	7
	2-CQ-1	0,52	0,07	40	7
6	Đất dịch vụ, du lịch	121,52	16,73	25	25
	2-DLS-01	5,66	0,78	25	25
	2-DLS-02	12,35	1,70	25	25
	2-DLS-03	11,07	1,52	25	25
	2-DLS-04	7,67	1,06	25	25
	2-DLS-05	9,62	1,32	25	25
	2-DLS-06	1,90	0,26	25	25
	2-DLS-07	2,02	0,28	25	25
	2-DLS-08	2,42	0,33	25	25
	2-DLS-09	2,23	0,31	25	25
	2-DLS-10	7,96	1,10	25	25
	2-DLS-11	5,58	0,77	25	25
	2-DLS-12	5,58	0,77	25	25
	2-DLS-13	4,14	0,57	25	25
	2-DLS-14	4,48	0,62	25	25
	2-DLS-15	3,83	0,53	25	25

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	2-DLS-16	3,83	0,53	25	25
	2-DLS-17	4,86	0,67	25	25
	2-DLS-18	5,31	0,73	25	25
	2-DLS-19	5,58	0,77	25	25
	2-DLS-20	8,64	1,19	25	25
	2-DLS-21	6,79	0,93	25	25
7	Đất an ninh	0,51	0,07	40	7
	2-AN-1	0,51	0,07	40	7
8	Đường giao thông	62,58	8,61		
9	Bãi đỗ xe	6,58	0,91	60	5
	2-BX-01	1,61	0,22	60	5
	2-BX-02	1,03	0,14	60	5
	2-BX-03	1,91	0,26	60	5
	2-BX-04	2,03	0,28	60	5
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3,22	0,44	40	3
	2-HT-01	3,22	0,44	40	3
11	Đất nông nghiệp	19,15	2,64		
	2-NN	19,15	2,64		
12	Đất khác (đất bãi cát)	19,22	2,65		
	2-BC	19,22	2,65		
13	Khu vực mặt nước	302,29	41,61		
	2-MN	302,29	41,61		

XII.4. Phụ Lục 3: Văn bản pháp lý

Số: 195 /BC-STNMT-ĐĐBĐVT

Khánh Hòa, ngày 19 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO

THẨM ĐỊNH KHỐI LƯỢNG, CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM

Hạng mục công việc: **Khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000**

Thuộc đồ án: **Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05);**

Địa điểm: **các xã Vạn Thạnh và xã Vạn Thọ, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa**

I. Tình hình thực hiện công trình:

1. Đơn vị thi công:

Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa (Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ số 01251 được Cục Đo đạc, Bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam cấp ngày 07/3/2022; trong đó có nội dung "Đo đạc, thành lập bản đồ địa hình chuyên ngành tỷ lệ 1:500, 1:1.000, 1:2.000").

2. Thời gian thực hiện: Từ ngày 26/4/2024 đến ngày 26/5/2024.

3. Lực lượng kỹ thuật và thiết bị thi công:

- Lực lượng kỹ thuật: 17 người.

- Thiết bị thi công: 05 máy định vị vệ tinh đo RTK (02 máy Comnav T300; 03 máy South K98mini); 04 máy toàn đạc điện tử (01 máy Leica TCR708; 01 máy Leica TCR802; 02 máy Leica TS07 5' R500), 05 máy thủy chuẩn (01 máy Leica NA2; 04 máy Leica NA332) và các phụ kiện kèm theo. Các máy đều có Phiếu kiểm nghiệm trong thời hạn thi công công trình.

- Phần mềm sử dụng: Xử lý số liệu đo GPS bằng phần mềm Trimble Business Center và biên tập bằng phần mềm DPSurvey; Bình sai lưới khống chế bằng phần mềm DPSurvey; Biên tập, số hóa bản đồ bằng phần mềm AutoCad, Microstation, Civil 3D.

4. Khối lượng đã thi công:

- Khối lượng thi công do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa thực hiện, đã được đơn vị giám sát kiểm tra cấp chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính và Trắc địa công trình Quảng Nam kiểm tra và lập hồ sơ kiểm tra chất lượng sản phẩm cấp chủ đầu tư và xác nhận khối lượng hoàn thành công việc như sau:

Bảng 1

TT	Hạng mục công việc	Đơn vị tính	Thiết kế KT-DT phê duyệt		Thi công		Khối lượng (+)/(-)
			Mức KK	Khối lượng	Mức KK	Khối lượng	
1	Công tác lập lưới khống chế mặt bằng, đường chuyền cơ sở cấp I	Điểm	III	17	III	17	0
2	Công tác lập lưới khống chế mặt bằng, đường chuyền cơ sở cấp II	Điểm	III	35	III	35	0

3	Công tác lập lưới khống chế độ cao, thủy chuẩn hạng IV	Km	IV	24,0	IV	21,685	-2,315
4	Công tác lập lưới khống chế độ cao, thủy chuẩn kỹ thuật	Km	IV	25,0	IV	11,854	-13,146
5	Đo bản đồ địa hình trên cạn tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1,0m bằng máy toàn đạc điện tử và máy thủy bình điện tử, cấp địa hình II	100ha	II	8,9757	II	8,9757	0
6	Đo bản đồ địa hình trên cạn tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1,0m bằng máy toàn đạc điện tử và máy thủy bình điện tử, cấp địa hình III	100ha	III	1,4864	III	1,4864	0

Ghi chú:

- Khối lượng công việc và mức khó khăn (cấp địa hình) của thiết kế KT-DT được phê duyệt căn cứ:

- Nhiệm vụ - dự toán khảo sát xây dựng khảo sát địa hình phục vụ quy hoạch xây dựng phân khu tỷ lệ 1/2000 đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Đại Phú lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát xây dựng lập quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh.
- Phương án khảo sát đo đạc gói thầu số 01: Đo đạc bản đồ địa hình (tỷ lệ 1/2000) và lập Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 141/QĐ-KKT này 26/4/2024 về việc phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05).

- Khối lượng công việc và mức khó khăn (cấp địa hình) thi công căn cứ:

- Hồ sơ kiểm tra chất lượng cấp đơn vị thi công do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập và hồ sơ kiểm tra chất lượng cấp chủ đầu tư do Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính và Trắc địa công trình Quảng Nam lập.

- Tuy nhiên, việc xác định khối lượng công việc và mức khó khăn (cấp địa hình) của Nhiệm vụ khảo sát do Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Đại Phú lập và Phương án kỹ thuật khảo sát do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập áp dụng các quy định kỹ thuật và định mức phục vụ khảo sát thi công công trình xây dựng (Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9398:2012 về công tác trắc địa trong xây dựng công trình – Yêu cầu chung; Thông

tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng) nên chưa phù hợp với các quy định về công tác đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình (Thông tư số 68/2015/TT-BTNMT ngày 22/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình và cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000; Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 16/8/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc trực tiếp phục vụ thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, 1:1000 và bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1:2000, 1:5000). Đồng thời, việc xác định nội dung và khối lượng công việc thực hiện tại Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 và Quyết định số 141/QĐ-KKT này 26/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong (diện tích khảo sát khoảng 1.046,21 ha) chưa đủ phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh (Tổng diện tích khoảng 3.064 ha).

5. Tài liệu sử dụng trong thi công:

5.1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản 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;

- Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh;

- Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát xây dựng đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh;

- Quyết định số 232/QĐ-KKT ngày 06/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh;

- Quyết định số 130/QĐ-KKT ngày 17/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 01: Đo đạc bản đồ địa hình (tỷ lệ 1/2000) và lập đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05);

- Hợp đồng số 05/2024/HĐKT-LD ký ngày 23/4/2024 giữa Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong và Liên danh Công ty Khảo sát và Lập quy hoạch PUD-TTQH (bao gồm: Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Quy hoạch và Phát triển đô thị Việt Nam);

- Quyết định số 141/QĐ-KKT này 26/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng Đồ án Quy

hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05);

- Quyết định số 143/QĐ-KKT ngày 26/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt kết quả chỉ định thầu gói thầu số 03: Giám sát khảo sát thuộc dự án lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05);

- Hợp đồng số 05/2024/HĐ-GSKS ký ngày 26/4/2024 giữa Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong và Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính và Trắc địa công trình Quảng Nam gói thầu tư vấn giám sát khảo sát.

5.2. Văn bản pháp quy liên quan đến công tác khảo sát đo đạc

- Văn bản pháp quy phục vụ thi công và kiểm tra thể hiện hồ sơ kiểm tra cấp đơn vị thi công và hồ sơ kiểm tra cấp chủ đầu tư.

5.3. Tài liệu và số liệu sử dụng trong thi công:

- Nhiệm vụ - dự toán khảo sát xây dựng khảo sát địa hình phục vụ quy hoạch xây dựng phân khu tỷ lệ 1/2000 đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Đại Phú lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát xây dựng lập quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh.

- Phương án khảo sát đo đạc gói thầu số 01: Đo đạc bản đồ địa hình (tỷ lệ 1/2000) và lập Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 141/QĐ-KKT ngày 26/4/2024 về việc phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05).

- Các điểm khống chế tọa độ, độ cao do Trung tâm Thông tin dữ liệu đo đạc và Bản đồ - Cục Đo đạc, Bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam cung cấp theo Phiếu cung cấp có giá trị tọa độ nhà nước ngày 21/5/2024 (Các điểm địa chính cơ sở số hiệu 911445, 911437, 911435) và Phiếu cung cấp có giá trị độ cao nhà nước ngày 21/5/2024 (Điểm độ cao hạng I số hiệu I(VL-HT)146).

6. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị thực hiện khảo sát và xây dựng bản đồ địa hình: Trung tâm Quy hoạch và kiểm định xây dựng Khánh Hòa (Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ số 01251 được Cục Đo đạc, Bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam cấp ngày 07/3/2022 trong đó có nội dung hoạt động “Đo đạc, thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000”);

- Đơn vị thực hiện công tác giám sát kiểm tra: Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính và Trắc địa công trình Quảng Nam (Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ số 00742 được Cục Đo đạc, Bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam cấp ngày

05/02/2021 trong đó có nội dung hoạt động “Kiểm tra chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ chuyên ngành giao thông, thủy lợi, xây dựng và địa chính”);

II. Các căn cứ pháp lý thẩm định

- Chức năng, nhiệm vụ của đơn vị thẩm định: Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chuyên môn giúp UBND tỉnh quản lý hoạt động đo đạc và bản đồ tại địa phương theo tại Quyết định số 05/2024/QĐ-UBND ngày 28/3/2024 của UBND tỉnh về việc quy định chức năng, nhiệm vụ quyền hạn của Sở Tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa.

- Quyết định phê duyệt đề cương và dự toán nhiệm vụ: Quyết định số 221/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát xây dựng lập quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh; Quyết định số 141/QĐ-KKT này 26/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05).

- Hồ sơ kiểm tra chất lượng của đơn vị thi công: Lập theo quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ gồm: Nhật ký thi công; Báo cáo kết quả khảo sát; Báo cáo tổng kết kỹ thuật; Báo cáo kiểm tra chất lượng công trình, sản phẩm cấp đơn vị thi công; Biên bản kiểm tra kèm theo phiếu ghi ý kiến kiểm tra;

- Hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư: Lập theo quy định của Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ gồm: Các văn bản pháp lý; Nhật ký giám sát thi công; Báo cáo giám sát thi công; Biên bản kiểm tra kèm theo phiếu ghi ý kiến kiểm tra của đại diện chủ đầu tư; Báo cáo kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm.

- Các sản phẩm đã hoàn thành và các tài liệu liên quan khác kèm theo: Bộ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 gồm 10 mảnh; kèm theo file số các tài liệu liên quan.

III. Thành phần, nội dung và kết quả thẩm định

1. Thành phần: Sở Tài nguyên và Môi trường

- Ông Nguyễn Minh Thư Chức vụ: Phó Giám đốc;
 - Ông Huỳnh Công Hưng Chức vụ: Chánh Văn phòng;
 - Ông Đinh Phước Quang Huy Chức vụ: Chuyên viên Phòng Đo đạc, Bản đồ và Viễn thám.

2. Nội dung:

- Việc tuân thủ dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán đã được phê duyệt và các văn bản kỹ thuật liên quan khác;

- Việc tuân thủ các quy định về công tác giám sát thi công, kiểm tra chất lượng, khối lượng hạng mục công việc, sản phẩm đo đạc và bản đồ;

- Việc xử lý các phát sinh trong quá trình thi công của đơn vị giám sát, chủ đầu tư và cơ quan quyết định đầu tư;

- Việc xác nhận chất lượng, khối lượng, mức khó khăn hạng mục công việc đã hoàn thành của đơn vị kiểm tra.

3. Kết quả thẩm định:

- *Việc tuân thủ dự án, thiết kế kỹ thuật – dự toán đã được phê duyệt và các văn bản kỹ thuật liên quan khác:* Công tác thi công cơ bản tuân thủ yêu cầu kỹ thuật theo Nhiệm vụ - dự toán khảo sát xây dựng khảo sát địa hình phục vụ quy hoạch xây dựng phân khu tỷ lệ 1/2000 đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Đại Phú lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 và Phương án khảo sát đo đạc gói thầu số 01: Đo đạc bản đồ địa hình (tỷ lệ 1/2000) và lập Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 141/QĐ-KKT ngày 26/4/2024. Tuy nhiên, việc xác định khối lượng công việc và mức khó khăn (cấp địa hình) của Nhiệm vụ khảo sát do Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Đại Phú lập và Phương án kỹ thuật khảo sát do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập áp dụng các quy định kỹ thuật và định mức phục vụ khảo sát thi công công trình xây dựng (*Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9398:2012 về công tác trắc địa trong xây dựng công trình – Yêu cầu chung; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng*) nên chưa phù hợp với các quy định về công tác đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình (*Thông tư số 68/2015/TT-BTNMT ngày 22/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình và cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000; Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 16/8/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc trực tiếp phục vụ thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, 1:1000 và bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1:2000, 1:5000*). Đồng thời, việc xác định nội dung và khối lượng công việc thực hiện tại Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 và Quyết định số 141/QĐ-KKT này 26/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong (*diện tích khảo sát khoảng 1.046,21 ha*) chưa đủ phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh (*Tổng diện tích khoảng 3.064 ha*).

- *Việc tuân thủ các quy định về công tác giám sát thi công, kiểm tra chất lượng, khối lượng hạng mục công việc, sản phẩm đo đạc và bản đồ:* Công tác giám sát, kiểm tra cơ bản tuân thủ các quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ.

- Việc xử lý các phát sinh trong quá trình thi công của đơn vị giám sát, chủ đầu tư và cơ quan quyết định đầu tư: Quá trình thi công có phát sinh khối lượng một số hạng mục so với nhiệm vụ và phương án khảo sát được phê duyệt (số liệu tại Bảng 1) nhưng chưa được các đơn vị có ý kiến xử lý.

- Việc xác nhận chất lượng, khối lượng, mức khó khăn hạng mục công việc đã hoàn thành của chủ đầu tư: Việc kiểm tra, xác nhận chất lượng, khối lượng, mức khó khăn các hạng mục công việc đã hoàn thành của chủ đầu tư được thực hiện thông qua đơn vị giám sát, kiểm tra cấp chủ đầu tư. Chất lượng, khối lượng, mức khó khăn các hạng mục công việc đã hoàn thành được đơn vị giám sát, kiểm tra cấp chủ đầu tư đánh giá đạt yêu cầu về kỹ thuật và phù hợp về khối lượng, mức khó khăn với nhiệm vụ và phương án khảo sát được phê duyệt. Tuy nhiên, việc xác định và xác nhận khối lượng, mức khó khăn hạng mục công việc căn cứ các quy định về lĩnh vực xây dựng nên chưa có tính đồng bộ với các quy định về lĩnh vực tài nguyên và môi trường. Đồng thời, việc phát sinh khối lượng của một số hạng mục công việc chưa được các đơn vị liên quan có ý kiến xử lý.

IV. Kết luận và kiến nghị

1. Kết luận:

- Thành phần hồ sơ khảo sát và giám sát, kiểm tra công tác Khảo sát, đo đạc bản đồ địa hình đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05) cơ bản tuân thủ các quy định về lĩnh vực đo đạc và bản đồ. Sản phẩm bản đồ địa hình được đơn vị giám sát kiểm tra đánh giá đạt yêu cầu về kỹ thuật để đưa vào sử dụng.

- Tuy nhiên, việc xác định và xác nhận khối lượng công việc và mức khó khăn (cấp địa hình) áp dụng các quy định kỹ thuật và định mức phục vụ khảo sát thi công công trình xây dựng (Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9398:2012 về công tác trắc địa trong xây dựng công trình – Yêu cầu chung; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng) nên chưa phù hợp với các quy định về công tác đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình (Thông tư số 68/2015/TT-BTNMT ngày 22/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình và cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000; Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 16/8/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc trực tiếp phục vụ thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1:500, 1:1000 và bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1:2000, 1:5000). Đồng thời, việc xác định nội dung và khối lượng công việc thực hiện (diện tích khảo sát khoảng 1.046,21 ha) chưa đủ phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh (Tổng diện tích khoảng 3.064 ha).

2. Kiến nghị:

- Chủ đầu tư cần phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát, đánh giá sự phù hợp khi áp dụng quy định kỹ thuật chuyên ngành trong thi công để đảm bảo việc thực hiện nghiệm thu khối lượng công việc theo đúng quy định.

- Chủ đầu tư yêu cầu các đơn vị liên quan thực hiện việc rà soát, hoàn thiện hồ sơ, đóng gói, giao nộp và lưu trữ hồ sơ theo quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan trước khi thực hiện việc nghiệm thu theo quy định./

Nơi nhận: (VBĐT)

- Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong;
- Cty CP Đo đạc địa chính và Trắc địa công trình Quảng Nam;
- Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa;
- Lưu: VT, ĐBĐVT_(Huy).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Minh Thư

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: ~~298~~ /QĐ-TTg

Hà Nội, ngày ~~27~~ tháng 3 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**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**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030;

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 451/QĐ-TTg ngày 13 tháng 4 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại Tờ trình số 412/TTr-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2023 về việc trình 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, Báo cáo thẩm định số 50/BC-BXD ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Bộ Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Ranh giới lập quy hoạch.

Ranh giới lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên các xã Vạn Thạnh, Vạn Thọ, Đại Lãnh, Vạn Phước, Vạn Bình, Vạn Long, Vạn Khánh, Vạn Thắng, Vạn Phú, Vạn Lương, Vạn Hưng và thị trấn Vạn Giã thuộc huyện Vạn Ninh; các phường Ninh Hiệp, Ninh Giang, Ninh Đa, Ninh Thủy, Ninh Diêm, Ninh Hải và các xã Ninh An, Ninh Thọ, Ninh Phước thuộc thị xã Ninh Hòa. Quy mô diện tích khoảng 150.000 ha, trong đó diện tích phần mặt nước khoảng 79.178 ha, phần đất liền và đảo khoảng 70.822 ha được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp tỉnh Phú Yên.
- Phía Nam giáp phường Ninh Hà, các xã Ninh Quang, Ninh Phú và Ninh Vân của thị xã Ninh Hòa.
- Phía Tây giáp tỉnh Phú Yên, xã Xuân Sơn huyện Vạn Ninh và các xã Ninh Sơn, Ninh Trung, Ninh Đông, Ninh Bình thị xã Ninh Hòa.
- Phía Đông giáp biển Đông.

2. Tính chất.

- Là khu kinh tế tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực có vai trò đầu tàu thu hút đầu tư và là động lực phát triển kinh tế cho các vùng lân cận và cho cả nước. Trong đó kinh tế biển là nền tảng có cảng trung chuyển container quốc tế và

dịch vụ logistic, đô thị, dịch vụ, du lịch, công nghiệp giữ vai trò quan trọng, kết hợp phát triển các ngành kinh tế khác.

- Là trung tâm dịch vụ du lịch và vui chơi giải trí tổng hợp cao cấp có những sản phẩm dịch vụ, du lịch độc đáo, khác biệt, hiện đại với chất lượng cao, có thương hiệu và khả năng cạnh tranh quốc tế.

- Là khu vực phát triển đô thị thông minh bền vững với hệ thống cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội phát triển đồng bộ, hiện đại.

- Có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của quốc gia.

3. Tầm nhìn và chiến lược phát triển.

- Đến năm 2050 đưa Khu kinh tế Vân Phong trở thành trung tâm kinh tế năng động, thông minh, bền vững, bản sắc, có sự gắn kết giữa phát triển kinh tế - xã hội với bảo đảm quốc phòng, an ninh góp phần đưa Việt Nam trở thành quốc gia biển mạnh, phát triển bền vững, thịnh vượng.

- Là khu kinh tế có tính cạnh tranh cao dựa trên các ngành trọng điểm với lợi thế tự nhiên, là trung tâm hàng hải, du lịch, công nghiệp và cửa ngõ giao thương với thế giới của cả vùng duyên hải Nam Trung Bộ và Tây Nguyên.

4. Quy mô dân số và đất xây dựng.

a) Quy mô dân số:

- Dân số đến năm 2030: Khoảng 350.000 - 380.000 người; trong đó dân số chính thức khoảng 310.000 - 330.000 người, dân số quy đổi khoảng 40.000 - 50.000 người.

- Dân số đến năm 2040: Khoảng 500.000 - 550.000 người; trong đó dân số chính thức khoảng 420.000 - 450.000 người, dân số quy đổi khoảng 80.000 - 100.000 người.

b) Quy mô đất xây dựng:

- Đến năm 2030: Đất xây dựng các khu chức năng khoảng 14.900 ha, trong đó: phát triển dân cư đô thị khoảng 3.140 ha (bao gồm phát triển dân cư hiện trạng và đô thị hóa khoảng 1.970 ha; phát triển dân cư đô thị mới khoảng 1.170 ha), phát triển hỗn hợp dân cư dịch vụ khoảng 950 ha (trong đó phát triển dân cư khoảng 95 ha); phát triển dân cư nông thôn khoảng 2.660 ha; đất xây dựng các khu chức năng khác khoảng 8.150 ha.

- Đến năm 2040: Đất xây dựng các khu chức năng khoảng 22.000 ha, trong đó: phát triển dân cư đô thị khoảng 5.396 ha (bao gồm phát triển dân cư hiện trạng và đô thị hóa khoảng 2.937 ha; phát triển dân cư đô thị mới khoảng 2.459 ha); phát triển hỗn hợp dân cư dịch vụ khoảng 1.742 ha (trong đó phát triển dân cư khoảng 173 ha); phát triển dân cư nông thôn khoảng 1.418 ha; đất xây dựng các khu chức năng khác khoảng 13.444 ha.

5. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng.

a) Cấu trúc phát triển không gian tổng thể:

- Khu vực Bắc Vân Phong (huyện Vạn Ninh) gồm: các khu du lịch cao cấp tại đảo Hòn Lớn và bán đảo Hòn Gốm, cảng trung chuyển quốc tế, cảng du lịch quốc tế, các công trình dịch vụ hậu cần cảng, công nghiệp tại khu vực Đầm Môn, các khu đô thị, du lịch, các không gian cây xanh, mặt nước và các khu đồi núi.

- Khu vực Nam Vân Phong (khu vực phía Đông thị xã Ninh Hòa), gồm: Cảng trung chuyển container, cảng tổng hợp, các tổ hợp công nghiệp, kho tàng tận dụng được lợi thế của cảng nước sâu, các khu đô thị và các khu dịch vụ du lịch, được phân bố, đan xen với các không gian sinh thái ngập mặn, đồi núi sát biển, dọc theo tỉnh lộ 652D cũng như phía Đông đường sắt quốc gia Bắc - Nam.

b) Các chức năng trong Khu kinh tế Vân Phong:

- Các khu phát triển dịch vụ, du lịch với các loại hình du lịch sinh thái - vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cao cấp, sân golf, casino, công viên chuyên đề, triển lãm du thuyền quốc tế kết hợp các hoạt động tham quan, trải nghiệm... có tổng diện tích đất khoảng 2.613 ha tập trung chủ yếu tại khu vực Hòn Lớn, bán đảo Hòn Gốm, Đại Lãnh khoảng 2.027 ha và khu vực Dốc Lết khoảng 200 ha, các khu vực khác khoảng 386 ha.

- Khu vực phát triển sản xuất công nghiệp, khu công nghiệp có tổng diện tích khoảng 2.721 ha gồm: các khu hiện đã có khoảng 496 ha; các khu vực dự kiến phát triển công nghiệp đến năm 2030 khoảng 1.475 ha (Ninh Diêm 3, Vạn Lương, Ninh An, Ninh Diêm, Ninh Thọ). Các khu vực dự kiến phát triển công nghiệp đến năm 2040 khoảng 750 ha.

- Cảng biển, các trung tâm dịch vụ hậu cần, logistic khoảng 509 ha; các khu vực dự kiến phát triển cảng, hậu cần cảng khoảng 961 ha tại Bắc và Nam Vân Phong; các khu vực dự kiến phát triển hậu cần cảng, logistic tại Ninh Phước khoảng 445 ha.

- Khu vực dự kiến phát triển cảng hàng không khoảng 500 ha tại Vạn Thắng.

- Các khu vực phát triển sân golf được bố trí tại đảo Hòn Lớn, khu Đầm Môn, khu vực Tuần Lễ - Hòn Ngang. Khu vực phát triển sân golf đến năm 2030 tại Đầm Môn có diện tích 176 ha. Các khu vực sân golf khác có tổng diện tích khoảng 479 ha.

- Phát triển dân cư đô thị có tổng diện tích khoảng 5.396 ha tại các khu vực: Đầm Môn, Cổ Mã - Tu Bông, Vạn Giã và vùng phụ cận, Đông - Bắc Ninh Hòa, Đông - Nam Ninh Hòa. Các khu vực Đầm Môn, Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn đất khu vực phát triển dân cư đô thị chiếm tỷ lệ không quá 10% tổng diện tích

đất tự nhiên khu vực bán đảo Hòn Gồm; không hình thành đất đơn vị ở tại đảo Hòn Lớn, đảo Điệp Sơn và núi Khải Lương.

- Các khu vực phát triển dân cư hỗn hợp (dân cư, dịch vụ) có tổng diện tích khoảng 173 ha tại các khu vực Đàm Môn, Cổ Mã - Tu Bông, Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn, Ninh Hải - Dốc Lết, Đông Bắc Ninh Hoà, khu vực dọc trục đường 26B.

- Các khu dân cư nông thôn có tổng diện tích đất khoảng 1.418 ha tại khu vực phía Tây huyện Vạn Ninh thuộc một phần các xã Vạn Khánh, Vạn Thắng, Vạn Bình, Vạn Phú, Vạn Lương, Vạn Hưng và thị xã Ninh Hòa bao gồm xã Ninh An, một phần xã Ninh Thọ...

c) Phân khu chức năng:

- Khu vực Bán đảo Hòn Gồm và Đảo Hòn Lớn có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 14.756 ha gồm các phân khu: (1) Khu du lịch sinh thái Đảo Hòn Lớn; (2) Khu du lịch Núi Khải Lương; (3) Trung tâm cảng biển - đô thị Đàm Môn; (4) Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn; (5) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang.

- Khu vực Cổ Mã - Tu Bông có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 16.589 ha gồm các phân khu: (6) Khu du lịch Đảo Điệp Sơn; (7) Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh; (8) Khu đô thị, du lịch Cổ Mã - Tu Bông; (9) Khu du lịch sinh thái núi Tây Tu Bông.

- Khu vực Vạn Giã và vùng phụ cận có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 24.229 ha gồm các phân khu: (10) Khu sinh thái núi Tây Vạn Giã; (11) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận; (12) Khu đô thị Nam Vạn Giã; (13) Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng.

- Khu vực Đông - Bắc Ninh Hòa có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 7.021 ha gồm các phân khu: (14) Khu đô thị du lịch Ninh Hải - Dốc Lết; (15) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An; (16) Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa.

- Khu vực Đông - Nam Ninh Hòa có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 12.373 ha gồm các phân khu: (17) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo; (18) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa; (19) Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong.

6. Định hướng không gian kiến trúc, cảnh quan.

a) Các trục không gian chính

- Các trục không gian chính đô thị tại (1) Hòn Gồm, (2) Tuần Lễ - Hòn Ngang, (3) Cổ Mã - Tu Bông, (4) Thị trấn Vạn Giã, (5) khu vực Hòn Khôi - Dốc Lết.

- Các trục không gian cảnh quan tự nhiên chính dọc theo sông Hiền Lương, sông Đồng Điền.

- Các trục không gian hướng biển và ven biển chính tại khu vực các xã Vạn Thắng, Vạn Khánh, Vạn Lương, Thị trấn Vạn Giã.

b) Định hướng kiến trúc

- Khuyến khích xây dựng các công trình, tổ hợp công trình có quy mô lớn ngang tầm quốc tế có kiến trúc độc đáo, phản ánh văn hóa địa phương, nét đặc thù của các khu chức năng đô thị, công nghiệp, du lịch với việc áp dụng các kỹ thuật xây dựng tiên tiến hướng theo mô hình xanh bền vững.

- Các quần thể công trình kiến trúc phải tạo sự đa dạng nhưng vẫn phải đảm bảo hài hòa với các không gian xung quanh, phát huy đặc điểm riêng của từng khu vực.

- Khu vực trung tâm đô thị xây dựng mật độ cao ở khu vực trung tâm, mật độ thấp dần ở các khu vực ngoại vi, diện tích không gian xanh lớn, hòa nhập với cảnh quan thiên nhiên. Hình thành các không gian xanh, các khoảng đệm và hành lang xanh phân tách các khu chức năng của đô thị, tạo sự đa dạng trong bố cục không gian.

- Khu vực dân cư làng xóm hiện hữu: cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu, bổ sung hoàn thiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo hướng kết hợp ở và khai thác phục vụ du lịch.

c) Khu vực cửa ngõ và công trình điểm nhấn

- Khu vực cửa ngõ phía Bắc tại nút giao Cổ Mã, khuyến khích quỹ đất phát triển đa năng, có tính nhận diện cao, mang tính biểu tượng, nhằm tạo hình ảnh một KKT Vân Phong năng động, sinh thái, thân thiện và an toàn.

- Khu vực cửa ngõ phía Nam tại trung tâm thị xã Ninh Hoà. Các công trình có tính nhận diện cao, mang tính biểu tượng thể hiện tính năng động, công nghệ cao, bền vững và tin cậy.

- Các khu vực nghiên cứu bố trí công trình điểm nhấn gồm: các khu vực cửa ngõ, khu vực trung tâm Đầm Môn, khu vực Cổ Mã – Tu Bông, khu bán đảo Hòn Khói – Ninh Hải.

d) Mật độ xây dựng, tầng cao

- Mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất được quản lý theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 012021.

- Khu đô thị, khu công nghiệp, đất ở phát triển mới có mật độ trung bình; khu vực phát triển du lịch, khu nhà ở nông thôn, khu sinh thái, công viên cây xanh, thể dục thể thao có mật độ xây dựng thấp. Một số khu vực có mật độ xây dựng cao (khoảng 60%): Hòn Gốm, Cổ Mã – Tu Bông, Hòn Khói – Ninh Hải.

- Chiều cao công trình tối đa xác định cụ thể theo các khu vực, chức năng vị trí trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng, các cơ quan liên quan theo quy định pháp luật.

- Khu vực hành chính, dịch vụ trong các khu công nghiệp có chiều cao công trình tối đa 7 tầng. Các khu vực nằm trong phễu bay của cảng hàng không Vân Phong bị khống chế về tầng cao theo quy định.

d) Các khu vực trọng điểm

- Vùng cảnh quan tự nhiên tại Mũi Đồi, Đại Lãnh, Tuần Lễ - Hòn Ngang, Hòn Khoai, Đảo Diệp Sơn, Đảo Hòn Lớn: Bảo tồn và phát huy các giá trị cảnh quan tự nhiên sinh thái; khai thác có điều kiện các khu vực tự nhiên có giá trị quan trọng, đảm bảo tính hài hoà trong việc kết hợp công trình xây dựng với cảnh quan tự nhiên.

- Vùng cảnh quan ven biển tại Hòn Gốm, Tuần Lễ - Hòn Ngang, Dải ven biển từ Cổ Mã đến Ninh Thọ, Bãi biển Dốc Lết: quản lý, chuyển đổi và khai thác hợp lý diện tích các khu vực ven biển, từng bước chuyển đổi đầm địa nuôi biển thành các không gian công cộng và hỗ trợ phát triển du lịch bền vững, phù hợp với hành lang bảo vệ bờ biển.

7. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội.

a) Hệ thống đô thị:

- Đến năm 2030, huyện Vạn Ninh phía Bắc Khu kinh tế Vân Phong đạt những tiêu chí cơ bản của đô thị loại IV; phát triển lên thị xã vào năm 2040.

- Phát triển thị xã Ninh Hòa phía Nam Khu kinh tế Vân Phong trở thành đô thị loại III vào năm 2030 và phấn đấu trở thành thành phố vào năm 2040.

b) Hệ thống du lịch:

Tập trung phát triển du lịch đặc thù với thế mạnh là du lịch các điểm cảnh quan thiên nhiên nổi tiếng và độc đáo tại đảo Diệp Sơn, bãi Sơn Đùng, Mũi Đồi, biển Đại Lãnh, Hòn Ông, Vũng Đầm Môn... Những khu vực có bãi tắm đẹp như khu vực Tuần Lễ - Hòn Ngang, Núi Khải Lương, Đảo Hòn Lớn, bãi Dốc Lết...

Khu vực Vân Phong được xác định là địa điểm có tiềm năng phát triển thành Khu du lịch quốc gia theo quy định của pháp luật về du lịch, vì vậy, trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch cần ưu tiên các vị trí thuận lợi, quỹ đất dành cho phát triển hạ tầng kỹ thuật và cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ du lịch; đồng thời cần ưu tiên bảo vệ các vùng cảnh quan, các giá trị văn hóa và bảo tồn các di tích văn hóa, lịch sử có giá trị (vùng bảo vệ đặc biệt nghiêm ngặt của di tích, di sản); tạo thuận lợi cho phát triển sản phẩm du lịch. Các khu vực: khu vực Hòn Lớn, Bán đảo Hòn Gốm, Đại Lãnh và Dốc Lết là những vùng cảnh

quan có giá trị đặc biệt cho phát triển du lịch. Vì vậy, cần ưu tiên bố trí và phân khu chức năng cho hoạt động du lịch. Ưu tiên dành các bãi cát, bãi tắm đẹp cho mục đích khai thác du lịch và phục vụ công cộng.

c) Cảng, công nghiệp, hậu cần:

- Khu bến Bắc Vân Phong: gồm các bến du lịch và bến tổng hợp; bố trí quỹ đất dự trữ cho cảng trung chuyển quốc tế, hậu cần cảng tại khu vực Đầm Môn.

- Khu bến Nam Vân Phong: gồm các bến tổng hợp, bến chuyên dùng, bến nhập xuất khí thiên nhiên hóa lỏng, bến nhập than và khu vực phát triển công nghiệp hậu cần cảng...

- Giữ nguyên các khu công nghiệp đã hình thành (Khu công nghiệp Dốc Đá Trắng, Khu công nghiệp Ninh Thủy), định hướng không gian phát triển công nghiệp, đô thị công nghiệp tại khu vực Vạn Lương, khu vực Ninh Diêm - Ninh Thọ và Ninh An; khu vực phát triển công nghiệp gắn với cảng biển tại Ninh Phước; mở rộng Khu công nghiệp Ninh Thủy...

d) Hệ thống thương mại, dịch vụ:

Xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ cấp I tại khu vực Đầm Môn, khu vực đô thị Cổ Mã - Tu Bông, khu vực đô thị Ninh Hải - Ninh Diêm - Ninh Thủy; Trung tâm thương mại dịch vụ cấp II tại khu vực thị trấn Vạn Giã, đô thị Ninh Hòa cũ; Trung tâm thương mại dịch vụ cấp III tại khu vực Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn, khu đô thị Đông - Bắc Ninh Hòa, khu du lịch trên đảo Hòn Lớn...

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.

đ) Ngành nông, lâm, ngư nghiệp:

Hình thành các hành lang xanh, sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch; phát triển mô hình nông nghiệp chất lượng cao, hiệu quả, bền vững, gắn kết chặt chẽ giữa mục tiêu phát triển kinh tế với bảo vệ môi trường sinh thái; vùng mặt nước nuôi trồng thủy sản tập trung với mô hình công nghệ cao, diện tích đủ lớn, tránh chồng lấn với các quy hoạch khác.

Phát triển và sử dụng bền vững đất lâm nghiệp; đảm bảo sự tham gia bình đẳng của các thành phần kinh tế vào các hoạt động lâm nghiệp; ứng dụng khoa học và công nghệ tiên tiến, hiện đại, bảo vệ môi trường sinh thái, an ninh nguồn nước, giảm nhẹ thiên tai, ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo tồn tài nguyên thiên nhiên và đa dạng sinh học, cung cấp đa dạng các loại hình dịch vụ môi trường rừng, tạo việc làm và thu nhập cho người dân.

e) Hệ thống cơ quan, công sở:

Cải tạo, nâng cấp hoặc mở rộng hệ thống các công trình hành chính hiện có tại thị trấn Vạn Giã và khu vực trung tâm thị xã Ninh Hòa. Xây dựng mới các công trình hành chính đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương. Các công trình hành chính được bố trí tập trung, tạo lập hình ảnh hiện đại, phát huy vai trò, vị trí chức năng là trung tâm kinh tế của tỉnh.

g) Hệ thống công trình văn hóa:

Cải tạo chỉnh trang các công trình văn hóa hiện có. Xây dựng trung tâm văn hóa nghệ thuật, các câu lạc bộ, thư viện đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa tinh thần của các thành phần dân cư trong khu kinh tế.

Hệ thống quảng trường bao gồm các không gian công cộng, các không gian đi bộ gắn kết với các khu cây xanh, công viên, công trình hành chính, khu vui chơi giải trí... Tôn tạo, bảo vệ các di tích lịch sử cách mạng, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh gắn với phát triển du lịch.

h) Hệ thống giáo dục - đào tạo:

Cải tạo và nâng cấp cơ sở vật chất các công trình giáo dục - đào tạo hiện có. Đối với các đơn vị ở phát triển mới quy hoạch phải đảm bảo việc bố trí quỹ đất xây dựng trường học phổ thông các cấp theo tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

Phát triển các cơ sở giáo dục phổ thông phù hợp tại các khu dân cư và dự trữ cho các kế hoạch phát triển dài hạn; xây dựng các trung tâm đào tạo, dạy nghề chuyên nghiệp đáp ứng yêu cầu phát triển khu kinh tế trong từng giai đoạn.

i) Hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe:

Nâng cấp các bệnh viện và cơ sở y tế hiện có; xây dựng mới các cơ sở khám chữa bệnh, các bệnh viện đa khoa hoặc chuyên ngành hiện đại, tiêu chuẩn quốc tế phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cho người làm việc và nhân dân, đặc biệt là tại các khu vực dân cư tập trung.

k) Hệ thống cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước:

Công trình thể dục thể thao: Nâng cấp hệ thống công trình thể dục thể thao hiện hữu; xây dựng mới các trung tâm thể dục thể thao cấp khu vực tại khu đô thị trung tâm theo tiêu chuẩn hiện đại, tiện nghi; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh theo tầng bậc, gắn kết với các khu trung tâm khu đô thị, các đơn vị ở, ven biển, dọc sông, hồ; xây dựng công viên văn hóa, vui chơi giải trí tại các khu vực trung tâm, các công viên chuyên đề phù hợp ngành nghề chủ đạo của khu kinh tế.

l) Khu vực phát triển dân cư:

- Khu vực dân cư đô thị:

Các khu cải tạo, nâng cấp: Tôn tạo, chỉnh trang các khu dân cư cũ; không xây dựng xen cấy vào các khoảng không gian xanh của đô thị, trong khu ở; cải tạo lại các khu dân cư dọc theo các tuyến đường chính đô thị trên nguyên tắc chỉnh trang kiến trúc công trình, dãy phố nhằm nâng cao bộ mặt mỹ quan đô thị, phù hợp với kiến trúc các khu vực xây dựng mới.

Các khu phát triển mới: Phát triển theo hướng đô thị xanh hiện đại, tiện nghi, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị; phát triển phải đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật gắn với các chức năng thương mại, dịch vụ, du lịch, vui chơi giải trí hiện đại, tiện nghi, cao cấp; tại khu vực trung tâm các khu đô thị, khuyến khích xây dựng mô hình nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhằm khai thác tối đa lợi thế không gian cảnh quan, kết nối giao thông, tạo nên các trục thương mại - dịch vụ - du lịch hấp dẫn cho khu vực trung tâm đô thị.

- Khu vực dân cư nông thôn:

Di dời các khu vực dân cư nông thôn có điều kiện phát triển khó khăn hoặc không đảm bảo về môi trường; tôn tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư nông thôn hiện hữu; tại khu vực tiếp cận các vùng nông nghiệp xây dựng nhà ở dạng nhà vườn, nhà ở xây dựng với mật độ thấp, tỷ lệ cây xanh cao, tạo sự gắn kết hài hòa với cảnh quan tự nhiên.

m) Định hướng các khu tái định cư:

Các khu tái định cư có tổng diện tích 717 ha bao gồm các khu tái định cư đã quy hoạch khoảng 157 ha, các khu tái định cư mới có tổng diện tích khoảng 560 ha.

8. Định hướng quy hoạch sử dụng đất.

Tổng diện tích khu kinh tế 150.000 ha, bao gồm: Khu vực mặt nước khoảng 75.032 ha, khu vực đất tự nhiên khoảng 74.968 ha (trong đó khu vực đất liền 70.822 ha; khu vực đường mép nước biển thấp nhất trung bình nhiều năm và lấn biển khoảng 4.145ha).

Định hướng quy hoạch sử dụng đất khu vực đất tự nhiên đến năm 2040 như sau:

- Đất xây dựng các khu chức năng: Khoảng 22.000 ha (chiếm 29,3% diện tích đất tự nhiên khu kinh tế) bao gồm: (1) Phát triển dân cư đô thị khoảng 5.396 ha. (2) Phát triển hỗn hợp khoảng 1.742 ha (trong đó phát triển dân cư khoảng 173 ha). (3) Đất phát triển dân cư nông thôn: khoảng 1.418 ha. (4) Đất xây dựng các khu chức năng khác khoảng 13.444 ha.

- Khu đất nông nghiệp và chức năng khác: Khoảng 52.968 ha (chiếm 70,7% diện tích đất tự nhiên khu kinh tế).

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Hạng mục	Đến năm 2030			Đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%) đất XD	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%) đất XD	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Diện tích khu vực nghiên cứu (I+II)	150.000			150.000		
I	Cộng (A+B) đất tự nhiên KKT	71.802			74.968		
	Trong đó: Khu vực đường mép nước biển thấp nhất trung bình nhiều năm và lần biển	980			4.145		
A	Đất xây dựng các khu chức năng KKT	14.900	100,0		22.000	100,0	
1	Phát triển dân cư đô thị	3.140	21,0		5.396	24,5	
1.1	Phát triển dân cư đô thị hiện trạng	1.970		175,1	2.937		169,1
1.2	Phát triển dân cư đô thị xây mới	1.170		80,3	2.459		80,5
2	Phát triển hỗn hợp (dân cư, dịch vụ)	950	6,4		1.742	7,9	
	Trong đó: phát triển dân cư	95			173		
3	Phát triển dân cư nông thôn	2.660	17,8		1.418	6,4	
4	Dịch vụ - công cộng	953	6,4		1.704	7,7	
5	Cây xanh sử dụng công cộng	240	1,6	6,2	353	1,6	6,4
6	Cây xanh sử dụng hạn chế	400	2,7		619	2,8	
7	Cây xanh chuyên dụng	110	0,7		216	1,0	
8	Cây xanh sinh thái	150	1,0		1.073	4,9	
9	Phát triển sản xuất, khu công nghiệp, công nghiệp	1.971	13,2		2.721	12,4	
10	Trung tâm đào tạo, nghiên cứu	17	0,1		58	0,3	
11	Cơ quan, trụ sở	35	0,2		36	0,2	
12	Trung tâm y tế	15	0,1		19,0	0,1	
13	Trung tâm văn hóa thể dục thể thao	20	0,1		24	0,1	

TT	Hạng mục	Đến năm 2030			Đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%) đất XD	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%) đất XD	Chỉ tiêu (m ² /người)
14	Phát triển dịch vụ, du lịch	1.727	11,7		2.613	11,9	
15	Di tích, tôn giáo	98	0,7		98	0,4	
16	An ninh, quốc phòng	79	0,5		79	0,4	
17	Giao thông	1.625	10,9		3.064	13,9	
18	Hạ tầng kỹ thuật khác - cảng biển	710	4,8		767	3,5	
B	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác	56.902			52.968	70,7	
1	Nghĩa trang	150			154		
2	Sản xuất nông nghiệp	12.150			9.342		
3	Lâm nghiệp	35.473			33.653		
4	Nuôi trồng thủy sản	250			208		
5	Chưa sử dụng (Đất bằng, đất đồi núi chưa sử dụng)	4.710			4.343		
6	Làm muối	370			308		
7	Hồ, ao, đầm	348			378		
8	Sông, suối, kênh, rạch	607			684		
9	Các loại chức năng khác (thủy lợi, bãi cát, khu vực dự kiến phát triển cảng, sân bay, khu công nghiệp, Logistic...)	2.844			3.897		
II	Mặt nước biển	78.198			75.032		

9. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường sắt.

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

+ 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 1.435 mm trong tương lai. Nâng cấp các ga hiện hữu, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

+ Bố trí quỹ đất xây dựng tuyến đường sắt chạy dọc tuyến quốc lộ 26B hỗ trợ cho khu vực phát triển bến cảng tiềm năng Nam Vân Phong khi có điều kiện.

+ Bổ sung nhánh rẽ và ga đường sắt tốc độ cao tại Vạn Phước (huyện Vạn Ninh) theo quy hoạch mạng lưới đường sắt quốc gia.

- Cảng biển.

+ Khu bến Bắc Vân Phong:

. Giai đoạn trước năm 2030: Định hướng theo Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt: phát triển cảng hành khách quốc tế, tiếp nhận tàu hành khách 225.000 GT; diện tích khoảng 160 - 200 ha tại khu vực Đầm Môn. Dự trữ quỹ đất đủ để phát triển cảng trung chuyển quốc tế; có bến container, bến tổng hợp; duy trì bến tổng hợp Bắc Vân Phong (quy mô 42 ha) đang hoạt động và điều chỉnh lại tính chất phù hợp với không gian phát triển của khu vực.

. Giai đoạn sau năm 2030: Phát triển cảng trung chuyển quốc tế khi có điều kiện. Cỡ tàu: tàu container trọng tải đến 24.000 TEU (250.000 tấn), tàu tổng hợp, trọng tải đến 100.000 tấn hoặc lớn hơn.

+ Khu bến Nam Vân Phong:

. Giai đoạn trước năm 2030: Định hướng theo Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt: Phục vụ trực tiếp khu kinh tế Vân Phong và tiếp chuyển hàng lỏng/khí, hàng rời; có bến tổng hợp, hàng rời, hàng lỏng/khí. Cỡ tàu tổng hợp trọng tải đến 100.000 tấn, tàu hàng rời trọng tải đến 300.000 tấn, tàu hàng lỏng/khí trọng tải đến 150.000 tấn.

. Giai đoạn sau năm 2030: Dự trữ quỹ đất đủ để phát triển cảng trung chuyển quốc tế; có bến container, bến tổng hợp.

- Hàng không.

Quy hoạch, đầu tư xây dựng Cảng hàng không Vân Phong tại khu vực xã Vạn Thắng với quy mô sử dụng đất dự trữ (lấn biển) khoảng 500 ha.

b) Giao thông nội vùng khu kinh tế:

- Đường bộ.

+ Nâng cấp cải tạo mạng lưới giao thông nội vùng kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông đối ngoại.

+ Đường tỉnh: nâng cấp, cải tạo, xây mới hệ thống đường tỉnh theo quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Định hướng 05 tuyến trục chính đô thị quan trọng: tuyến Đầm Môn; tuyến Tu Bông - Vạn Giã; tuyến Vạn Giã - Sân bay; tuyến quốc lộ 1 - Dốc Lết; tuyến trục chính đô thị Ninh Hòa.

+ Bến xe, bãi đỗ xe: Quy hoạch hệ thống bến xe gắn liền với các đầu mối giao thông quan trọng, quy hoạch 03 bến xe tại Ninh Hòa, Vạn Giã và Đầm Môn quy mô khoảng 3÷5ha. Xây dựng bãi đỗ xe tại các trung tâm dịch vụ công cộng, khu công viên cây xanh, tại các đầu mối chuyển tiếp các loại hình giao thông như ga đường sắt, bến thủy nội địa, quy mô tối thiểu 0,3 ha.

+ Giao thông công cộng: Phát triển mạng lưới các tuyến Buýt đô thị kết nối thuận tiện các khu vực phát triển, các khu vực công nghiệp, cảng, bến thuyền du lịch, cảng hàng không, trung tâm thương mại. Xây dựng 01 tuyến tàu điện phục vụ du lịch kết nối khu vực Cảng hàng không Vân Phong với khu vực phát triển du lịch tại Vĩnh Yên.

- Đường sắt đô thị.

+ Xây dựng 01 tuyến đường sắt đô thị kết nối khu vực dự kiến xây dựng Cảng hàng không Vân Phong với trung tâm du lịch biển cao cấp tại khu vực Đầm Môn.

+ Định hướng quy hoạch các tuyến metro kết nối cảng hàng không vào Đầm Môn và khu vực trung tâm Ninh Hòa.

- Đường thủy nội địa.

Duy trì các tuyến đường thủy hiện hữu, nâng cấp cải tạo và tập trung phát huy khai thác các tuyến đường thủy nội địa, hình thành các tuyến bus trên mặt nước.

c) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ nền xây dựng:

+ Khu vực 1: Gồm khu du lịch sinh thái Đảo Hòn Lớn; Khu du lịch núi Khải Lương; Trung tâm cảng biển, đô thị, du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp Đầm Môn; Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn: chọn cao độ xây dựng $\geq +3,0$ m; vùng núi cao bám sát địa hình tự nhiên.

+ Khu vực 2: Gồm Khu dịch vụ du lịch Tuần Lễ Hòn Ngang; Khu đô thị du lịch Cỏ Mãi - Tu Bông; Khu du lịch đảo Diệp Sơn: chọn cao độ xây dựng $\geq +3,0$ m.

+ Khu vực 3: Gồm Khu du lịch sinh thái Đại Lãnh; Khu du lịch sinh thái núi Tây Tu Bông; Khu sinh thái núi Tây Vạn Giã: cao độ nền xây dựng bám sát địa hình tự nhiên.

+ Khu vực 4: Gồm Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận; Khu đô thị Nam Vạn Giã; Khu công nghiệp, dịch vụ Vạn Hưng: chọn cao độ xây dựng $\geq +3,2$ m.

+ Khu vực 5: Gồm Khu du lịch Ninh Hải - Dốc Lết; Khu đô thị, công nghiệp Tây Ninh An; Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa; Khu đô thị tập trung Bắc Hòn Hèo; Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa; Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong: chọn cao độ xây dựng $\geq +3,0$ m.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống: đối với khu vực hiện hữu sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, đối với khu vực xây mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

+ Hướng thoát: nước mưa của các lưu vực tập trung vào hệ thống cống dẫn về các sông, suối, kênh, rạch rồi thoát ra biển.

+ Phân chia khu kinh tế thành 6 lưu vực thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, giảm tiết diện cống thoát nước:

Lưu vực 1: Lưu vực sông Tô Giang (các xã Đại Lãnh, Vạn Thọ, Vạn Phước, Vạn Long, Vạn Khánh). Hướng thoát nước chính: thoát về sông Tô Giang và thoát ra biển

Lưu vực 2: Lưu vực sông Đồng Điền và Hiền Lương (xã Vạn Thắng, xã Vạn Bình, xã Vạn Lương và thị trấn Vạn Giã). Hướng thoát nước chính: thoát ra sông Đồng Điền, Hiền Lương và thoát ra biển.

Lưu vực 3: Lưu vực xã Vạn Hưng. Hướng thoát nước chính: thoát ra kênh, suối và thoát ra biển.

Lưu vực 4: Khu vực xã Ninh Phước, phường Ninh Thủy, phường Ninh Hải, phường Ninh Diêm. Hướng thoát nước chính: thoát ra kênh tiêu và thoát ra sông Dinh.

Lưu vực 5: Khu vực xã Ninh An, Ninh Thọ và khu trung tâm thị xã (gồm các phường Ninh Đa, Ninh Giang và Ninh Hiệp). Hướng thoát nước chính: thoát ra vịnh Hòn Khói và thoát ra biển.

Lưu vực 6: Lưu vực các đảo. Hướng thoát nước chính: Thoát ra biển.

d) Cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước: Đến năm 2030 khoảng 135.000 m³/ngày đêm; đến năm 2040 khoảng 190.000 m³/ngày đêm.

Nguồn cấp nước: Khai thác nguồn nước thô các hồ Tiên Du, Hoa Sơn, Đá Bàn, Hòn Khói, Đồng Điền, Sông Chò 1.

- Công trình đầu mối: Tiếp tục sử dụng các nhà máy nước Ninh Sơn, Ninh Hòa, Hyundai Vinashin và nâng công suất các nhà máy nước: Tu Bông, Vạn Ninh. Xây mới các nhà máy nước: Đại Lãnh, đảo Hòn Lớn, Ngọc Sơn, Ninh Phước.

- Dự kiến phân vùng cấp nước: (Phương án dự kiến phân vùng cấp nước theo hướng mở. Các nhà máy nước liên kết hỗ trợ với nhau cấp nước trong toàn khu kinh tế).

+ Phân khu 1 (đảo Hòn Lớn): Xây dựng các hồ chứa cung cấp nước ngọt trên đảo như: hồ Khải Lương, hồ Ninh Tân, hồ Ninh Đảo. Xem xét đến phương án xử lý nước biển, nước ngầm hoặc đưa nước sạch từ đất liền ra.

+ Phân khu 2 đến 9 (bán đảo Hòn Gôm và Bắc Vạn Ninh) sử dụng nguồn nhà máy nước Tu Bông, Đại Lãnh.

+ Phân khu 10 đến 12 (Nam Vạn Ninh) sử dụng nguồn nhà máy nước Vạn Ninh.

+ Phân khu 13 đến 19 (Bắc và Nam Ninh Hòa) sử dụng nguồn nhà máy nước Ninh Hòa, Ninh Sơn, Ngọc Sơn, Ninh Phước, Hyundai Việt Nam (cấp riêng cho khu công nghiệp đóng tàu).

- Công tác phòng cháy và chữa cháy: Tuân thủ Luật Phòng cháy và Chữa cháy số 27/2001/QH10 ngày 29 tháng 6 năm 2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2013. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2021/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình.

đ) Cấp điện, chiếu sáng:

- Nhu cầu cấp điện đến năm 2030: 831MW; đến năm 2040: 1.357MW.

- Nguồn phát điện: Nhà máy nhiệt điện BOT Vân Phong 1 công suất 1.320 MW; Dự án điện mặt trời KN Vạn Ninh công suất 100MW; xây mới nhà máy điện khí LNG Vân Phong công suất 2.500 - 3.750MW.

- Lưới điện cao thế: Xây mới tuyến 500kV đấu nối trạm 500kV Vân Phong; nâng cấp tuyến 220kV hiện hữu, xây mới tuyến 220kV cấp điện cho trạm 220kV Vạn Ninh; hoàn thiện kết cấu lưới 110kV đảm bảo tiêu chí mỗi trạm nguồn được cấp điện từ 2 tuyến 110kV.

- Lưới trung thế: Cải tạo tuyến trung thế hiện hữu phù hợp với quy hoạch giao thông; khu vực đô thị, khu du lịch sử dụng cáp ngầm, tiết diện tối thiểu 240 mm²; khu vực công nghiệp, khu dân cư hiện hữu, khu vực ngoại thị, nông thôn sử dụng đường dây nổi; cải tạo và xây mới trạm hạ thế, vị trí trung tâm phụ tải, tại các khu vực cây xanh, công cộng.

- Trạm biến áp: Xây mới trạm 500kV Vân Phong; nâng cấp trạm 220kV Vân Phong; xây mới trạm 220kV Vạn Ninh công suất 2x250MVA; nâng cấp trạm 110kV Vạn Giã; nâng công suất trạm 110kV Ninh Thủy; xây mới trạm 110kV (Tu Bông, Đàm Môn, Đàm Môn, Vạn Ninh 2, Cảng Hòn Khói, Ninh Thọ, Ninh Vân).

e) Thông tin liên lạc:

- Thiết lập hệ thống dự phòng, nâng cấp hệ thống hiện trạng và tăng dung lượng quản lý, điều khiển, chuyển mạch viễn thông.

- Xây dựng và nâng cấp tuyến truyền dẫn quang liên tỉnh (bao gồm cả tuyến truyền dẫn dự phòng); xây dựng tuyến truyền dẫn quang nội tỉnh bảo đảm dung lượng cao, kết nối liên huyện, liên vùng, đặc biệt là các vùng trung tâm kinh tế - chính trị, ưu tiên xây dựng đô thị thông minh tại khu đô thị mới.

- Phát triển cáp quang băng rộng đến 100% trung tâm phường, xã, thị trấn trên địa bàn; đảm bảo 100% khu vực dân cư có sóng thông tin di động chất lượng tốt nhất; nâng cấp và phát triển hạ tầng băng rộng cố định tốc độ và chất lượng cao đến các khu, cụm khu công nghiệp. Ngầm hóa đồng bộ đường đô thị trên địa bàn (ưu tiên các khu vực xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp, mở rộng).

- Quy hoạch phát triển mạng viễn thông theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng giữa các doanh nghiệp (sử dụng chung hạ tầng công nghệ, hạ tầng cột phát sóng...) trên cơ sở tăng cường số lượng trạm thân thiện môi trường; nhằm giảm chi phí đầu tư và đảm bảo mỹ quan đô thị.

g) Thoát nước thải, thu gom xử lý chất thải rắn, nghĩa trang:

- Thoát nước thải:

+ Nhu cầu thu gom xử lý nước thải đến năm 2030 khoảng 95.000 m³/ngày, đến năm 2040 khoảng 136.200m³/ngày.

+ Xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt riêng và nửa riêng cho 04 khu vực đô thị gồm 07 trạm xử lý nước thải sinh hoạt. Các khu vực địa hình không thuận lợi được xử lý nước thải phân tán trong điều kiện tự nhiên.

+ Xây mới các trạm xử lý công nghiệp: Trạm xử lý nước thải công nghiệp CN1 khu vực Bán đảo Hòn Gốm công suất 1.300 m³/ngày đêm; trạm xử lý nước thải công nghiệp CN2 khu vực Pk12-13 công suất 11.000 m³/ngày đêm; trạm xử lý nước thải công nghiệp CN3 công suất 26.000 m³/ngày đêm khu vực Bắc Ninh Hòa; trạm xử lý nước thải công nghiệp CN5 công suất 6.000 m³/ngày đêm và CN7 công suất 7.800 m³/ngày đêm khu vực Nam Ninh Hòa. Nâng cấp trạm xử lý CN4 khu công nghiệp Ninh Thủy từ 1.500 m³/ngày đêm lên 10.000 m³/ngày đêm.

+ Các khu vực cụm công nghiệp, làng nghề yêu cầu xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn loại A trước khi xả ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Dự báo lượng chất thải rắn sinh hoạt và du lịch phát sinh trong khu vực khoảng 2.700 tấn/ngày đêm; bố trí 6 trạm trung chuyển chất thải rắn cỡ nhỏ, cố định chính thức, quy mô 500 - 1000 m²/1 trạm tại các vị trí thuận lợi giao thông và đủ khoảng cách ly.

+ Hoàn thiện khu xử lý chất thải rắn Bắc Vân Phong tại xã Vạn Khánh huyện Vạn Ninh với quy mô 30 ha; xây dựng mới khu liên hợp xử lý chất thải rắn Nam Vân Phong tại khu vực xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa quy mô diện tích 30 - 50 ha.

- Quy hoạch nghĩa trang:

Xây dựng nghĩa trang Bắc Vân Phong tại xã Vạn Khánh quy mô diện tích khoảng 30 ha; mở rộng khu vực nghĩa trang tại chân núi Bồ Đà tại xã Vạn Hưng quy mô khoảng 15 ha. Cải tạo nâng cấp và mở rộng nghĩa trang Nam Vân Phong tại xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa với quy mô khoảng 85 ha.

10. Đánh giá môi trường chiến lược.

- Bảo tồn đa dạng sinh học, rừng. Bảo vệ cảnh quan, bảo vệ nguồn nước các hồ chứa nước như hồ Đồng Điền, hồ Hoa Sơn. Kiểm soát hoạt động phát triển du lịch; kiểm soát nguy cơ cháy rừng (núi Hoa Sơn, đảo Hòn Lớn, bán đảo Hòn Gốm và núi Hòn Hèo).

- Phát triển nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp hữu cơ, công nghệ cao thân thiện môi trường; kiểm soát suy thoái ô nhiễm đất. Phát triển mô hình theo cụm dân cư hỗ trợ tiêu thoát nước, giảm ngập úng cho các vùng phát triển đô thị; cải thiện môi trường nông thôn, quản lý chất thải khu dân cư; tạo thêm các không gian mặt nước hỗ trợ tiêu thoát nước và cấp nước (khu vực phía Bắc Ninh Hòa, phía Tây quốc lộ 1).

- Phục hồi phát triển đô thị - du lịch: Kiểm soát ô nhiễm, giám sát tác động môi trường trong phát triển đô thị mới; đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng môi trường; áp dụng đồng bộ các giải pháp hạ tầng xanh, thoát nước bền vững tạo cảnh quan ứng phó với thiên tai và biến đổi khí hậu - khu vực thị xã Ninh Hòa.

- Đối với đô thị du lịch biển đảo: Cải tạo, phục hồi không gian xanh, rừng ngập mặn ven biển ứng phó với bão, cát bay; quy hoạch các vị trí phòng tránh sơ tán thiên tai - khu trung tâm bán đảo Hòn Gốm, Tuần Lễ - Hòn Ngang.

- Kiểm soát các hoạt động phát triển du lịch, nuôi trồng thủy sản; đảm bảo hành lang và năng lực tiêu thoát nước Tây Bắc - Đông Nam.

- Kiểm soát nguy cơ ô nhiễm môi trường khu công nghiệp, cảng tổng hợp và chuyên dùng; phòng ngừa, ứng phó sự cố ô nhiễm môi trường thông qua không gian xanh cách ly, hồ điều hòa tại khu công nghiệp, hạn chế ảnh hưởng tới chất lượng nước ven bờ; xây dựng kế hoạch và kiểm soát sự cố ô nhiễm ven biển (tràn dầu, hóa chất); quy hoạch các khu vực phòng tránh sơ tán thiên tai - khu vực cảng Nam Vân Phong.

- Thực hiện các chương trình giám sát chất lượng môi trường.

11. Đề xuất các chương trình, dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện:

a) Giai đoạn đến năm 2030:

- Tổ chức lập các quy hoạch phân khu xây dựng các khu chức năng trong khu kinh tế.

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các tuyến cao tốc Bắc - Nam (đoạn Nha Trang - Vân Phong) và tuyến Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột.

- Đầu tư xây dựng các tuyến đường trục chính trong khu kinh tế.

- Đầu tư xây dựng hệ thống hồ chứa nước Hồ Đồng Điền, cải tạo nâng cấp các hồ Hoa Sơn, Đá Bàn và Tiên Du; cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới các nhà máy nước theo nhu cầu đầu tư phát triển khu kinh tế.

- Xúc tiến kêu gọi đầu tư xây dựng cảng hành khách quốc tế, cảng hàng không, các khu đô thị du lịch, dịch vụ du lịch cao cấp tại khu vực Bắc Vân Phong; đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, cảng tổng hợp, container tại khu vực Nam Vân Phong.

- Xây dựng các trung tâm đào tạo nguồn nhân lực, trung tâm nghiên cứu đại dương...

- Xây dựng các khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp trong giai đoạn quy hoạch.

- Duy trì các dự án đầu tư đã đi vào hoạt động hoặc cấp chứng nhận đầu tư có hiệu quả; điều chỉnh các dự án hoạt động không hiệu quả theo định hướng quy hoạch.

b) Giai đoạn sau năm 2030:

- Đầu tư xây dựng các tuyến đường sắt kết nối vào Đầm Môn và Ninh Phước.

- Hoàn chỉnh mạng lưới giao thông trục chính trong khu kinh tế.

- Xây dựng các khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp trong giai đoạn quy hoạch.

12. Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

- Phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức công bố công khai 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; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ Quy hoạch được duyệt theo quy định; ban hành Quy định quản lý theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt.

- Tổ chức rà soát, lập các chương trình, khu vực và kế hoạch phát triển đô thị; triển khai thực hiện các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị; các quy hoạch nông thôn phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung

xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt đúng các quy định pháp luật.

- Xây dựng cơ chế chính sách, nguồn lực tài chính, nhân lực, thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật để Khu kinh tế trở thành động lực phát triển của tỉnh Khánh Hòa, khu vực phụ cận và của cả nước.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các số liệu Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, không hợp thức các sai phạm. Nội dung Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 cần đảm bảo phù hợp các quy hoạch cấp trên theo quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt, chủ động rà soát, đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật, thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội và du lịch của địa phương, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định hồ sơ 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 theo đúng quy định pháp luật. Giao Bộ Xây dựng lưu trữ, lưu giữ hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch được duyệt, hướng dẫn, kiểm tra, định kỳ rà soát tình hình triển khai triển hiện Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt theo đúng quy định pháp luật.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn, phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa công bố đồ án quy hoạch chung xây dựng.

3. Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 phải kế thừa Quy hoạch trước đây, việc điều chỉnh thay đổi phải đánh giá tác động. Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước Thủ tướng Chính phủ và pháp luật nếu xảy ra xung đột, tranh chấp.

4. Giao các bộ, ngành Trung ương phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa trong việc triển khai thực hiện Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 theo lĩnh vực ngành quản lý, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng tại địa phương, tuân thủ đúng quy định pháp luật.

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính phối hợp, xem xét bố trí và hỗ trợ từ nguồn ngân sách trung ương, kêu gọi đầu tư để thực hiện các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công an, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Quốc phòng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Khánh Hòa;
- Ban Quản lý KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, các Vụ: TH, KTTH, NC, NN, KGVX, PL, Vụ I, QHĐP;
- Lưu: VT, CN (2). Tuần *td*



Trần Hồng Hà

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

Số: 133/ QĐ-UBND

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

Khánh Hòa, ngày 15 tháng 8 năm 2023



Ký bởi: Ủy
BAN NHÂN
DÂN TỈNH
KHÁNH HOÀ
Email:
ubnd@khanh
oa.gov.vn
Ngày ký: 15-
08-2023
16:47:10
+07:00

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang
(Phân khu 5), huyện Vạn Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số
62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến
quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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 sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của
Chính phủ 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND
tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quy
hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Xây dựng và Luật Quy
hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 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-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;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong tại Tờ trình số 1721/TTr-KKT ngày 26/7/2023 và báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 2529/BC-SXD ngày 04/8/2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 5), huyện Vạn Ninh với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu 05 thuộc 19 phân khu 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 3.064 ha** thuộc các xã Vạn Thọ, Vạn Thạnh, huyện Vạn Ninh bao gồm:

- Khu vực đất liền khoảng 1.794 ha (trong đó có khoảng 293 ha khu vực dự kiến lấn biển);

- Vùng mặt nước biển lân cận khoảng 1.270 ha.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc: giáp Phân khu 07- Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh;
- Phía Nam: giáp Phân khu 03 - Trung tâm cảng biển, đô thị Đầm Môn và Phân khu 04 - Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên – Mũi Đá Sơn;

- Phía Đông: giáp Biển Đông;

- Phía Tây: giáp Vũng Trâu Nằm thuộc Vịnh Vân Phong.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Khu dịch vụ, du lịch sinh thái ven biển.

3. Dự báo sơ bộ về quy mô dân số và đất đai:

- Dân số: Dự báo khoảng 10.000 người dân số quy đổi.

- Đất xây dựng các khu chức năng khu kinh tế có quy mô khoảng 1.003 ha; Khu đất nông nghiệp và chức năng khác có quy mô khoảng 792 ha.

4. Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch:

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho khu vực Tuần Lễ - Hòn Ngang theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt;

- Xác định cụ thể về vị trí, diện tích các khu vực đất thuận lợi xây dựng làm cơ sở cho việc định hướng quy hoạch và lập dự toán đồ án quy hoạch phân khu.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình đô thị, dịch vụ, du lịch, cảng biển...các công trình có xây dựng tầng hầm, chiều cao công trình, mật độ xây dựng...; phân tích đánh giá về quy hoạch hệ thống giao thông kết nối và nội vùng; xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Khớp nối, cập nhật các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực lập quy hoạch, cũng như các dự án khác có liên quan đến khu vực lập quy hoạch để đề xuất phương án phù hợp;

- Rà soát, đánh giá hiện trạng kết cấu hạ tầng giao thông (đường bộ, đường thủy nội địa) trong khu vực lập quy hoạch cho phù hợp, nghiên cứu định hướng quy hoạch hệ thống giao thông đường thủy nội địa để phục vụ khu vực quy hoạch. Lưu ý, kế thừa Quy hoạch chi tiết giao thông đường thủy nội địa tỉnh Khánh Hòa giai đoạn đến năm 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3828/QĐ-UBND ngày 09/12/2016 và được đồng bộ vào Bản đồ Phương án phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vận tải tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 tầm nhìn năm 2050 (thủy nội địa) trong Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Cụ thể hóa hệ thống giao thông đường sắt được định hướng trong đồ án Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn cho khu vực thiết kế.

- Xây dựng phương án di dời, tái định cư tại khu vực thực hiện các dự án theo lộ trình phù hợp.

- Đảm bảo an ninh, quốc phòng, bảo vệ môi trường, hệ sinh thái biển và phát huy giá trị Vịnh Vân Phong.

- Đánh giá môi trường chiến lược.

5. Thành phần hồ sơ:

Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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.

6. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu sử dụng, nội dung thống kê, đánh giá hiện trạng, các căn cứ, cơ sở của dự báo quy mô dân số, đất đai, ranh giới phạm vi lập quy hoạch, ranh giới khu vực biển trong hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đề nghị trình phê duyệt; đảm bảo đồng bộ, thống nhất với Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023, đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành liên quan đang triển khai.

7. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Khánh Hòa.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Khánh Hòa.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và trình duyệt: Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu: Không quá 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt là cơ sở để Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 5), huyện Vạn Ninh theo quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Du lịch, Văn hóa và Thể thao; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong; Chủ tịch UBND huyện Vạn Ninh 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 (báo cáo);
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN, TV, SV, MX.

Minh-XDND

13

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



Trần Hòa Nam

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 42 /NQ-HĐND

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 4 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Về việc thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang
(Phân khu 05), huyện Vạn Ninh**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA
KHÓA VII, KỲ HỌP CHUYÊN ĐỀ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 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 tháng 3 năm 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 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét Tờ trình số 4561/TTr-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số 52/BC-KTNS ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; Báo cáo tiếp thu, giải trình của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 4997/UBND-XDND ngày 26 tháng 4 năm 2025 và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh với các nội dung cơ bản như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch

Diện tích khoảng 3.064 ha, trong đó bao gồm 1.794 ha đất liền (293 ha khu vực dự kiến lấn biển) và khoảng 1.270 ha vùng mặt nước, có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Phân khu 07 - Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh;
- Phía Nam giáp: Phân khu 03 - Trung tâm cảng biển - đô thị đầm Môn và Phân khu 04 - Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Vũng Trâu Nằm thuộc Vịnh Vân Phong.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Khu vực trung tâm du lịch - đô thị - du lịch nghỉ dưỡng cao cấp.

3. Dự báo về quy mô dân số và đất đai

- Dân số: Khoảng 10.000 người quy đổi từ khách du lịch.
- Đất xây dựng các khu chức năng có quy mô 1.109,05 ha; Khu đất nông nghiệp và chức năng khác có quy mô 513,41 ha.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này; tiếp tục hoàn thiện nội dung Đồ án Quy hoạch và phê duyệt theo thẩm quyền, bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật liên quan, bảo đảm phù hợp, thống nhất với định hướng 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, 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 và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có liên quan trên địa bàn đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa khóa VII, nhiệm kỳ 2021-2026, Kỳ họp chuyên đề thông qua ngày 28 tháng 4 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài chính;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBND tỉnh, UBMTTQVN tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- Đảng ủy các cơ quan Đảng tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT, ĐN.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Khắc Toàn

Khánh Hòa, ngày 19 tháng 8 năm 2024

THẨM ĐỊNH KHỐI LƯỢNG, CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM

Thuộc đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị,
ơng mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05);

Địa điểm: các xã Vạn Thạnh và xã Vạn Thọ, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa

1. Đơn vị thi công:

Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa (Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ số 01251 được Cục Đo đạc, Bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam cấp ngày 07/3/2022; trong đó có nội dung "Đo đạc, thành lập bản đồ địa hình chuyên ngành tỷ lệ 1:500, 1:1.000, 1:2.000").

2. Thời gian thực hiện: Từ ngày 26/4/2024 đến ngày 26/5/2024.

3. Lực lượng kỹ thuật và thiết bị thi công:

- Lực lượng kỹ thuật: 17 người.

- Thiết bị thi công: 05 máy định vị vệ tinh đo RTK (02 máy Comnav T300; 03 máy South K98mini); 04 máy toàn đạc điện tử (01 máy Leica TCR708; 01 máy Leica TCR802; 02 máy Leica TS07 5' R500), 05 máy thủy chuẩn (01 máy Leica NA2; 04 máy Leica NA332) và các phụ kiện kèm theo. Các máy đều có Phiếu kiểm nghiệm trong thời hạn thi công công trình.

- Phần mềm sử dụng: Xử lý số liệu đo GPS bằng phần mềm Trimble Business Center và biên tập bằng phần mềm DPSurvey; Bình sai lưới khống chế bằng phần mềm DPSurvey; Biên tập, số hóa bản đồ bằng phần mềm AutoCad, Microstation, Civil 3D.

4. Khối lượng đã thi công:

- Khối lượng thi công do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa thực hiện, đã được đơn vị giám sát kiểm tra cấp chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính và Trắc địa công trình Quảng Nam kiểm tra và lập hồ sơ kiểm tra chất lượng sản phẩm cấp chủ đầu tư và xác nhận khối lượng hoàn thành công việc như sau:

Bảng 1

TT	Hạng mục công việc	Đơn vị tính	Thiết kế KT-DT phê duyệt		Thi công		Khối lượng (+)/(-)
			Mức KK	Khối lượng	Mức KK	Khối lượng	
1	Công tác lập lưới không chế mặt bằng, đường chuyên cơ sơ cấp I	Điểm	III	17	III	17	0
2	Công tác lập lưới không chế mặt bằng, đường chuyên cơ sơ cấp II	Điểm	III	35	III	35	0

3	Công tác lập lưới khống chế độ cao, thủy chuẩn hạng IV	Km	IV	24,0	IV	21,685	-2,315
4	Công tác lập lưới khống chế độ cao, thủy chuẩn kỹ thuật	Km	IV	25,0	IV	11,854	-13,146
5	Đo bản đồ địa hình trên cạn tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1,0m bằng máy toàn đạc điện tử và máy thủy bình điện tử, cấp địa hình II	100ha	II	8,9757	II	8,9757	0
6	Đo bản đồ địa hình trên cạn tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1,0m bằng máy toàn đạc điện tử và máy thủy bình điện tử, cấp địa hình III	100ha	III	1,4864	III	1,4864	0

Ghi chú:

- Khối lượng công việc và mức khó khăn (cấp địa hình) của thiết kế KT-DT được phê duyệt căn cứ:

- Nhiệm vụ - dự toán khảo sát xây dựng khảo sát địa hình phục vụ quy hoạch xây dựng phân khu tỷ lệ 1/2000 đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Đại Phú lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát xây dựng lập quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh.
- Phương án khảo sát đo đạc gói thầu số 01: Đo đạc bản đồ địa hình (tỷ lệ 1/2000) và lập Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 141/QĐ-KKT này 26/4/2024 về việc phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05).

- Khối lượng công việc và mức khó khăn (cấp địa hình) thi công căn cứ:

- Hồ sơ kiểm tra chất lượng cấp đơn vị thi công do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập và hồ sơ kiểm tra chất lượng cấp chủ đầu tư do Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính và Trắc địa công trình Quảng Nam lập.

- Tuy nhiên, việc xác định khối lượng công việc và mức khó khăn (cấp địa hình) của Nhiệm vụ khảo sát do Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Đại Phú lập và Phương án kỹ thuật khảo sát do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập áp dụng các quy định kỹ thuật và định mức phục vụ khảo sát thi công công trình xây dựng (Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9398:2012 về công tác trắc địa trong xây dựng công trình – Yêu cầu chung; Thông

tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng) nên chưa phù hợp với các quy định về công tác đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình (Thông tư số 68/2015/TT-BTNMT ngày 22/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình và cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000; Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 16/8/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc trực tiếp phục vụ thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, 1:1000 và bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1:2000, 1:5000). Đồng thời, việc xác định nội dung và khối lượng công việc thực hiện tại Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 và Quyết định số 141/QĐ-KKT này 26/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong (diện tích khảo sát khoảng 1.046,21 ha) chưa đủ phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh (Tổng diện tích khoảng 3.064 ha).

5. Tài liệu sử dụng trong thi công:

5.1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản 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;

- Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh;

- Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát xây dựng đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh;

- Quyết định số 232/QĐ-KKT ngày 06/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh;

- Quyết định số 130/QĐ-KKT ngày 17/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 01: Đo đạc bản đồ địa hình (tỷ lệ 1/2000) và lập đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05);

- Hợp đồng số 05/2024/HĐKT-LD ký ngày 23/4/2024 giữa Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong và Liên danh Công ty Khảo sát và Lập quy hoạch PUD-TTQH (bao gồm: Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Quy hoạch và Phát triển đô thị Việt Nam);

- Quyết định số 141/QĐ-KKT này 26/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng Đồ án Quy

hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05);

- Quyết định số 143/QĐ-KKT ngày 26/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt kết quả chỉ định thầu gói thầu số 03: Giám sát khảo sát thuộc dự án lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05);

- Hợp đồng số 05/2024/HĐ-GSKS ký ngày 26/4/2024 giữa Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong và Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính và Trắc địa công trình Quảng Nam gói thầu tư vấn giám sát khảo sát.

5.2. Văn bản pháp quy liên quan đến công tác khảo sát đo đạc

- Văn bản pháp quy phục vụ thi công và kiểm tra thể hiện hồ sơ kiểm tra cấp đơn vị thi công và hồ sơ kiểm tra cấp chủ đầu tư.

5.3. Tài liệu và số liệu sử dụng trong thi công:

- Nhiệm vụ - dự toán khảo sát xây dựng khảo sát địa hình phục vụ quy hoạch xây dựng phân khu tỷ lệ 1/2000 đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Đại Phú lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát xây dựng lập quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh.

- Phương án khảo sát đo đạc gói thầu số 01: Đo đạc bản đồ địa hình (tỷ lệ 1/2000) và lập Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 141/QĐ-KKT ngày 26/4/2024 về việc phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05).

- Các điểm khống chế tọa độ, độ cao do Trung tâm Thông tin dữ liệu đo đạc và Bản đồ - Cục Đo đạc, Bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam cung cấp theo Phiếu cung cấp có giá trị tọa độ nhà nước ngày 21/5/2024 (Các điểm địa chính cơ sở số hiệu 911445, 911437, 911435) và Phiếu cung cấp có giá trị độ cao nhà nước ngày 21/5/2024 (Điểm độ cao hạng I số hiệu I(VL-HT)146).

6. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị thực hiện khảo sát và xây dựng bản đồ địa hình: Trung tâm Quy hoạch và kiểm định xây dựng Khánh Hòa (Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ số 01251 được Cục Đo đạc, Bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam cấp ngày 07/3/2022 trong đó có nội dung hoạt động “Đo đạc, thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000”);

- Đơn vị thực hiện công tác giám sát kiểm tra: Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính và Trắc địa công trình Quảng Nam (Giấy phép hoạt động đo đạc và bản đồ số 00742 được Cục Đo đạc, Bản đồ và Thông tin địa lý Việt Nam cấp ngày

05/02/2021 trong đó có nội dung hoạt động “Kiểm tra chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ chuyên ngành giao thông, thủy lợi, xây dựng và địa chính”);

II. Các căn cứ pháp lý thẩm định

- *Chức năng, nhiệm vụ của đơn vị thẩm định:* Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chuyên môn giúp UBND tỉnh quản lý hoạt động đo đạc và bản đồ tại địa phương theo tại Quyết định số 05/2024/QĐ-UBND ngày 28/3/2024 của UBND tỉnh về việc quy định chức năng, nhiệm vụ quyền hạn của Sở Tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa.

- *Quyết định phê duyệt đề cương và dự toán nhiệm vụ:* Quyết định số 221/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát xây dựng lập quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh; Quyết định số 141/QĐ-KKT này 26/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05).

- *Hồ sơ kiểm tra chất lượng của đơn vị thi công:* Lập theo quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ gồm: Nhật ký thi công; Báo cáo kết quả khảo sát; Báo cáo tổng kết kỹ thuật; Báo cáo kiểm tra chất lượng công trình, sản phẩm cấp đơn vị thi công; Biên bản kiểm tra kèm theo phiếu ghi ý kiến kiểm tra;

- *Hồ sơ kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm cấp chủ đầu tư:* Lập theo quy định của Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ gồm: Các văn bản pháp lý; Nhật ký giám sát thi công; Báo cáo giám sát thi công; Biên bản kiểm tra kèm theo phiếu ghi ý kiến kiểm tra của đại diện chủ đầu tư; Báo cáo kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm.

- *Các sản phẩm đã hoàn thành và các tài liệu liên quan khác kèm theo:* Bộ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 gồm 10 mảnh; kèm theo file số các tài liệu liên quan.

III. Thành phần, nội dung và kết quả thẩm định

1. Thành phần: Sở Tài nguyên và Môi trường

- Ông Nguyễn Minh Thư	Chức vụ: Phó Giám đốc;
- Ông Huỳnh Công Hưng	Chức vụ: Chánh Văn phòng;
- Ông Đinh Phước Quang Huy	Chức vụ: Chuyên viên Phòng Đo đạc, Bản đồ và Viễn thám.

2. Nội dung:

- Việc tuân thủ dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán đã được phê duyệt và các văn bản kỹ thuật liên quan khác;

- Việc tuân thủ các quy định về công tác giám sát thi công, kiểm tra chất lượng, khối lượng hạng mục công việc, sản phẩm đo đạc và bản đồ;

- Việc xử lý các phát sinh trong quá trình thi công của đơn vị giám sát, chủ đầu tư và cơ quan quyết định đầu tư;

- Việc xác nhận chất lượng, khối lượng, mức khó khăn hạng mục công việc đã hoàn thành của đơn vị kiểm tra.

3. Kết quả thẩm định:

- *Việc tuân thủ dự án, thiết kế kỹ thuật – dự toán đã được phê duyệt và các văn bản kỹ thuật liên quan khác:* Công tác thi công cơ bản tuân thủ yêu cầu kỹ thuật theo Nhiệm vụ - dự toán khảo sát xây dựng khảo sát địa hình phục vụ quy hoạch xây dựng phân khu tỷ lệ 1/2000 đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Đại Phú lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 và Phương án khảo sát đo đạc gói thầu số 01: Đo đạc bản đồ địa hình (tỷ lệ 1/2000) và lập Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 141/QĐ-KKT ngày 26/4/2024. Tuy nhiên, việc xác định khối lượng công việc và mức khó khăn (cấp địa hình) của Nhiệm vụ khảo sát do Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Đại Phú lập và Phương án kỹ thuật khảo sát do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa lập áp dụng các quy định kỹ thuật và định mức phục vụ khảo sát thi công công trình xây dựng (*Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9398:2012 về công tác trắc địa trong xây dựng công trình – Yêu cầu chung; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng*) nên chưa phù hợp với các quy định về công tác đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình (*Thông tư số 68/2015/TT-BTNMT ngày 22/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình và cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000; Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 16/8/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc trực tiếp phục vụ thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, 1:1000 và bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1:2000, 1:5000*). Đồng thời, việc xác định nội dung và khối lượng công việc thực hiện tại Quyết định số 224/QĐ-KKT ngày 25/9/2023 và Quyết định số 141/QĐ-KKT này 26/4/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong (*diện tích khảo sát khoảng 1.046,21 ha*) chưa đủ phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh (*Tổng diện tích khoảng 3.064 ha*).

- *Việc tuân thủ các quy định về công tác giám sát thi công, kiểm tra chất lượng, khối lượng hạng mục công việc, sản phẩm đo đạc và bản đồ:* Công tác giám sát, kiểm tra cơ bản tuân thủ các quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ.

- Việc xử lý các phát sinh trong quá trình thi công của đơn vị giám sát, chủ đầu tư và cơ quan quyết định đầu tư: Quá trình thi công có phát sinh khối lượng một số hạng mục so với nhiệm vụ và phương án khảo sát được phê duyệt (số liệu tại Bảng 1) nhưng chưa được các đơn vị có ý kiến xử lý.

- Việc xác nhận chất lượng, khối lượng, mức khó khăn hạng mục công việc đã hoàn thành của chủ đầu tư: Việc kiểm tra, xác nhận chất lượng, khối lượng, mức khó khăn các hạng mục công việc đã hoàn thành của chủ đầu tư được thực hiện thông qua đơn vị giám sát, kiểm tra cấp chủ đầu tư. Chất lượng, khối lượng, mức khó khăn các hạng mục công việc đã hoàn thành được đơn vị giám sát, kiểm tra cấp chủ đầu tư đánh giá đạt yêu cầu về kỹ thuật và phù hợp về khối lượng, mức khó khăn với nhiệm vụ và phương án khảo sát được phê duyệt. Tuy nhiên, việc xác định và xác nhận khối lượng, mức khó khăn hạng mục công việc căn cứ các quy định về lĩnh vực xây dựng nên chưa có tính đồng bộ với các quy định về lĩnh vực tài nguyên và môi trường. Đồng thời, việc phát sinh khối lượng của một số hạng mục công việc chưa được các đơn vị liên quan có ý kiến xử lý.

IV. Kết luận và kiến nghị

1. Kết luận:

- Thành phần hồ sơ khảo sát và giám sát, kiểm tra công tác Khảo sát, đo đạc bản đồ địa hình đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05) cơ bản tuân thủ các quy định về lĩnh vực đo đạc và bản đồ. Sản phẩm bản đồ địa hình được đơn vị giám sát kiểm tra đánh giá đạt yêu cầu về kỹ thuật để đưa vào sử dụng.

- Tuy nhiên, việc xác định và xác nhận khối lượng công việc và mức khó khăn (cấp địa hình) áp dụng các quy định kỹ thuật và định mức phục vụ khảo sát thi công công trình xây dựng (Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9398:2012 về công tác trắc địa trong xây dựng công trình – Yêu cầu chung; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng) nên chưa phù hợp với các quy định về công tác đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình (Thông tư số 68/2015/TT-BTNMT ngày 22/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình và cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000; Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 16/8/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc trực tiếp phục vụ thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1:500, 1:1000 và bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1:2000, 1:5000). Đồng thời, việc xác định nội dung và khối lượng công việc thực hiện (diện tích khảo sát khoảng 1.046,21 ha) chưa đủ phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (phân khu 05), huyện Vạn Ninh (Tổng diện tích khoảng 3.064 ha).

2. Kiến nghị:

- Chủ đầu tư cần phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát, đánh giá sự phù hợp khi áp dụng quy định kỹ thuật chuyên ngành trong thi công để đảm bảo việc thực hiện nghiệm thu khối lượng công việc theo đúng quy định.

- Chủ đầu tư yêu cầu các đơn vị liên quan thực hiện việc rà soát, hoàn thiện hồ sơ, đóng gói, giao nộp và lưu trữ hồ sơ theo quy định tại Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan trước khi thực hiện việc nghiệm thu theo quy định./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong;
- Cty CP Đo đạc địa chính và Trắc địa công trình Quảng Nam;
- Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa;
- Lưu: VT, ĐBBĐVT (Huy).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Minh Thư



Ký bởi: ỦY
BAN NHÂN
DÂN TỈNH
KHÁNH HÒA
Email:
ubnd@khanhho
a.gov.vn
Cơ quan: ỦY
BAN NHÂN
DÂN TỈNH
KHÁNH HÒA

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Số: 486 /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 22 tháng 02 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2023

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Lâm nghiệp ngày 15/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 33/2018/TT-BNNPTNT ngày 16/11/2018 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định về điều tra, kiểm kê và theo dõi diễn biến rừng;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Tờ trình số 659/TTr-SNN ngày 05/02/2024 về việc phê duyệt kết quả theo dõi diễn biến rừng và công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố hiện trạng rừng năm 2023 theo đó số liệu diện tích rừng và diện tích chưa có rừng thuộc quy hoạch 3 loại rừng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến ngày 31/12/2023 như sau:

1. Tổng diện tích có rừng: 244.605,55 ha (bao gồm diện tích đã trồng chưa đạt tiêu chí thành rừng), trong đó:

- Diện tích rừng thuộc quy hoạch 3 loại rừng: 213.859,87 ha, gồm:

+ Diện tích rừng tự nhiên: 176.428,95 ha;

+ Diện tích rừng trồng: 32.885,41 ha;

+ Diện tích đã trồng chưa đạt tiêu chí thành rừng: 4.545,51 ha.

- Diện tích có rừng ngoài quy hoạch 3 loại rừng: 30.745,68 ha, trong đó:

+ Diện tích rừng tự nhiên: 0,77 ha;

- + Diện tích rừng trồng: 28.958,97 ha;
- + Diện tích đã trồng chưa đạt tiêu chí thành rừng: 1.785,94 ha.
- 2. Diện tích chưa có rừng thuộc quy hoạch 3 loại rừng: 72.689,93 ha.
- 3. Tỷ lệ che phủ rừng toàn tỉnh: **45,58%**. (tăng 0,17 % so với năm 2022).

(Chi tiết số liệu tại các biểu 01, 02, 03, 04 và Bản đồ hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2023 kèm theo)

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Giám đốc Quỹ bảo vệ và Phát triển rừng tỉnh; Chi cục trưởng Chi cục Kiểm lâm; Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Lâm nghiệp Trầm Hương; Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Lâm sản Khánh Hòa; Giám đốc Ban quản lý Khu bảo tồn thiên nhiên Hòn Bà; Giám đốc Ban quản lý rừng phòng hộ Bắc Khánh Hòa; Giám đốc Ban quản lý rừng phòng hộ Nam Khánh Hòa và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Cục Kiểm lâm;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- HĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Công báo Khánh Hòa;
- Lưu: VT, TLe, LV. 23

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



***Trần Hòa Nam**

BIỂU SỐ 01: DIỆN TÍCH RỪNG VÀ DIỆN TÍCH CHỨA THÀNH RỪNG PHÂN THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

TỈNH KHÁNH HOÀ

(Kèm theo Quyết định số 486 /QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

Đơn vị tính: ha

TT	Phân loại rừng	Mã	Diện tích đầu kỳ	Diện tích thay đổi	Diện tích cuối kỳ	Đặc dụng						Phòng hộ					Sân xuất	
						Cộng	Vườn quốc gia	Khu dự trữ thiên nhiên	Khu bảo tồn loài, sinh cảnh	Khu bảo vệ cảnh quan	Khu rừng nghiên cứu	Cộng	Đầu nguồn	Rừng bảo vệ nguồn nước	Rừng phòng hộ biên giới	Rừng chắn gió, chắn cát		Rừng chắn sóng, lấn biển
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
	TỔNG DIỆN TÍCH (gồm diện tích có rừng và rừng trồng chưa thành rừng)	0000	244.331,66	273,89	244.605,55	17.764,71	-	17.764,71	-	-	-	106.042,87	103.982,30	338,02	-	1.717,46	5,09	120.797,97
A	DIỆN TÍCH RỪNG	1000	237.383,56	890,54	238.274,10	17.573,46	-	17.573,46	-	-	-	105.021,18	102.960,61	338,02	-	1.717,46	5,09	115.679,46
I	RỪNG PHÂN THEO NGUỒN GỐC	1100	237.383,56	890,54	238.274,10	17.573,46	-	17.573,46	-	-	-	105.021,18	102.960,61	338,02	-	1.717,46	5,09	115.679,46
1	Rừng tự nhiên	1110	176.382,86	46,86	176.429,72	17.077,17	-	17.077,17	-	-	-	99.335,70	97.451,51	227,59	-	1.656,60	-	60.016,85
	- Rừng nguyên sinh	1111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Rừng thứ sinh	1112	176.382,86	46,86	176.429,72	17.077,17	-	17.077,17	-	-	-	99.335,70	97.451,51	227,59	-	1.656,60	-	60.016,85
2	Rừng trồng	1120	61.000,70	843,68	61.844,38	496,29	-	496,29	-	-	-	5.685,48	5.509,10	110,43	-	60,86	5,09	55.662,61
	- Trồng mới trên đất chưa có rừng	1121	11.308,53	764,37	12.072,90	479,13	-	479,13	-	-	-	3.984,92	3.970,08	13,40	-	1,44	-	7.608,85
	- Trồng lại sau khi khai thác rừng trồng đã có	1122	48.973,22	86,19	49.059,41	1,60	-	1,60	-	-	-	1.695,13	1.537,87	96,00	-	56,17	5,09	47.362,68
	- Tái sinh tự nhiên từ rừng trồng đã khai thác	1123	718,95	(6,88)	712,07	15,56	-	15,56	-	-	-	5,43	1,15	1,03	-	3,25	-	691,08
	Trong đó:	1124	15.759,95	4,59	15.764,54	268,53	-	268,53	-	-	-	1.059,50	967,61	88,27	-	3,62	-	14.436,51

[illegible]

TT	Phân loại rừng	Mã	Diện tích đầu kỳ	Diện tích thay đổi	Diện tích cuối kỳ	Đặc dụng						Phòng hộ					Sản xuất	
						Cộng	Vườn quốc gia	Khu dự trữ thiên nhiên	Khu bảo tồn loài, sinh cảnh	Khu bảo vệ cảnh quan	Khu rừng nghiên cứu	Cộng	Dầu nguồn	Rừng bảo vệ nguồn nước	Rừng phòng hộ biên giới	Rừng chắn gió, chắn cát		Rừng chắn sóng, lấn biển
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
	- Rừng gỗ hỗn giao lá rộng và lá kim	1314	480,04	29,37	509,41	29,37	-	29,37	-	-	-	392,54	392,54	-	-	-	-	87,50
2	Rừng tre nứa	1320	1.548,62	8,33	1.556,95	-	-	-	-	-	-	1.032,23	1.032,23	-	-	-	-	524,72
	- Nứa	1321	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Vầu	1322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Tre/luồng	1323	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Lồ ô	1324	1.548,62	8,33	1.556,95	-	-	-	-	-	-	1.032,23	1.032,23	-	-	-	-	524,72
	- Các loài khác	1325	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Rừng hỗn giao gỗ và tre nứa	1330	2.571,40	-156,65	2.414,75	1,18	-	1,18	-	-	-	1.530,74	1.530,74	-	-	-	-	882,83
	- Gỗ là chính	1331	2.469,76	-143,77	2.325,99	1,18	-	1,18	-	-	-	1.530,74	1.530,74	-	-	-	-	794,07
	- Tre nứa là chính	1332	101,64	-12,88	88,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,76
4	Rừng cau dừa	1340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	DIỆN TÍCH CHƯA THÀNH RỪNG	2000	80.229,02	-1.207,64	79.021,38	1.623,23	-	1.623,23	-	-	-	21.349,44	16.573,56	1.682,21	-	3.015,70	77,97	56.048,71
1	Diện tích đã trồng chưa đạt tiêu chí thành rừng	2010	6.948,10	-616,65	6.331,45	191,25	-	191,25	-	-	-	1.021,69	1.021,69	-	-	-	-	5.118,51
2	Diện tích khoanh nuôi tái sinh	2020	33.274,43	-811,39	32.463,04	924,59	-	924,59	-	-	-	10.122,98	8.341,52	1.018,28	-	763,18	-	21.415,47
3	Diện tích khác	2030	40.006,45	220,40	40.226,89	507,39	-	507,39	-	-	-	10.204,77	7.210,35	663,93	-	2.252,52	77,97	29.514,73

[illegible]

TT	Phân loại rừng	Mã	Tổng	BQL Rừng ĐD	BQL rừng PH	Tổ chức kinh tế	Lực lượng vũ trang	Tổ chức KH&CN, ĐT, GD	Hộ gia đình, cá nhân trong nước	Cộng đồng dân cư	Doanh nghiệp đầu tư nước ngoài	UBND
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
B	DIỆN TÍCH CHỨA THÀNH RỪNG	2000	79.021,38	2.059,33	18.259,18	12.643,52	5.444,40	96,28	7.060,50	-	-	33.458,17
1	Diện tích đã trồng chưa đạt tiêu chí thành rừng	2010	6.331,45	241,29	938,63	1.794,08	227,02	-	1.819,48	-	-	1.310,95
2	Diện tích khoanh nuôi tái sinh	2020	32.463,04	1.099,91	6.960,55	6.078,37	1.630,71	-	732,58	-	-	15.960,92
3	Diện tích khác	2030	40.226,89	718,13	10.360,00	4.771,07	3.586,67	96,28	4.508,44	-	-	16.186,30

BIỂU 03: TỔNG HỢP ĐỘ CHE PHỦ RỪNG

TỈNH KHÁNH HOÀ

(Kèm theo Quyết định số 486 /QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

Đơn vị tính: ha

TT	Đơn vị	Tổng diện tích tự nhiên	Tổng diện tích có rừng	Rừng tự nhiên	Rừng trồng		Phân loại theo mục đích sử dụng				Tỷ lệ che phủ rừng (%)
					Diện tích rừng trồng đã thành rừng	Diện tích rừng trồng chưa thành rừng	Tổng cộng	Đặc dụng	Phòng hộ	Sản xuất	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
TỔNG CỘNG											
1	Huyện Cam Lâm	54.719,24	26.489,45	14.642,32	11.847,13	1.141,76	27.631,21	8.391,59	7.729,06	11.510,56	48,41
2	Huyện Diên Khánh	33.755,33	11.405,36	6.057,34	5.348,02	412,39	11.817,75	1.180,97	-	10.636,78	33,79
3	Huyện Khánh Sơn	33.852,76	20.454,20	13.846,21	6.607,99	673,06	21.127,26	1.917,95	11.386,71	7.822,60	60,42
4	Huyện Khánh Vĩnh	116.714,37	88.601,84	73.030,12	15.571,12	2.626,50	91.228,34	6.274,20	42.779,93	42.174,21	75,91
5	Huyện Vạn Ninh	56.183,16	28.315,04	23.461,10	4.853,94	146,69	28.461,73	-	13.244,67	15.217,06	50,40
6	Thành phố Cam Ranh	32.701,24	6.958,46	2.900,75	4.057,71	-	6.958,46	-	2.149,54	4.808,92	21,28
7	Thành phố Nha Trang	25.428,44	3.418,26	518,04	2.900,22	88,17	3.506,43	-	243,48	3.262,95	13,44
8	Thị xã Ninh Hòa	119.783,61	52.592,26	41.973,84	10.618,42	1.242,88	53.835,14	-	28.509,48	25.325,66	43,91
9	Huyện Trường Sa	49.630,00	39,23	-	39,23	-	39,23	-	-	39,23	0,08

BIỂU 04: TỔNG HỢP DIỄN BIẾN DIỆN TÍCH RỪNG VÀ DIỆN TÍCH CHỨA THÀNH RỪNG THEO CÁC NGUYÊN NHÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ

(Kèm theo Quyết định số 486 /QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Khánh Hoà)

Đơn vị tính: ha

TT	Phân loại rừng	Mã	Diện tích thay đổi	Trồng rừng	Rừng trồng đủ tiêu chí thành rừng	Khoanh nuôi tái sinh đủ tiêu chí thành rừng	Khai thác rừng	Cháy rừng	Phá rừng trái pháp luật, lấn chiếm rừng	Chuyển mục đích sử dụng	Thay đổi do sâu bệnh hại rừng, lốc xoáy, lũ lụt, sạt lở, băng tuyết	Nguyên nhân khác
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
	TỔNG DIỆN TÍCH (gồm diện tích có rừng và rừng trồng chưa thành rừng)	0000	273,89	810,60	-	-	-1023,35	-15,40	-15,26	-0,84	-6,91	525,05
A	DIỆN TÍCH RỪNG	1000	890,54	-	1378,50	-	-1002,20	-15,40	-20,69	-0,84	-1,99	553,16
I	RỪNG PHÂN THEO NGUỒN GỐC	1100	890,54	-	1378,50	-	-1002,20	-15,40	-20,69	-0,84	-1,99	553,16
1	Rừng tự nhiên	1110	46,86	-	-	-	-	-15,40	-12,64	-	-1,99	76,89
	- Rừng nguyên sinh	1111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Rừng thứ sinh	1112	46,86	-	-	-	-	-15,40	-12,64	-	-1,99	76,89
2	Rừng trồng	1120	843,68	-	1378,50	-	-1002,20	-	-8,05	-0,84	-	476,27
	- Trồng mới trên đất chưa có rừng	1121	764,37	-	477,77	-	-182,34	-	-8,05	-0,71	-	477,70
	- Trồng lại sau khi khai thác rừng trồng đã có	1122	86,19	-	900,73	-	-812,98	-	-	-0,13	-	-1,43
	- Tái sinh tự nhiên từ rừng trồng đã khai thác	1123	-6,88	-	-	-	-6,88	-	-	-	-	-
	Trong đó:											
	- Rừng trồng cao su	1124	58,11	-	29,24	-	-24,65	-	-	-	-	53,52
	- Rừng trồng cây đặc sản	1125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Rừng trồng cây đặc sản	1126	58,11	-	29,24	-	-24,65	-	-	-	-	53,52
II	RỪNG PHÂN THEO ĐIỀU KIỆN LẬP ĐỊA	1200	890,54	-	1378,50	0,00	-1002,20	-15,40	-20,69	-0,84	-1,99	553,16
1	Rừng trên núi đất	1210	898,90	-	1378,50	0,00	-1002,20	-15,40	-20,69	-0,84	-1,99	561,52

[illegible]

TT	Phân loại rừng	Mã	Diện tích thay đổi	Trồng rừng	Rừng trồng đủ tiêu chí thành rừng	Khoanh nuôi tái sinh đủ tiêu chí thành rừng	Khai thác rừng	Cháy rừng	Phá rừng trái pháp luật, lấn chiếm rừng	Chuyển mục đích sử dụng	Thay đổi do sâu bệnh hại rừng, lốc xoáy, lũ lụt, sạt lở, băng tuyết	Nguyên nhân khác
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
B	DIỆN TÍCH CHƯA THÀNH RỪNG	2000	-1207,64	8,62	-1378,50	-	621,83	15,40	20,69	-	1,99	-497,67
1	Diện tích đã trồng chưa đạt tiêu chí thành rừng	2010	-616,65	810,60	-1378,50	-	-21,15	-	5,43	-	-4,92	-28,11
2	Diện tích khoanh nuôi tái sinh	2020	-811,39	-25,33	-	-	-	-	-	-	-	-786,06
3	Diện tích khác	2030	220,40	-776,65	-	-	642,98	15,40	15,26	-	6,91	316,50

THÔNG BÁO

Kết luận của Chủ tịch Hội đồng thẩm định

Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh

Ngày 01/11/2024, tại trụ sở cơ quan Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Xây dựng Trần Văn Châu đã chủ trì tổ chức Hội nghị thẩm định đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh (sau đây gọi tắt là *đề án quy hoạch*). Tham dự Hội nghị có đại diện Lãnh đạo các cơ quan, đơn vị: Sở Kế hoạch và Đầu tư; Sở Giao thông vận tải; Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Sở Công Thương; Sở Khoa học và Công nghệ; Sở Thông tin và Truyền thông; Sở Nội vụ; Sở Du lịch; Sở Văn hóa và Thể thao; Sở Giáo dục và Đào tạo; UBND huyện Vạn Ninh; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Hội Kiến trúc sư tỉnh; Hội Xây dựng tỉnh; Công ty CP Điện lực Khánh Hòa; Công ty CP Công trình đô thị Vạn Ninh; Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong (Chủ đầu tư) cùng với đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch là Công ty Cổ phần Quy hoạch và Phát triển đô thị Việt Nam (Liên hiệp các hội Khoa học và Kỹ thuật tỉnh; Cục Thống kê và Sở Y tế có mời dự họp nhưng vắng mặt).

Sau khi nghe đơn vị tư vấn báo cáo đề án quy hoạch, ý kiến thảo luận của các thành viên Hội đồng thẩm định và các cơ quan tham dự; Giám đốc Sở Xây dựng Trần Văn Châu – Chủ tịch Hội đồng thẩm định thay mặt Hội đồng kết luận như sau:

1. Thực hiện việc thẩm định đề án quy hoạch, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 2579/SXD-KTQH ngày 18/7/2024 (kèm theo ý kiến của các Sở, ban, ngành, địa phương, Hội nghề nghiệp có liên quan) gửi Chủ đầu tư nghiên cứu, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát, tiếp thu, giải trình, bổ sung hoàn thiện đề án quy hoạch theo đúng quy định và các yêu cầu liên quan. Đồng thời, Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong đã báo cáo, tham mưu UBND tỉnh ban hành Văn bản số 11804/UBND-XDND ngày 18/10/2024 gửi lấy ý kiến Bộ Xây dựng về đề án quy hoạch.

Thành phần hồ sơ đáp ứng các quy định tại 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 đề 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; Điều

27 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.

Chủ đầu tư đã tổng hợp kết quả lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch. Tuy nhiên, để làm rõ thêm các nội dung liên quan đến việc tiếp thu giải trình đồ án quy hoạch và thông tin đến cộng đồng dân cư theo quy định tại Điều 22, Điều 24 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ, đề nghị Chủ đầu tư có văn bản gửi UBND xã Vạn Thọ và UBND xã Vạn Thạnh kèm theo các nội dung tiếp thu, giải trình để UBND các xã thông báo đến cộng đồng dân cư để được biết và theo dõi, cập nhật thông tin.

2. Theo ý kiến đa số thành viên Hội đồng thẩm định, đồ án quy hoạch cần phải được tiếp tục rà soát, thực hiện tiếp thu, chỉnh sửa và cập nhật đầy đủ theo các ý kiến góp ý. Đồ án quy hoạch cần nêu ra các giải pháp cụ thể trên cơ sở các luận cứ khoa học để đảm bảo về tính thực tiễn, tính khả thi và bền vững của phương án quy hoạch.

Đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan liên quan và đơn vị tư vấn rà soát, thực hiện tiếp thu, chỉnh sửa và cập nhật đầy đủ theo các nội dung góp ý (các ý kiến tiếp thu phải thể hiện rõ vị trí, nội dung đã cập nhật, chỉnh sửa) của Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành, đơn vị tham gia ý kiến; bổ sung, hoàn thiện đồ án theo một số nội dung sau:

2.1. Đề nghị làm rõ cơ sở pháp lý, căn cứ xác định quy mô dân số hiện trạng của đồ án quy hoạch là khoảng 1.805 (454 hộ).

2.2. Theo Quy định quản lý đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 (QHC 298), Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu số 05) với quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 10.000 người (toàn bộ là dân số quy đổi) và có tính chất là khu dịch vụ, du lịch sinh thái ven biển. Đề nghị rà soát, làm rõ sự phù hợp của đồ án quy hoạch với nội dung nêu trên.

2.3. Đề nghị rà soát, làm rõ việc di dời, bố trí tái định cư đối với 454 hộ dân trong khu vực lập quy hoạch; phân tích, đánh giá tổng thể khả năng dung nạp của các khu tái định cư đã và đang triển khai để đề xuất giải pháp di dời và tái định cư đảm bảo tính thống nhất, phù hợp với QHC 298, ổn định đời sống nhân dân trong quá trình phát triển khu kinh tế Vân Phong.

2.4. Đề nghị Chủ đầu tư chủ động làm việc với Công an tỉnh để xác định cụ thể về vị trí, quy mô quỹ đất an ninh cần bổ sung thêm để đảm bảo phù hợp với Quyết định số 95/QĐ-TTg ngày 16/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch đất an ninh thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn 2050; công tác an ninh trật tự, PCCC&CNCH.

2.5. Theo Thuyết minh đồ án quy hoạch (trang 12), dân số đến năm 2040 khoảng 10.000 người (toàn bộ là dân số quy đổi); tuy nhiên, chỉ tiêu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (nhóm nhà ở) là 30 m²/người. Do đó, đề nghị rà soát, làm

rõ sự chưa thống nhất, mâu thuẫn này; đồng thời thuyết minh, làm rõ cơ sở tính toán, xác định chỉ tiêu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (nhóm nhà ở) là 30 m²/người trong đồ án quy hoạch.

2.6. Bổ sung luận cứ, cơ sở xác định quy mô sử dụng đất các chức năng (đặc biệt là nhu cầu đất dân cư mới theo nhóm nhà ở và các loại hình du lịch – dịch vụ có liên quan). Đồ án quy hoạch cần làm rõ, tính toán việc tổ chức không gian, bố trí chức năng, nhu cầu về sử dụng đất cho các chức năng đô thị nhằm phát triển huyện Vạn Ninh trở thành thị xã theo 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.

2.7. Nội dung thiết kế đô thị mới chỉ nêu các nguyên tắc chung, cần thể hiện đầy đủ các nội dung theo quy định đối với đồ án quy hoạch phân khu; làm rõ các nội dung cụ thể hóa QHC 298. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát; thiết kế đô thị cần xác định rõ ràng, cụ thể hơn để làm rõ các định hướng lớn xác định trong QHC 298, phù hợp với quy định đối với quy hoạch phân khu tại điểm đ khoản 2 Điều 27 Thông tư số 04/2022/TT-BXD.

2.8. Đề nghị làm rõ, tiếp thu ý kiến của Công ty CP Điện lực Khánh Hòa liên quan đến nội dung *“bố trí quỹ đất công trình năng lượng cho đường dây 110kV tại Quy hoạch sử dụng đất và Bản vẽ “QH03- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất”*.

2.9. Đề nghị làm rõ, tiếp thu ý kiến của Sở Giáo dục và Đào tạo liên quan đến nội dung *“Theo báo cáo thuyết minh tổng hợp, trong phạm vi Quy hoạch, có 03 công trình giáo dục (01 trường tiểu học và 02 điểm trường mầm non), vì vậy Quy hoạch cần đánh giá, thuyết minh rõ ảnh hưởng của Quy hoạch đối với các trường này (nếu có) và phương án xử lý, sắp xếp (Phương án xử lý, sắp xếp phải phù hợp phương án Tổng thể sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các cơ quan, đơn vị, địa phương, doanh nghiệp thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Khánh Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt).”*.

2.10. Về nội dung quy tắc ứng xử đối với phần diện tích quy hoạch ngành lâm nghiệp, đề nghị chỉnh sửa nội dung thuyết minh, quy định quản lý của đồ án quy hoạch theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, cụ thể như sau: *“Trong quá trình triển khai các dự án theo đồ án quy hoạch phân khu cần rà soát, đánh giá hiện trạng rừng tại khu vực lập quy hoạch và nghiên cứu các quy định của pháp luật về lâm nghiệp để xây dựng định hướng không gian phát triển phù hợp với các quy định của pháp luật về lâm nghiệp và đảm bảo việc phát triển kinh tế - xã hội gắn với phát triển lâm nghiệp bền vững, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.”*.

2.11. Đề nghị làm rõ, tiếp thu ý kiến của Tài nguyên và Môi trường về nội dung: Rà soát, chỉnh sửa bảng thống kê các vùng quy hoạch khoáng sản đất san lấp (trang 75 thuyết minh) theo phụ lục 8 Phương án thăm dò, khai thác sử dụng tài nguyên khoáng sản tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, định hướng đến năm 2050 theo Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023, làm cơ sở rà soát,

đánh giá khối lượng san nền tại khu vực lập quy hoạch cho phù hợp. Bổ sung bảng tọa độ vị trí, ranh giới thể hiện phần diện tích lấn biển; cung cấp tọa độ vị trí, ranh giới phần diện tích cải tạo mặt bằng, làm rõ đường mép nước hiện trạng. Bổ sung, làm rõ về nội dung đặc điểm cảnh quan sinh thái và tài nguyên thiên nhiên, đánh giá tầm quan trọng, giá trị cảnh quan sinh thái, tài nguyên thiên nhiên (vùng cát biển, vùng nước biển, hệ sinh thái, nguồn lợi sinh vật,...) tại khu vực lập quy hoạch.

2.12. Đề nghị bổ sung, làm rõ định hướng về phương án bố trí tái định cư để đảm bảo thực hiện các nội dung liên quan đến sắp xếp hai xã Vạn Thạnh và xã Vạn Thọ theo chủ trương của tỉnh và đề xuất của UBND huyện Vạn Ninh dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2026 – 2030 theo ý kiến của Sở Nội vụ.

2.13. Một số nội dung liên quan khác:

- Nội dung đánh giá hiện trạng đảm bảo tính chính xác, khách quan, minh bạch theo nguyên tắc không hợp thức hóa các sai phạm; các số liệu thống kê phải dẫn chứng nguồn gốc số liệu đầy đủ, rõ ràng.

- Các giải pháp quy hoạch cần tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, bảo vệ môi trường, di sản văn hóa, xây dựng, nhà ở, lâm nghiệp và các quy định pháp luật khác có liên quan, đảm bảo quốc phòng, an ninh.

- Rà soát, chỉnh sửa, bổ sung dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch của UBND tỉnh theo đúng quy định. Số liệu cần rõ ràng, mạch lạc, trích dẫn nguồn đầy đủ và đảm bảo thống nhất giữa các nội dung trong đồ án quy hoạch.

3. Ngoài các nội dung được nêu tại Thông báo Kết luận này, Chủ đầu tư cần phối hợp đơn vị tư vấn tiếp thu đầy đủ các ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng và các Sở, ban, ngành, đơn vị liên quan tại Hội nghị thẩm định; rà soát, hoàn chỉnh đồ án quy hoạch đảm bảo chất lượng và đủ thành phần theo quy định; gửi lại Sở Xây dựng để kiểm tra, rà soát trước khi trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Trên đây là kết luận của Chủ tịch Hội đồng thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang (Phân khu 05), huyện Vạn Ninh. Sở Xây dựng thông báo đến các cơ quan, đơn vị liên quan được biết và tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

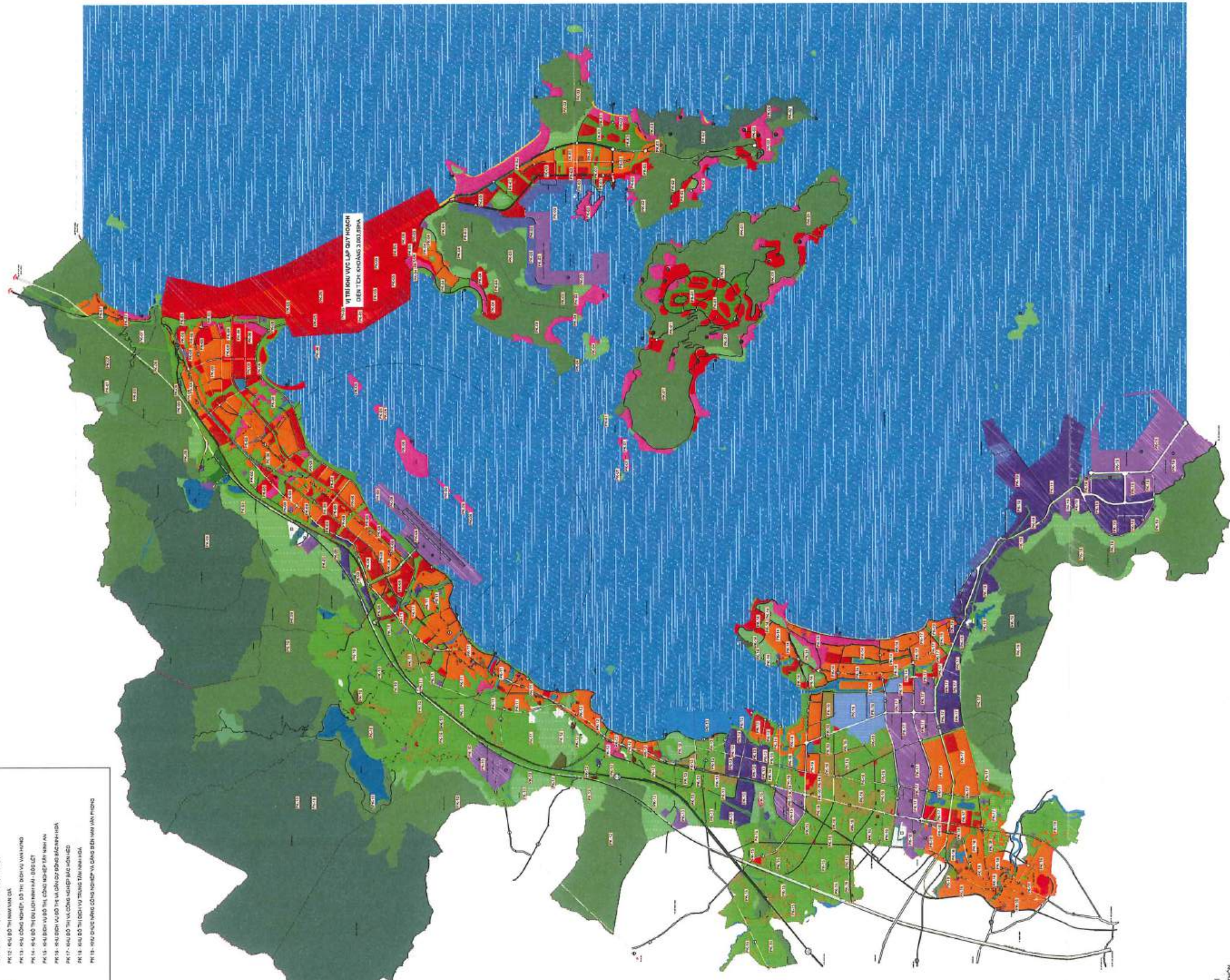
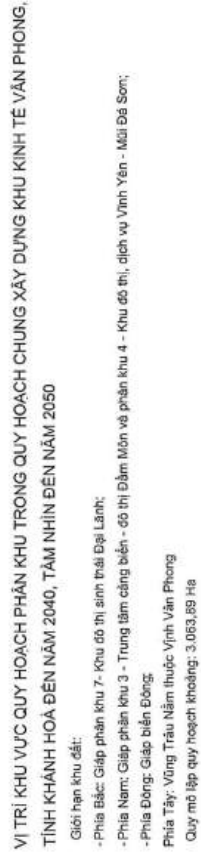
- UBND tỉnh (báo cáo); (vbdt)
- Giám đốc và các PGĐ Sở;
- Các đơn vị dự hợp; (vbdt)
- Lưu: VT, KTQH. Ttr.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

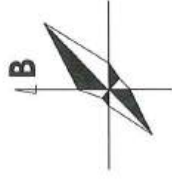


GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG
Trần Văn Châu

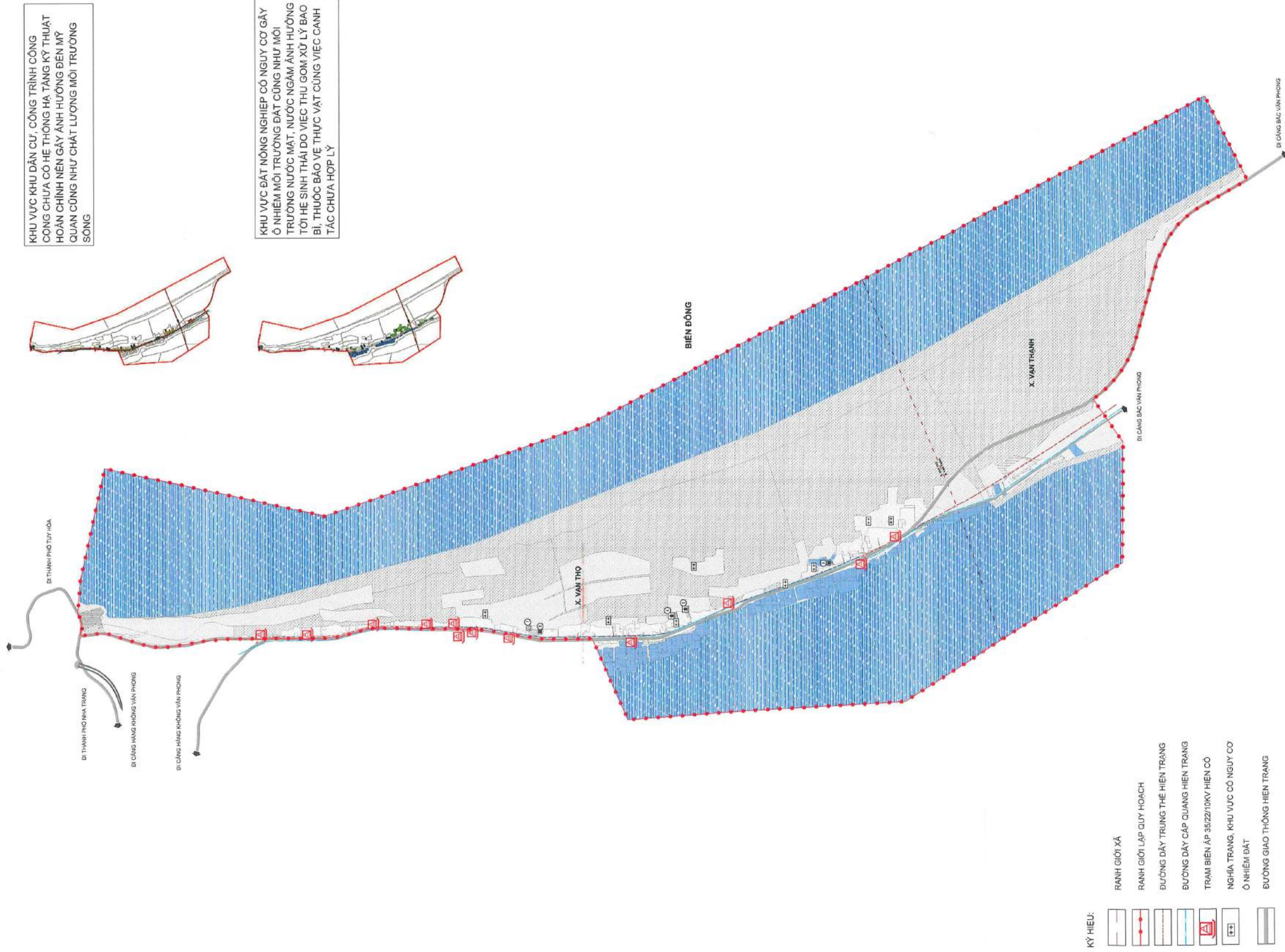
XII.5. Phụ Lục 4: Bản vẽ thu nhỏ



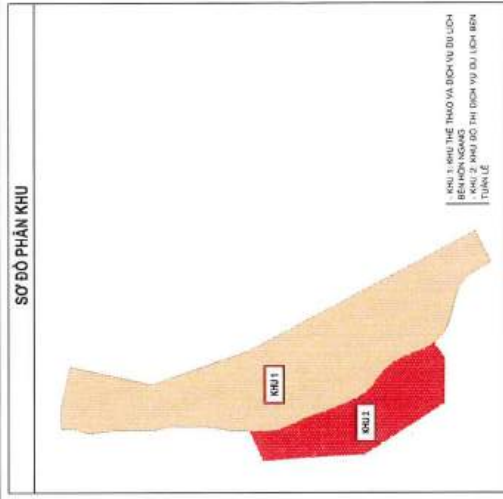
- [illegible]



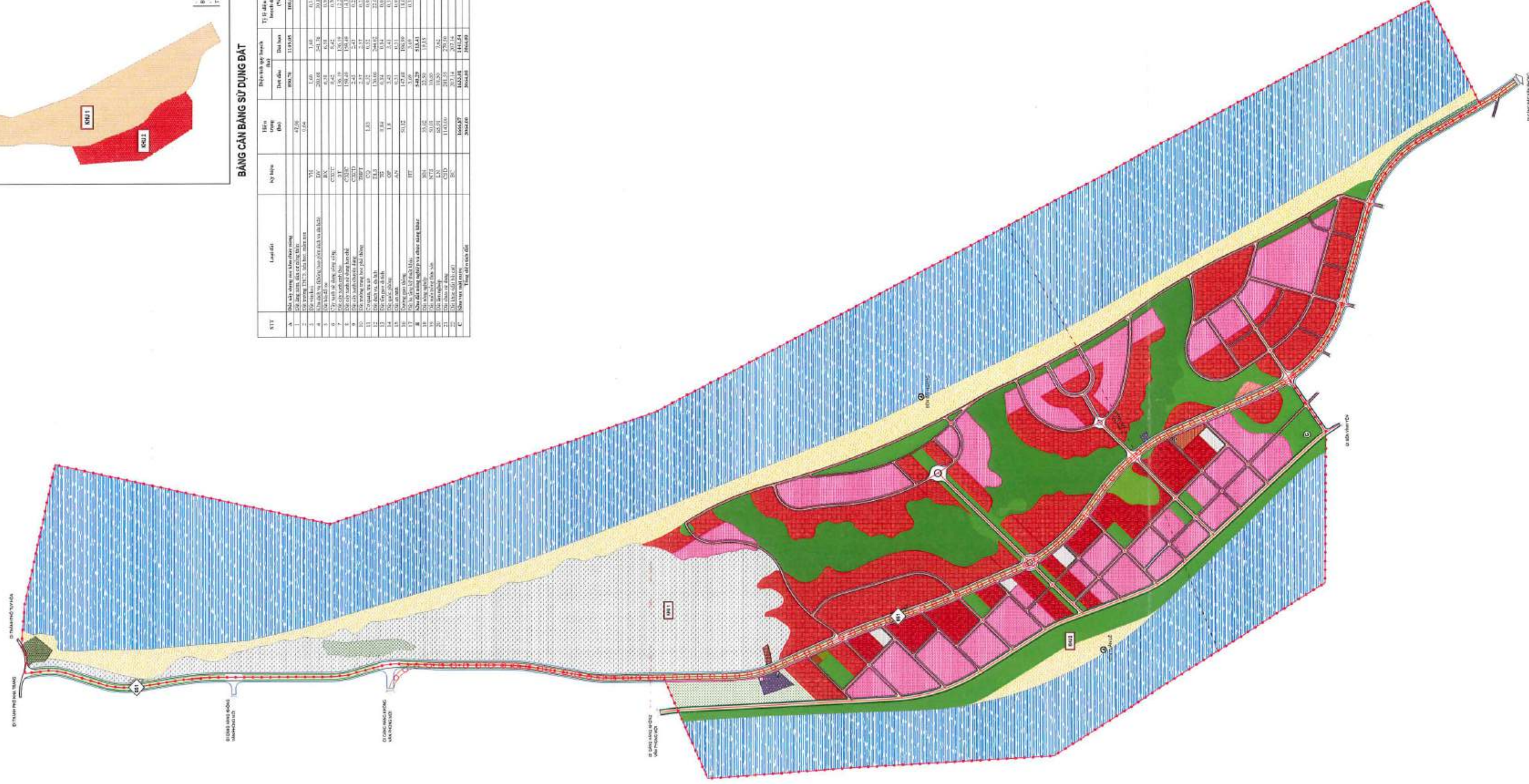
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HTKT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG



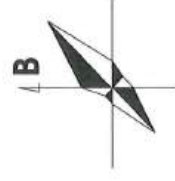
**QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000) KHU ĐỒ THỊ, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ DU LỊCH
TUẦN LỄ - HÒN NGANG (PHẦN KHU 05), HUYỆN VẠN NINH
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**



BẢNG CẢN BẢNG SỬ DỤNG ĐẤT

[illegible]

- [illegible]



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



- GHI CHÚ:**
1. HONEY RESORT
 2. ĐƯỜNG CÀNG
 3. ĐINH TÙNG
 4. BẾN SÀNG
 5. ĐƯỜNG 60/1
 6. LINK GOLF
 7. CUNG THỊNH CỎ HỒP ĐỎ
 8. CUNG THỊNH CỎ
 9. HỒ SÁO TÊN CỎ CÁT
 10. THẠCH LÊ NHỎ CÁT
 11. ĐƯỜNG CỎ
 12. NHỎ SÂN VƯỜN
 13. MẠC SHOPPING CENTER STREET
 14. ĐINH TÙNG
 15. SÂN CỎ
 16. CUNG THỊNH CỎ HỒP ĐỎ
 17. CUNG THỊNH CỎ
 18. AN XÁM CỎ
 19. CUNG THỊNH CỎ
 20. CUNG THỊNH CỎ

- KÝ HIỆU:**
- | | |
|---|--------------------------------|
|  | RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH |
|  | RANH GIỚI XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN |
|  | RANH GIỚI TIỂU KHU |
|  | KI HIỆU TÊN TIỂU KHU |

MAT CẮT NGANG ĐIỆN HÌNH

BANG THAIKONG TAYOY THO THINGDONG		
STT	TOA THAIKONG TAYOY THO THINGDONG	TOA THAIKONG TAYOY THO THINGDONG
N1	630706.14	630706.14
N2	630706.14	630706.14
N3	630706.14	630706.14
N4	630706.14	630706.14
N5	630706.14	630706.14
N6	630706.14	630706.14
N7	630706.14	630706.14
N8	630706.14	630706.14
N9	630706.14	630706.14
N10	630706.14	630706.14
N11	630706.14	630706.14
N12	630706.14	630706.14
N13	630706.14	630706.14
N14	630706.14	630706.14
N15	630706.14	630706.14
N16	630706.14	630706.14
N17	630706.14	630706.14
N18	630706.14	630706.14
N19	630706.14	630706.14
N20	630706.14	630706.14
N21	630706.14	630706.14
N22	630706.14	630706.14
N23	630706.14	630706.14
N24	630706.14	630706.14
N25	630706.14	630706.14
N26	630706.14	630706.14
N27	630706.14	630706.14
N28	630706.14	630706.14
N29	630706.14	630706.14
N30	630706.14	630706.14
N31	630706.14	630706.14
N32	630706.14	630706.14
N33	630706.14	630706.14
N34	630706.14	630706.14
N35	630706.14	630706.14
N36	630706.14	630706.14
N37	630706.14	630706.14
N38	630706.14	630706.14
N39	630706.14	630706.14
N40	630706.14	630706.14
N41	630706.14	630706.14
N42	630706.14	630706.14
N43	630706.14	630706.14
N44	630706.14	630706.14
N45	630706.14	630706.14
N46	630706.14	630706.14
N47	630706.14	630706.14
N48	630706.14	630706.14
N49	630706.14	630706.14
N50	630706.14	630706.14
N51	630706.14	630706.14
N52	630706.14	630706.14
N53	630706.14	630706.14
N54	630706.14	630706.14
N55	630706.14	630706.14
N56	630706.14	630706.14
N57	630706.14	630706.14
N58	630706.14	630706.14
N59	630706.14	630706.14
N60	630706.14	630706.14
N61	630706.14	630706.14
N62	630706.14	630706.14
N63	630706.14	630706.14
N64	630706.14	630706.14
N65	630706.14	630706.14
N66	630706.14	630706.14
N67	630706.14	630706.14
N68	630706.14	630706.14
N69	630706.14	630706.14
N70	630706.14	630706.14
N71	630706.14	630706.14
N72	630706.14	630706.14
N73	630706.14	630706.14
N74	630706.14	630706.14
N75	630706.14	630706.14
N76	630706.14	630706.14
N77	630706.14	630706.14
N78	630706.14	630706.14
N79	630706.14	630706.14
N80	630706.14	630706.14
N81	630706.14	630706.14
N82	630706.14	630706.14
N83	630706.14	630706.14
N84	630706.14	630706.14
N85	630706.14	630706.14
N86	630706.14	630706.14
N87	630706.14	630706.14
N88	630706.14	630706.14
N89	630706.14	630706.14</

STT	Tên loại đường	Số hiệu mã số	Mức độ an toàn					Chiều dài (m)	Điểm xuất phát
			Điểm dừng						
			Hà Nội	Số 5	Số 10	Số 15	Số 20		
1	Đường trục	0,8	10-25-32-42	5	5-25	10	15	20	32-42-52
2	Đường trục	0,8	7-21-42	4	5	10-42	4-5	47	60-100
3	Đường trục	1,1	11-12	5	5	5	5	36	30-10
4	Đường trục	1,3	13	4	0	4	20	2-4	40-5
5	Đường trục	2,2	16	5	0	5	32	47-10	10-54-10
6	Đường trục	3,2	32	5	0	5	36	50-50	1371-13
7	Đường trục	3,2	32	5	0	5	36	50-50	1371-13
8	Đường trục	4,4	16	10	0	10	36	111-172	402-19
9	Đường trục	5,2	16	5	0	5	36	32-50	915-3
10	Đường trục	5,2	12	4	0	4	20	49-42	122-58
11	Đường trục	4,4	20	2	0	2	15	20	14-10-20

KÍ HIỆU:

-

†220.5M 2† KỶ HIỆU MẶT CÁT

CAO ĐỘ THIẾT KẾ TÌM ĐƯỜNG

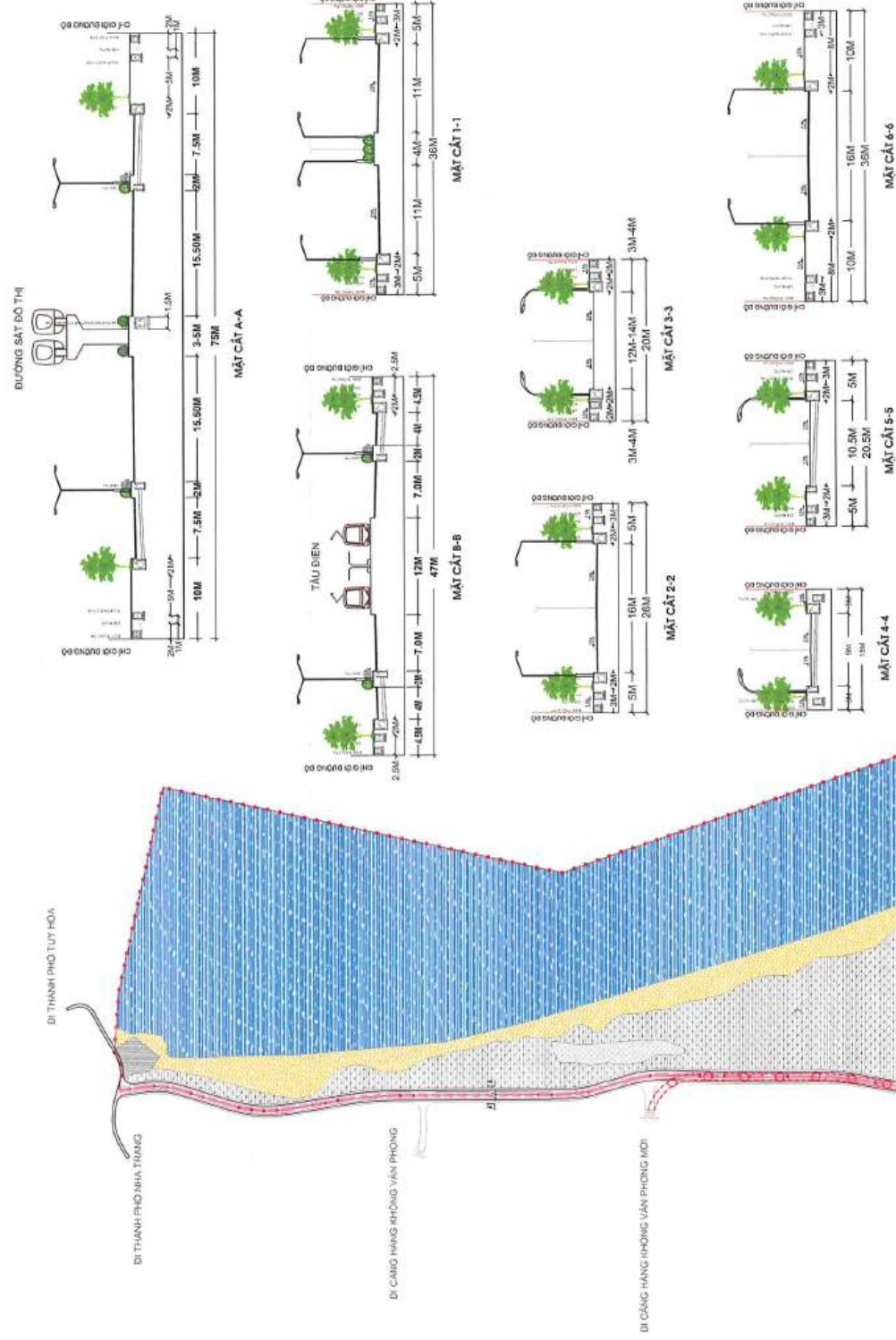
BẾN XE

BỘ VĂN HÓA, THỂ DỤC VÀ THỂ THAO
THƯ VIỆN QUỐC GIA VIỆT NAM

© NHÀ GA. BÊN ĐÓ

ĐƯỜNG SẮT ĐỎ THỊ

TÀU ĐIỆN BÁNH SÁT

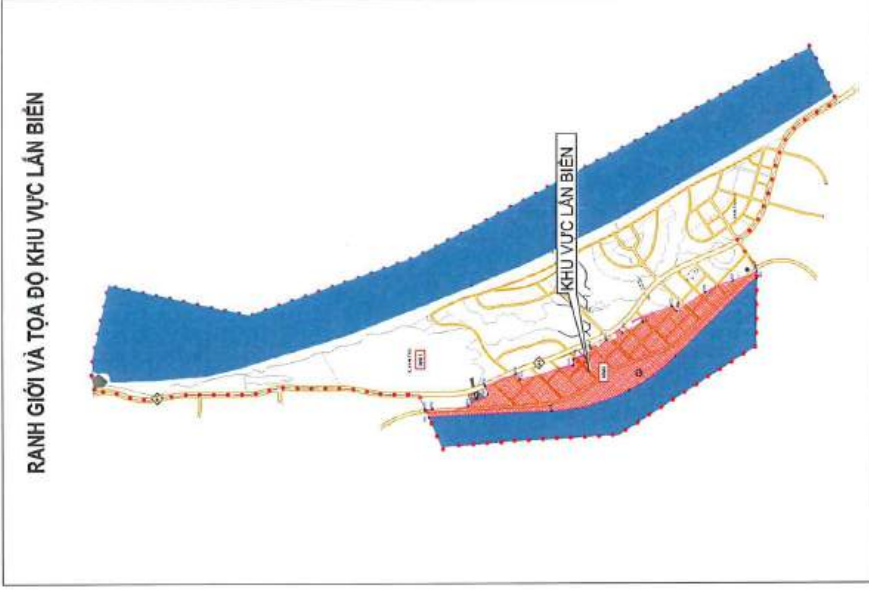




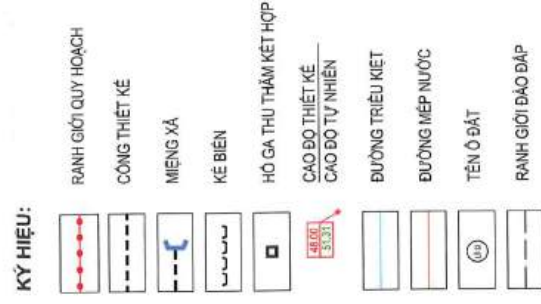
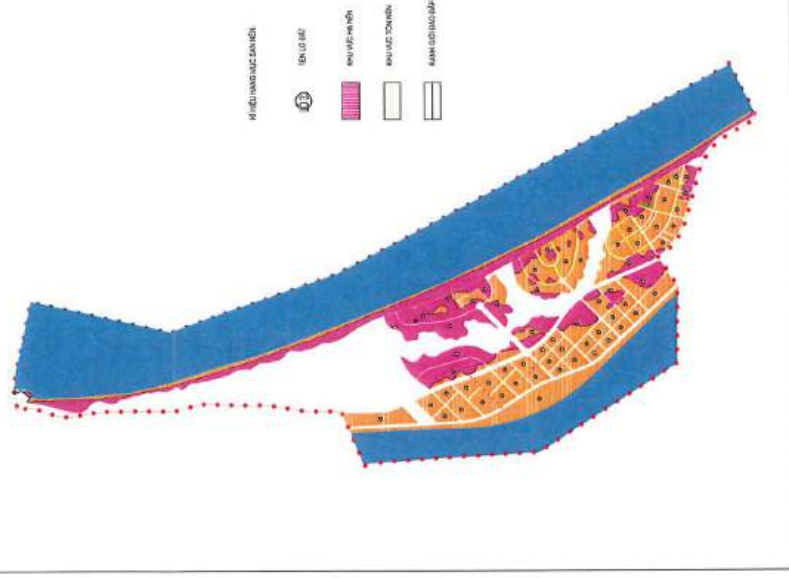
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

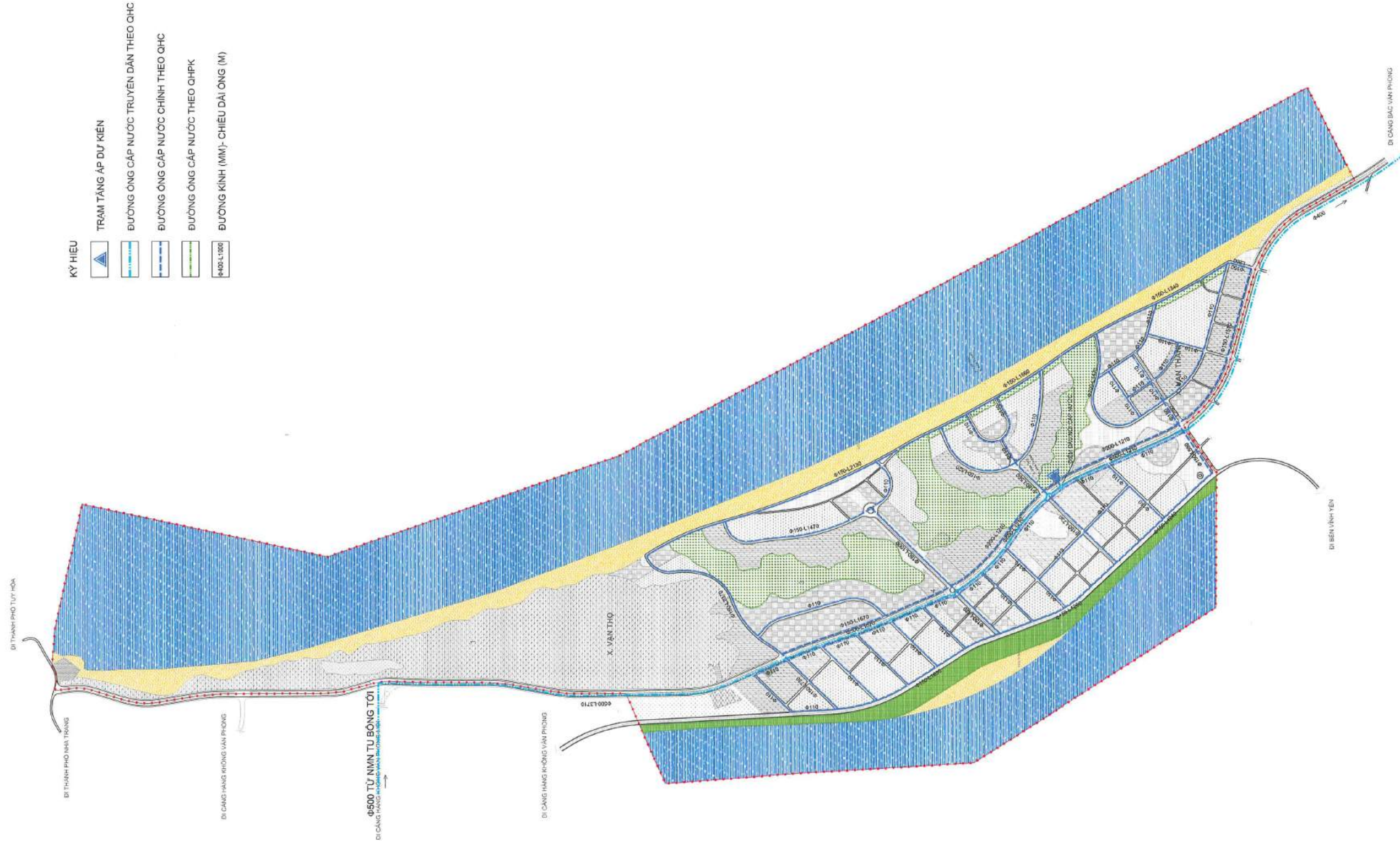
BẢNG TOA ĐỘ RANH GIỚI MỞ RỘNG

STT	TỌA ĐỘ Y	TỌA ĐỘ X
N1	619601.47	1411937.80
N2	619697.48	1410001.02
N3	620027.19	1408773.31
N4	620557.51	1408041.46
N5	621770.58	1406750.74
N6	621877.43	1406749.48
N7	621738.98	1407120.55
N8	621558.78	1407559.97
N9	621267.26	1408024.91
N10	621337.02	1408092.97
N11	621092.52	1408556.55
N12	620921.47	1408886.89
N13	620809.31	1409132.85
N14	620678.06	1409382.56
N15	620508.77	1409657.32
N16	620409.02	1409662.11
N17	620192.88	1410506.67
N18	620285.68	1410563.26
N19	620096.11	1411060.80
N20	619966.83	1411015.07
N21	619784.92	1411326.38
N22	619733.89	1411584.36
N23	619722.18	1411989.33

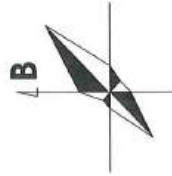


SƠ ĐỒ ĐÀO ĐẮP KHU VỰC QUÝ HOẠCH

[illegible]



BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG



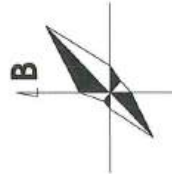
KÝ HIỆU:

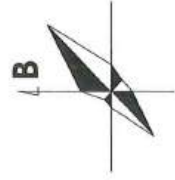


GHI CHÚ: CÁC TRẠM PHÂN PHỐI 220KV, 110KV SẼ SINH HOẠT (TRẠM THỦ CẤP) SẼ ĐƯỢC CỤ THỂ TRONG GIAI ĐOẠN QHCT VÀ LẬP DỰ ÁN

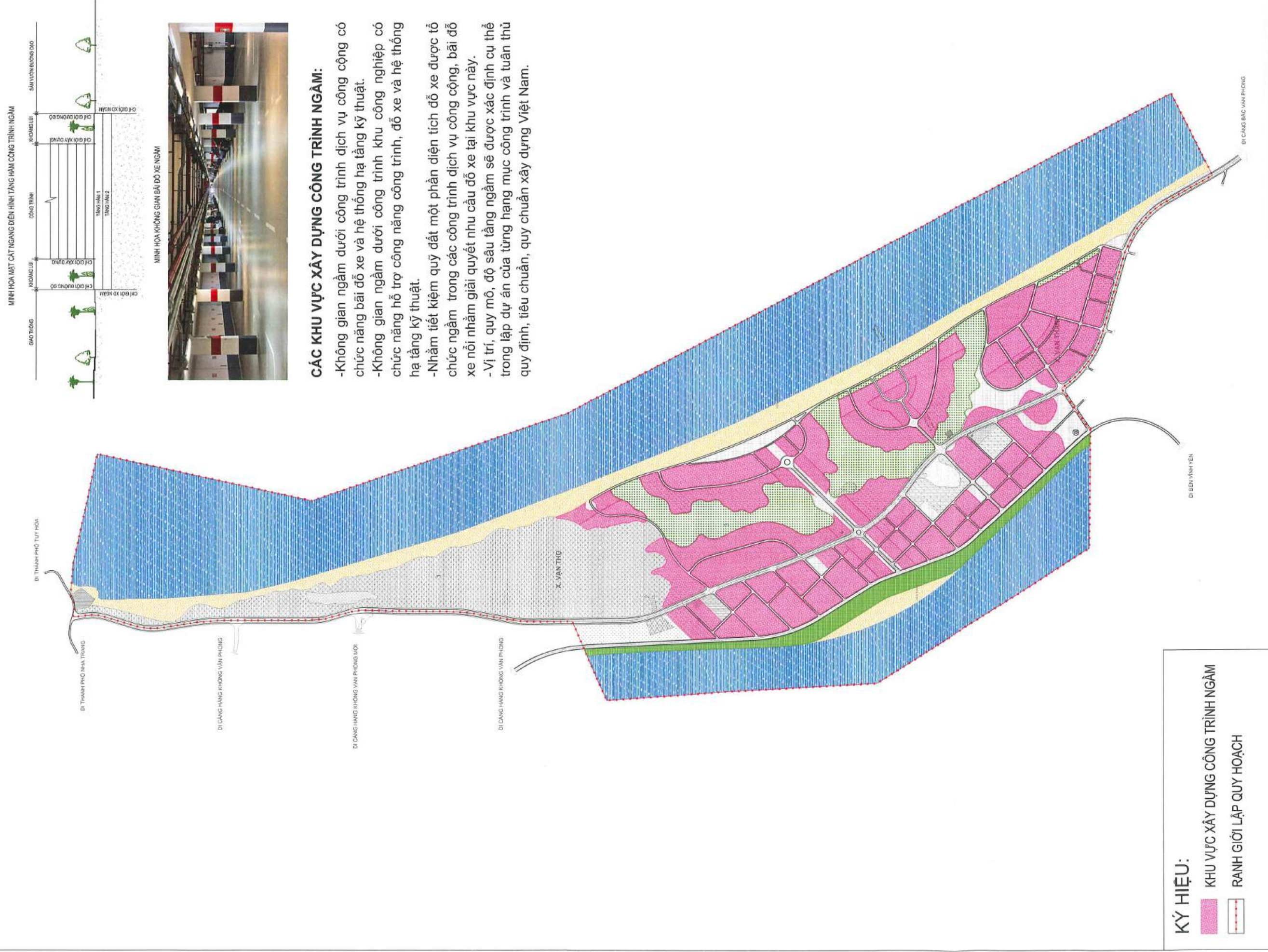


BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỊ ĐÔNG





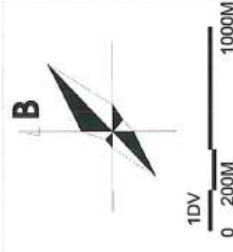
BẢN VẼ XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM



MINH HÒA KHÔNG GIAN BẮI ĐỒ XE NGÀM

CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM:

- Không gian ngầm nằm dưới công trình dịch vụ công cộng có chức năng bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Không gian ngầm dưới công trình khu công nghiệp có chức năng hỗ trợ công năng công trình, đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Nhằm tiết kiệm quỹ đất một phần diện tích đỗ xe được tổ chức ngầm trong các công trình dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe nổi nhằm giải quyết nhu cầu đỗ xe tại khu vực này.
- Vị trí, quy mô, độ sâu tầng ngầm sẽ được xác định cụ thể trong lập dự án của từng hạng mục công trình và tuân thủ quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.



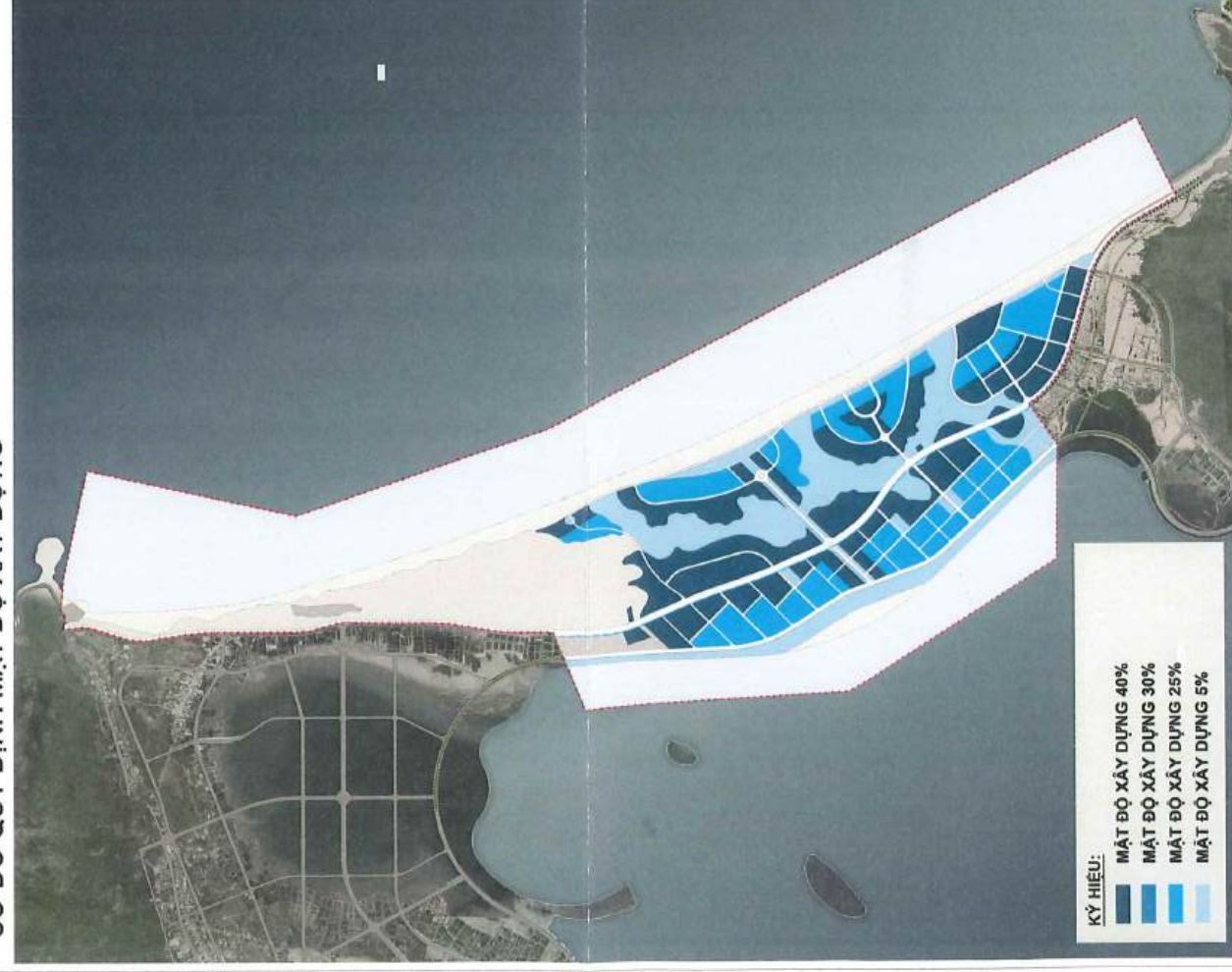
KHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



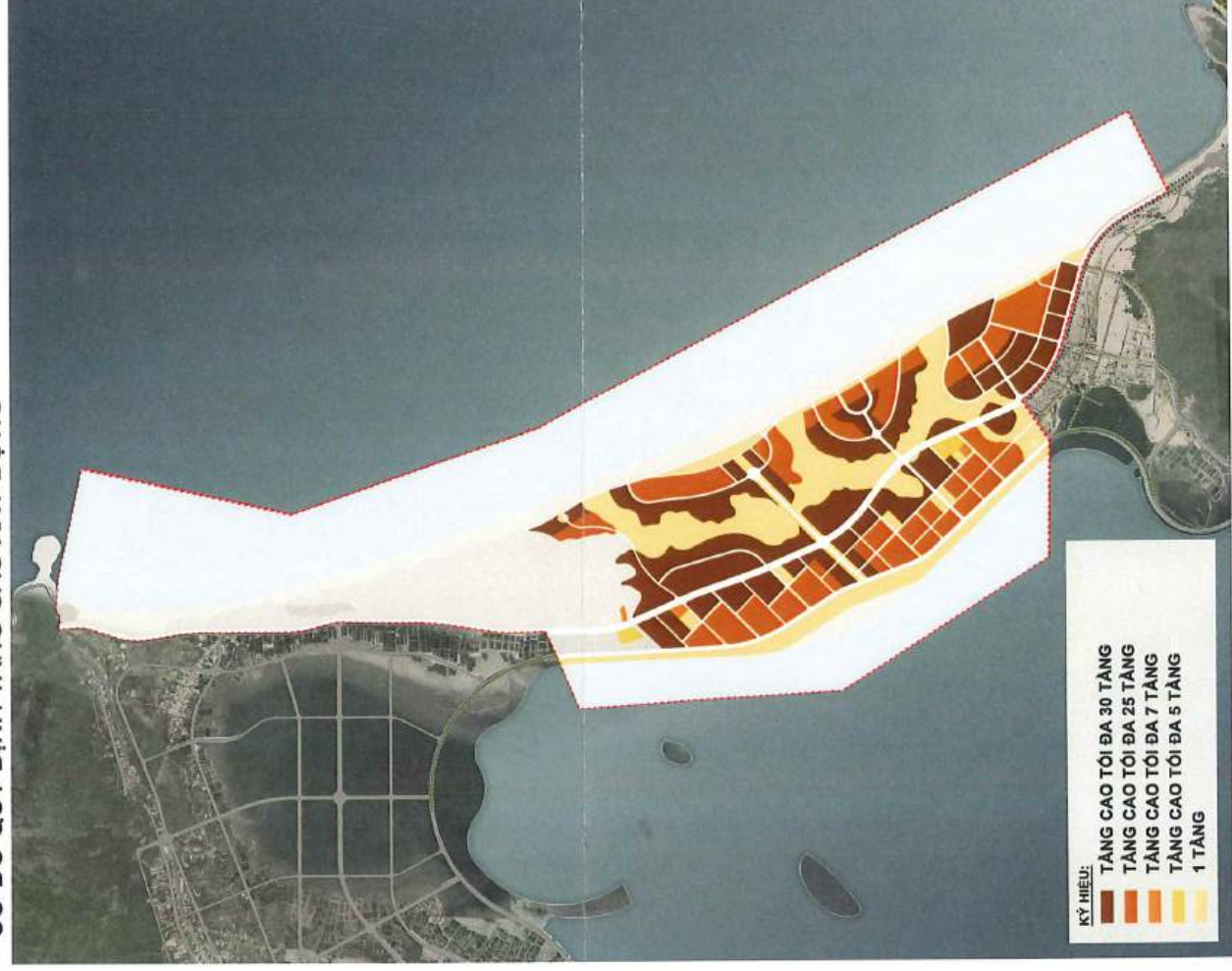
CÁC KHU VỰC KHÔNG GIẠN MỞ



SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG



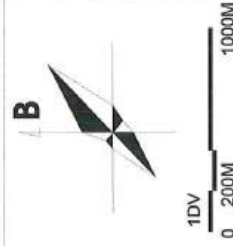
SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH TẦNG CAO XÂY DỰNG



TỈNH KHÁNH HÒA
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000) KHU ĐÔ THỊ, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ DU LỊCH TUẦN LỄ - HÒN NGANG, HUYỆN VẠN NINH
BẢN VẼ ĐỊNH HƯỚNG, QUY ĐỊNH VỀ VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



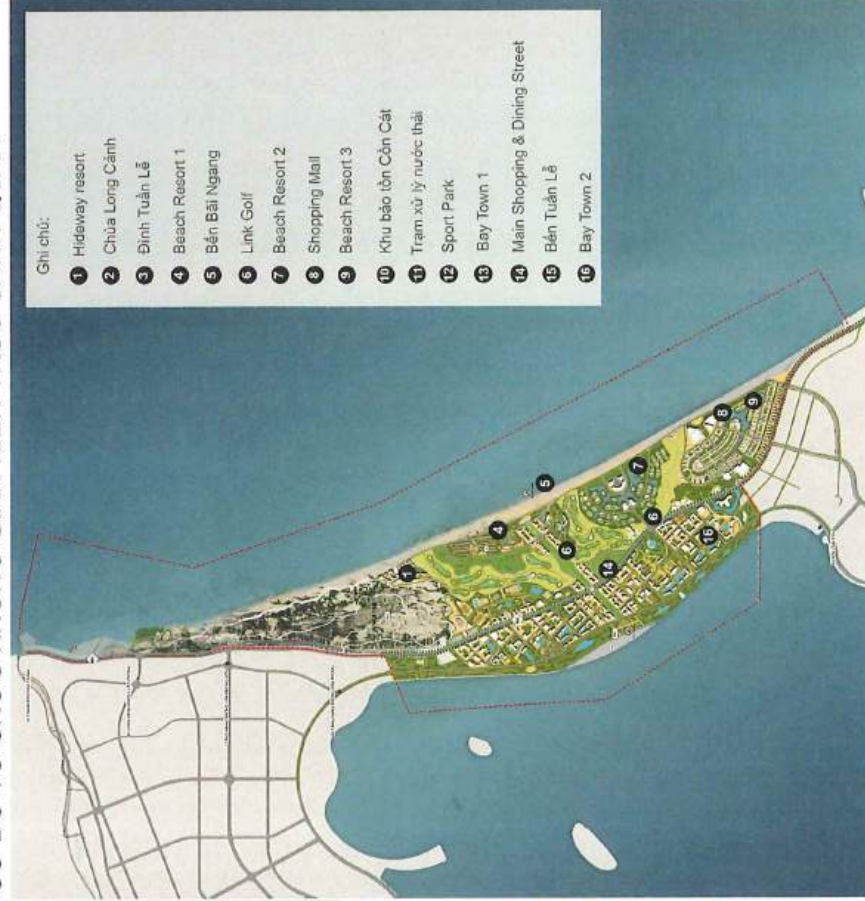
PHỐI CẢNH TỔNG THỂ



KHU VỰC BẮN NGẬP MẶN



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



MINH HOẠ KHU VỰC BẮN NGẬP



MINH HOẠ KHU VỰC SÂN GOLF



MINH HOẠ KHU VỰC CÔNG VIÊN CÁT



MINH HOẠ CÔNG VIÊN THỂ THAO



MINH HOẠ TRỤC THƯƠNG MẠI VĂN HÓA ĐẶC BIỆT

