

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

Số: /QĐ-UBND

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

Khánh Hòa, ngày tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu du lịch Đảo Diệp Sơn (Phân khu 06), xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1982/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch Đảo Diệp Sơn (Phân khu 06), xã Vạn Thạnh và xã Vạn Thọ, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa;

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

Căn cứ Thông báo số 1282/TB-HĐTĐ ngày 15/08/2025 của Hội đồng thẩm định Kết luận về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch Đảo Diệp Sơn (Phân khu 06);

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

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 858/TTr-KKTKCN ngày 26/9/2025 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch Đảo Diệp Sơn (Phân khu 06) và Báo cáo thẩm định số 3240/BC-SXD ngày 13/10/2025 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch Đảo Diệp Sơn (Phân khu 06), xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch Đảo Diệp Sơn (Phân khu 06), xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa.

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

Khu vực quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu 06 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 **2.620,42 ha** thuộc xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa bao gồm: Khu vực đất tự nhiên khoảng 228,31 ha; vùng mặt nước biển khoảng 2.392,11 ha để nghiên cứu khớp nối không gian (ranh giới, diện tích khu vực biển thực hiện theo quy định của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và các quy định pháp luật ngành liên quan). Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Tây - Bắc giáp: Phân khu 05 (Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang) và Phân khu 08 (Khu đô thị du lịch Cổ Mã – Tu Bông);

- Phía Đông - Nam giáp: Vịnh Vân Phong.

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

3.1. Mục tiêu:

- 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.

3.2. Tính chất:

Khu du lịch sinh thái trên đảo.

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

- Dự báo dân số (quy đổi từ khách du lịch) đến năm 2040 khoảng 3.000 người. Không phát sinh dân cư sinh sống trên đảo.

- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là 2.620,42 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. *Đất khu dịch vụ*: Là đất sử dụng xây dựng công trình dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: đối với đất dịch vụ cấp đô thị mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 12 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.2. *Đất cây xanh sử dụng hạn chế*: Được quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.3. *Đất dịch vụ du lịch*: Là đất sử dụng xây dựng công trình khách sạn, công trình nghỉ dưỡng, các công trình dịch vụ phục vụ du lịch với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: mật độ xây dựng gộp tối đa 25%; tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.4. *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; đảm bảo tuân thủ theo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

(Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

Hình thành 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.

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

- Tổ chức không gian khu quy hoạch đảm bảo tính đặc thù theo từng cụm chức năng, vừa có sự giao thoa sống động và hoà nhập trong từng khu vực. Mỗi cụm công trình có tính đặc thù nhưng được liên kết hài hòa với nhau bằng các không gian chuyển tiếp tránh phá vỡ cảnh quan khu vực.

- Tạo dựng hình ảnh thành một khu du lịch cao cấp bao gồm các dịch vụ: du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng sinh thái, vui chơi kết nối với các điểm du lịch trên núi, khám phá những bãi đá san hô và hệ sinh thái bãi cạn trên con đường đi bộ bằng cát đặc biệt nối liền 3 hòn đảo: Hòn Bịp, Hòn Ó và Hòn Đuốc.

- Phát triển khu vực quy hoạch theo các tiêu chuẩn sinh thái, thân thiện với môi trường, tận dụng tài nguyên cảnh quan tự nhiên để tạo lập một khu du lịch cao cấp tiêu chuẩn quốc tế.

- Khu vực tập trung phát triển các khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại, các cụm khách sạn, nghỉ dưỡng, khu công viên chuyên đề, bến du thuyền... Đáp ứng nhu cầu lưu trú, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cho du khách.

- Các công trình kiến trúc điểm nhấn phải thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng, thông qua hội đồng kiến trúc cấp tỉnh và thoả thuận với các cơ quan có liên quan trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, kiến trúc, xây dựng.

- Các khu vực trọng tâm và điểm nhấn:

+ Khu vực 1: Các khu vực phát triển du lịch xung quanh cụm 03 đảo chính: Hòn Bịp, Hòn Ó, Hòn Đuốc,... bố trí khu làng dịch vụ trung tâm, khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng dành cho gia đình, khu lưu trú nghỉ dưỡng kết hợp chăm sóc sức khỏe, công trình nghỉ dưỡng trên mặt nước... Công trình điểm nhấn về chiều cao: nằm trong khu vực được xác định là khu vực cửa ngõ phía Nam của Hòn Bịp, có tầng cao tối đa 12 tầng, chiều cao tối đa 48 m, chiều cao công trình điểm nhấn được xác định cụ thể trong quá trình lập đề án quy hoạch chi tiết 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, thông qua hội đồng kiến trúc cấp tỉnh và các cơ quan liên quan.

+ Khu vực 2: Các khu vực bãi biển bố trí bến thủy nội địa (Bến Điệp Sơn) là nơi neo đậu tàu thuyền và thủy phi cơ. Ngoài ra còn có câu lạc bộ biển tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí biển, khảo sát sinh vật biển.

+ Khu vực 3: Khu lõi xanh trung tâm của Hòn Bịp. Đây là khu vực khai thác phát huy cảnh quan núi; bảo vệ cảnh quan, đa dạng sinh học; tổ chức các chuỗi trải nghiệm dã ngoại, bộ hành trên núi.

8. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

- Quy hoạch không gian ngầm 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. 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 khu dịch vụ. 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 pháp luật hiện hành về quản lý không gian ngầm xây dựng và được xác định cụ thể tại giai đoạn quy hoạch chi tiết.

9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

9.1.1. Cao độ nền xây dựng:

- Khu vực xây dựng ven đảo: được tôn cao nền để đảm bảo an toàn ngập lụt. Công tác tôn cao nền kết hợp với quy hoạch cao độ nền để tạo bề mặt địa hình thuận lợi cho công tác thoát nước mặt. Cao độ thiết kế tối thiểu 3,0 m.

- Các khu vực có nền đất cao ráo và an toàn ngập: giải pháp quy hoạch cao độ nền là bám sát địa hình tự nhiên, ít can thiệp vào địa hình hiện trạng. Chọn hướng tuyến đường song song với đường đồng mức để giảm thiểu độ dốc dọc. Kết hợp san lấp cục bộ để thuận lợi cho lưu thông và thoát nước.

9.1.2. Thoát nước mưa:

- Tổ chức mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải;
- Hướng thoát nước chính từ khu vực lõi trung tâm Đảo Điệp Sơn thoát về hướng bờ biển xung quanh;
- 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,... tự thấm trên bề mặt tự nhiên hoặc tự thoát theo các đường tự thủy tự nhiên;
- Tổ chức kênh thoát nước dọc theo đường giao thông tại khu vực có độ dốc địa hình lớn 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.

9.2. Quy hoạch giao thông:

9.2.1. Giao thông đối ngoại:

Đường thủy nội địa: Khu vực đảo Điệp Sơn có 1 bến thủy nội địa chính là bến Điệp Sơn, vai trò vận chuyển tổng hợp, tiếp nhận được tàu chở hàng có quy mô 100 tấn, tàu chở khách có sức chứa 60 khách.

9.2.2. Giao thông đối nội:

- Đường bộ:

+ Đường V1: chạy quanh đảo Hòn Bịp, liên kết các khu vực chức năng du lịch, dịch vụ trên đảo. Quy mô mặt cắt ngang 13m, tổ chức 2 làn xe, vỉa hè từ 1m đến 3m tùy vào khu vực địa hình và hạn chế tác động đến cảnh quan tự nhiên.

+ Đường T1, T2: là trục đường nhánh kết nối đường ven đảo V1 với khu dịch vụ du lịch, bến tàu ở phía Nam đảo Hòn Bịp. Quy mô mặt cắt ngang 13m, tổ chức 2 làn, vỉa hè từ 1m đến 3m tùy vào khu vực địa hình và hạn chế tác động đến cảnh quan tự nhiên.

- Đường thủy: Tại khu vực các đảo: Hòn Đuốc, Hòn Ó, Hòn Một, Hòn Mao, Hòn Trâu, bố trí các bến tàu du lịch để kết nối với đảo trung tâm tại Hòn Bịp.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho Khu du lịch Đảo Điệp Sơn sử dụng nguồn từ Nhà máy nước Tu Bông (công suất cấp nước dự kiến của nhà máy đến năm 2040 là 50.000 m³/ngđ).

- Mạng lưới cấp nước

+ Các tuyến ống trong khu quy hoạch được thiết kế tạo thành các mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt;

+ Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường, đường kính ống từ D100 đến D200;

+ Bố trí mạng lưới ống cấp đảm bảo lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và nhu cầu cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.

9.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn: được cấp điện từ trạm 110/22kV Vạn Giã và trạm 110/22kV Tu Bông, hoặc có thể dẫn về từ đường dây trung thế 22kV trên đường ĐT.651 đi qua Phân khu 05;

- Giải pháp cấp điện: Từ trạm cắt, các tuyến trung thế 22kV ngầm sẽ phân phối đến các công trình và phụ tải trong khu vực quy hoạch. Cấp ngầm 22kV đề nghị sử dụng loại cáp đồng có tiết diện 240mm² để đảm bảo an toàn và mỹ quan khu vực quy hoạch. Các phát tuyến được phân chia khu vực phục vụ và nối vòng đảm bảo tiêu chí cấp điện. Các tuyến trung thế 22kV 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.

9.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn: Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia;

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm;

- Đầu tư xây dựng hệ thống tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà đối với các công trình dịch vụ.

9.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

9.6.1. 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;
- Tổ chức các trạm xử lý nước thải phân tán, bố trí tại các khu đất dịch vụ, du lịch;
- Nước thải sinh hoạt từ các công trình du lịch, dịch vụ sau khi xử lý cục bộ được thoát vào các tuyến công thoát nước thải dự kiến rồi tập trung về các trạm xử lý nước thải phân tán;
- Hệ thống đường cống thoát nước có đường kính D300 đến D400 bằng BTCT, độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

9.6.2. Quy hoạch thu gom và quản lý chất thải rắn:

- Bố trí 06 điểm trung chuyển CTR lân cận các TXL NTSH của dự án. Điểm trung chuyển, được bố trí đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. CTR 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;
- Rác thải tập kết và thu gom từng khu về điểm các tập kết chất thải rắn, sau đó vận chuyển tập trung về điểm trung chuyển chính trên đảo Hòn Bíp. Từ đây rác thải sẽ được vận chuyển vào đất liền để đưa đến khu xử lý rác thải tập trung.

9.6.3. Quy hoạch nghĩa trang:

- Tiến hành di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư, nghĩa trang hiện hữu về nghĩa trang tập trung Bắc Vân Phong hoặc các nghĩa trang quy hoạch khác trong khu vực;
- Không bố trí nghĩa trang tại khu vực Đảo Diệp Sơn;
- Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

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

- Môi trường nước: Hệ thống cấp nước sạch sinh hoạt và thu gom và xử lý tập trung theo quy định đạt tỷ lệ trên 100%;
- Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, thu gom vận chuyển bằng các thùng kín đảm bảo vệ sinh trước khi chuyển tới khu xử lý chất thải rắn Bắc Vân Phong. Tỷ lệ thu gom đến cuối giai đoạn quy hoạch đạt 100% lượng chất thải rắn sinh hoạt;
- Môi trường không khí: Tổ chức mạng lưới đường giao thông kết hợp dải cây xanh để hạn chế lượng khói bụi, tiếng ồn và ô nhiễm, đảm bảo môi trường không khí trong khu vực quy hoạch đạt yêu cầu theo quy chuẩn QCVN 05:2013/BTNMT;
- Bảo tồn thiên nhiên, hệ sinh thái biển và đa dạng sinh học; ứng phó biến đổi khí hậu;

- Việc giám sát môi trường thường xuyên được thực hiện, tập hợp và báo cáo đến các cơ quan có chức năng để kiểm soát.

11. Phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện:

11.1. Phân kỳ đầu tư:

- Đến năm 2030: hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông chính; triển khai các hạng mục chính như: cây xanh, bến thủy nội địa. Triển khai các công trình hạ tầng xã hội: dịch vụ du lịch, khu dịch vụ,...

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

11.2. Nguồn lực thực hiện:

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

- Đối với các khu vực phát triển dịch vụ du lịch, đề xuất lập dự án đầu tư và kêu gọi nhà đầu tư thực hiện.

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

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Chương IV Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 ; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; đồng thời tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt, các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Nội dung đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch Đảo Diệp Sơn (Phân khu 06), xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023.

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

- Chủ trì, phối hợp với Sở Công Thương, Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa, đơn vị tư vấn lập quy hoạch và các đơn vị có liên quan nghiên cứu, đề xuất giải pháp thực hiện để giải quyết các vấn đề về cấp điện mà Sở Công Thương đã nêu tại Văn bản số 457/SCT-QLNL ngày 28/02/2025 và Văn bản số 617/SCT-QLCN ngày 13/8/2025; bảo đảm phương án cấp điện của đồ án phù hợp với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng yêu cầu cung cấp điện khi công trình hoàn thành và đưa vào vận hành. Việc triển khai phải được thực hiện khẩn trương, bảo đảm tiến độ theo Kế hoạch số 2452/KH-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh, góp phần tạo điều kiện thuận lợi để thu hút đầu tư phát triển trên địa bàn Khu kinh tế Vân Phong (Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của

Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân; Nghị quyết số 01-NQ/TU ngày 14/7/2025 của Tỉnh ủy về tăng trưởng kinh tế hai con số giai đoạn 2025 – 2030,...).

- Chủ động rà soát hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành trước khi tổ chức công bố công khai theo quy định.

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

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

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

- Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai bảo đảm tiến độ thực hiện quy hoạch; công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai; xử lý tài sản công cần thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện quy hoạch. Quản lý về đất đai, trật tự xây dựng để đảm bảo triển khai đúng quy hoạch đã định hướng.

- Đảm bảo nguồn lực thực hiện quy hoạch; ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai các công trình kết cấu hạ tầng, công trình hạ tầng giao thông và các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu. Chủ động xem xét, điều chỉnh, quyết định tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch, việc phân kỳ đầu tư, chương trình và dự án ưu tiên đầu tư phát triển mới trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

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

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

- Chịu trách nhiệm giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình thực hiện quy hoạch; đảm bảo trật tự xã hội, quốc phòng, an ninh, tính khả thi; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích của nhà nước, cộng đồng và cá nhân, doanh nghiệp, đúng quy định pháp luật.

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

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

3. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch Đảo Điệp Sơn (Phân khu 06), xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa theo quy định pháp luật và theo các chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh; tổ chức kiểm tra, hướng dẫn thực hiện quy hoạch theo quy định pháp luật.

4. Các sở, ban, ngành liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của đơn vị có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn, phối hợp cùng Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh quản lý, thực hiện Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch Đảo Điệp Sơn (Phân khu 06), xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND xã Đại Lãnh; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Khắc Toàn

Phụ lục
BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH
Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch Đảo Điện Sơn (Phân khu 06),
xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /11/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

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)	Dân số quy đổi (người)
				Đợt đầu (*)	Dài hạn				
A	Đất xây dựng các khu chức năng			156,01	228,31	100,00			3.000
1	Đất khu dịch vụ	DV	1,34	4,72	4,72	2,07	40	12	
2	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CD		112,05	112,05	49,08	5	1	
3	Đất dịch vụ du lịch	DL		30,96	103,26	45,23	25	4	
4	Đất đường giao thông		5,51	7,26	7,26	3,17			
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT		1,02	1,02	0,45	40	3	
B	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác			72,30					
6	Đất đồi núi (chưa sử dụng)	CSD	193,70	72,30					
C	Khu vực mặt nước		2.392,11	2.392,11	2.392,11				
Tổng diện tích đất			2.620,42	2.620,42	2.620,42				

Ghi chú:

(*) Số liệu thể hiện diện tích đất quy hoạch đợt đầu (Đến năm 2030). Phần đất không nằm trong khu vực quy hoạch đợt đầu sẽ giữ nguyên chức năng sử dụng đất hiện trạng. Và được quy hoạch ở giai đoạn phát triển từ năm 2030 đến năm 2040.