

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: ~~H561~~ /TTr-UBND

Khánh Hòa, ngày ~~24~~ tháng ~~4~~ năm 2025

## **TỜ TRÌNH**

**V/v trình HĐND tỉnh thông qua 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.**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; 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 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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;

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 2050;

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

Căn cứ Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa 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;

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh tổ chức thẩm định và thông qua 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 với nội dung như sau:

## **I. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN VÀ QUY TRÌNH THỰC HIỆN**

### **1. Các văn bản pháp lý liên quan:**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc Hội khóa XIII; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc Hội khóa XIV về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP;

- Nghị quyết số 55/2022/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;

- 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 2050;

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

- Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa 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;

- Thông báo số 4131/TB-SXD ngày 05/11/2024 thông báo kết luận của Sở Xây dựng tại cuộc họp 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;

### **2. Quy trình thực hiện Đồ án quy hoạch phân khu:**

Trên cơ sở Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của Ủy ban nhân dân 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 05), huyện Vạn Ninh. Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong đã tổ chức lập Đồ án quy hoạch đầy đủ các bước theo quy định Điều 16 Luật Xây dựng 2014, sửa đổi bổ sung 2020 và các Điều 21, 22, 23, 24 của Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015. Bao gồm:

- Lấy ý kiến 22 cơ quan, đơn vị liên quan.

- Lấy ý kiến cộng đồng dân cư bằng phiếu góp ý từ ngày 14/6/2024 đến ngày 25/7/2024; Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư, giới thiệu Đồ án quy hoạch Phân khu 05 đối với cộng đồng dân cư xã Vạn Thạnh và xã Vạn Thọ (tại hội trường UBND xã Vạn Thọ) vào ngày 03/7/2024.

- Tổ chức Hội đồng thẩm định ngày 01/11/2024; Sở Xây dựng đã có Thông báo số 4131/TB-SXD ngày 05/11/2024 thông báo kết luận tại cuộc họp 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.

- Lấy ý kiến góp ý Bộ Xây dựng: Thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015.

+ Ngày 18/10/2024, UBND tỉnh đã có Văn bản số 11840/UBND-XDNĐ gửi Bộ Xây dựng đề nghị có ý kiến đối với 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 30/12/2024, Bộ Xây dựng có Văn bản số 7159/BXD-QHKT góp ý Đề án quy hoạch Phân khu 05;

+ Thực hiện các nội dung góp ý của Bộ Xây dựng tại Văn bản nêu trên, UBND tỉnh đã chỉ đạo các cơ quan, đơn vị trực thuộc rà soát, tiếp thu, hoàn chỉnh hồ sơ Đề án quy hoạch và đã có Văn bản số 2279/UBND-XDNĐ ngày 27/02/2025 gửi Bộ Xây dựng xem xét, có ý kiến đối với nội dung tiếp thu, giải trình Đề án quy hoạch Phân khu 5;

+ Ngày 20/3/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 731/BXD-QHKT về việc tiếp thu 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 5) thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa cơ bản thống nhất về nội dung của đề án.

## II. NỘI DUNG ĐỀ ÁN QUY HOẠCH

**1. Tên 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).

### **2. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch.**

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 Đề 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, có tổng diện tích khoảng 3.064 ha, trong đó bao gồm 1.794 ha đất liền (293ha khu vực dự kiến lấn biển) và khoảng 1.270 ha vùng mặt nước. 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.

### **3. Mục tiêu quy hoạch:**

- Phát triển khu vực theo 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 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.

- 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.

- Cơ sở pháp lý thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang và thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Xây dựng Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang trở thành khu trung tâm du lịch, là điểm đến quốc tế.

**4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:** Khu vực trung tâm du lịch - đô thị - du lịch nghỉ dưỡng cao cấp.

#### **5. Quy mô dân số và đất đai:**

- Dân số khoảng 10.000 người.

- 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.

### **III. HỒ SƠ TRÌNH**

#### **1. Thuyết minh tổng hợp:**

Gồm 11 chương được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng. Nội dung phù hợp với Nhiệm vụ quy hoạch được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023; Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023; Các nội dung góp ý của Bộ Xây dựng; các cơ quan, đơn vị; ý kiến của các chuyên gia, các nhà khoa học và cộng đồng dân cư đã được tiếp thu, thể hiện đầy đủ.

#### **2. Các bản vẽ:**

Được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 27 của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.
- Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- 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.

### **3. Quy định quản lý quy hoạch:**

Nội dung Quy định quản lý thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và các sơ đồ kèm theo.

### **4. Các tài liệu, văn bản kèm theo:**

- Bản đồ địa hình (tỷ lệ 1/2000) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định tại Báo cáo số 195/BC-STNMT ngày 19/8/2024;
- Phụ lục tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị liên quan; ý kiến của các chuyên gia, các nhà khoa học và cộng đồng dân cư;
- Phụ lục tiếp thu, giải trình ý kiến của Bộ Xây dựng;
- Phụ lục kèm theo thuyết minh: các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan;
- Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh 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)/.

*(Đính kèm dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh và Hồ sơ liên quan)*

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Ban KTNS – HĐND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- BQL KKT Vân Phong;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TV, TP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tấn Tuấn**

Số: /NQ-HĐND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2025

**DỰ THẢO**

**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 2 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;*  
*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 ...../TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số ..../BC-KTNS ngày ... tháng ... năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; tiếp thu, giải trình của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Báo cáo số ...../BC-UBND ngày ..... tháng ... 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 (293ha 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 .... tháng ... 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;
- UBND tỉnh, UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh, Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- ĐUK các cơ quan tỉnh, ĐUK doanh nghiệp tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT, TH.

**CHỦ TỊCH**

UBND TỈNH KHÁNH HOÀ  
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ  
VÂN PHONG

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

Số: 872 /KKT-QLXDMT

Khánh Hòa, ngày 14 tháng 4 năm 2025

V/v trình HĐND tỉnh 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.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Thực hiện 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 05) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023. Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong (Ban quản lý) đã có Tờ trình số 2594/TTr-KKT ngày 14/10/2024 về việc thẩm định, 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 05). Ngày 01/11/2024, Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp Hội đồng thẩm định và có Thông báo số 4131/TB-SXD ngày 05/11/2024 thông báo kết luận của Sở Xây dựng tại cuộc họp 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.

Ngày 18/10/2024, UBND tỉnh đã có Văn bản số 11840/UBND-XDNĐ gửi Bộ Xây dựng lấy ý kiến đối với 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. Ngày 30/12/2024, Bộ Xây dựng có Văn bản số 7159/BXD-QHKT góp ý Đồ án quy hoạch Phân khu 05. Trên cơ sở các nội dung góp ý của Bộ Xây dựng, Ban quản lý đã tham mưu UBND tỉnh có Văn bản số 2279/UBND-XDNĐ ngày 27/02/2025 gửi Bộ Xây dựng về việc tiếp thu, giải trình. Ngày 20/3/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 731/BXD-QHKT 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 5) thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa cơ bản thống nhất về nội dung của đồ án.

Sau khi hoàn thiện hồ sơ quy hoạch, Ban quản lý đã trình lại Sở Xây dựng tại Văn bản số 777/KKT-QLXDMT ngày 03/4/2024. Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 908/SXD-QHKT ngày 11/4/2025 về việc 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 và quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng 2014 (sửa đổi, bổ sung 2020): “4. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.”.

Ban quản lý dự thảo Tờ trình của UBND trình HĐND tỉnh và kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân tỉnh 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, nội dung gồm:

## **I. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN VÀ QUY TRÌNH THỰC HIỆN**

### **1. Các văn bản pháp lý liên quan:**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc Hội khóa XIII; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc Hội khóa XIV về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP;

- Nghị quyết số 55/2022/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;

- 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 2050;

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

- Căn cứ Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa 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;

- Thông báo số 4131/TB-SXD ngày 05/11/2024 thông báo kết luận của Sở Xây dựng tại cuộc họp 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;

- Các văn bản pháp lý liên quan khác.

### **2. Quy trình thực hiện Đồ án quy hoạch phân khu:**

Trên cơ sở Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của Ủy ban nhân dân 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 05), huyện Vạn Ninh. Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong đã tổ chức lập Đồ án quy hoạch đầy đủ các bước theo quy định Điều 16 Luật Xây dựng 2014, sửa đổi bổ sung 2020 và các Điều 21, 22, 23, 24 của Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015. Bao gồm:

- Lấy ý kiến 22 cơ quan, đơn vị liên quan;

- Lấy ý kiến cộng đồng dân cư bằng phiếu góp ý từ ngày 14/6/2024 đến ngày

25/7/2024; Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư, giới thiệu Đồ án quy hoạch Phân khu 05 đối với cộng đồng dân cư xã Vạn Thạnh và xã Vạn Thọ (tại hội trường UBND xã Vạn Thọ) vào ngày 03/7/2024;

- Lấy ý kiến góp ý Bộ Xây dựng: Thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015.

+ Ngày 18/10/2024, UBND tỉnh đã có Văn bản số 11840/UBND-XDNĐ gửi Bộ Xây dựng đề nghị có ý kiến đối với 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. Ngày 30/12/2024, Bộ Xây dựng có Văn bản số 7159/BXD-QHKT góp ý Đồ án quy hoạch Phân khu 05;

+ Thực hiện các nội dung góp ý của Bộ Xây dựng tại Văn bản nêu trên, UBND tỉnh đã chỉ đạo các cơ quan, đơn vị trực thuộc rà soát, tiếp thu, hoàn chỉnh hồ sơ Đồ án quy hoạch và đã có Văn bản số 2279/UBND-XDNĐ ngày 27/02/2025 gửi Bộ Xây dựng xem xét, có ý kiến đối với nội dung tiếp thu, giải trình Đồ án quy hoạch Phân khu 5;

+ Ngày 20/3/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 731/BXD-QHKT 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 5) thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa cơ bản thống nhất về nội dung của đồ án.

- Tổ chức Hội đồng thẩm định ngày 01/11/2024; Sở Xây dựng đã có Thông báo số 4131/TB-SXD ngày 05/11/2024 thông báo kết luận tại cuộc họp 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.

## II. NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

**1. Tên 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).

### **2. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch.**

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, có tổng diện tích khoảng 3.064 ha, trong đó bao gồm 1.794 ha đất liền (293ha khu vực dự kiến lấn biển) và khoảng 1.270 ha vùng mặt nước. 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.

### 3. Mục tiêu quy hoạch:

- Phát triển khu vực theo 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 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.

- 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.

- Cơ sở pháp lý thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang và thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Xây dựng Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang trở thành khu trung tâm du lịch, là điểm đến quốc tế.

**4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:** Khu vực trung tâm du lịch - đô thị - du lịch nghỉ dưỡng cao cấp.

### 5. Quy mô dân số và đất đai:

- Dân số khoảng 10.000 người (quy đổi).

- 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.

## III. HỒ SƠ TRÌNH

### 1. Thuyết minh tổng hợp:

Gồm 11 chương được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng. Nội dung phù hợp với Nhiệm vụ quy hoạch được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 15/8/2023; Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023; Các nội dung góp ý của Bộ Xây dựng; các cơ quan, đơn vị; ý kiến của các chuyên gia, các nhà khoa học và cộng đồng dân cư đã được tiếp thu, thể hiện đầy đủ.

### 2. Các bản vẽ:

Được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 27 của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.
- Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
- 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.

### 3. Quy định quản lý quy hoạch:

Nội dung Quy định quản lý thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và các sơ đồ kèm theo.

### 4. Các tài liệu, văn bản kèm theo:

- Bản đồ địa hình (tỷ lệ 1/2000) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định tại Báo cáo số 195/BC-STNMT ngày 19/8/2024;
- Phụ lục tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị liên quan; ý kiến của các chuyên gia, các nhà khoa học và cộng đồng dân cư;
- Phụ lục tiếp thu, giải trình ý kiến của Bộ Xây dựng;
- Phụ lục kèm theo thuyết minh: các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan;
- Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong kính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét./.

(Hồ sơ đính kèm)

#### Nơi nhận:

- Như trên (VBĐT);
- Sở Xây dựng (VBĐT);
- Lãnh đạo Ban (để b/c) (VBĐT);
- Lưu: VT, QLXDMT, NNH, 03.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Phan Châu Vinh**

