

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

Số: H560 /TTr-UBND

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

Khánh Hòa, ngày 21 tháng 11 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v trình HĐND tỉnh thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14).

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
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 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 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 29/3/2023 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 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 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 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 du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa;

UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh tổ chức thẩm định và thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14) 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 số 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 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa;

- Thông báo số 4894/TB-SXD ngày 18/12/2024 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 du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14).

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

Trên cơ sở Quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa. 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 19/7/2024 đến ngày 27/8/2024; Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư, giới thiệu Đồ án quy hoạch Phân khu 14 đối với cộng đồng dân cư các phường Ninh Hải, Ninh Thủy và Ninh Diêm (tại hội trường UBND phường Ninh Hải) vào ngày 23/7/2024.

- Sở Xây dựng đã tổ chức Hội đồng thẩm định ngày 11/12/2024 và có Thông báo số 4894/TB-SXD ngày 18/12/2024 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 du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14).

- 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 31/10/2024, UBND tỉnh đã có Văn bản số 12957/UBND-XDND gửi Bộ Xây dựng lấy ý kiến đối với Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14). Ngày 13/01/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 194/BXD-QHKT góp ý Đồ án quy hoạch Phân khu 14.

Trên cơ sở các nội dung góp ý của Bộ Xây dựng, Ban quản lý đã tham mưu UBND tỉnh có Văn bản số 3451/UBND-XDND ngày 27/3/2025 gửi Bộ Xây dựng về việc tiếp thu, giải trình. Ngày 10/4/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 1790/BXD-QHKT ngày 10/4/2025 về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14) thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa cơ bản thống nhất về nội dung của đồ án.

II. NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14).

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

Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ ranh giới Phân khu 14 - Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết 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.

Diện tích: Khu vực lập quy hoạch thuộc các phường Ninh Hải, Ninh Thủy, Ninh Diêm, thị xã Ninh Hòa. Diện tích quy hoạch khoảng 3.053 ha. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp Vịnh Vân Phong;
- Phía Nam: Giáp Phân khu 17 - Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo;
- Phía Đông: Giáp Vịnh Vân Phong;
- Phía Tây: Giáp Vịnh Vân Phong, Phân khu 13 - Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng và Phân khu 16 - Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Phát triển khu vực theo định hướng của Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐTTg ngày 27/3/2023.

- Làm cơ sở pháp lý thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng Phát triển đô thị gắn với không gian đô thị hiện hữu tại 03 phường Ninh Hải, Ninh Diêm và Ninh Thủy, phát triển dịch vụ, du lịch ven biển gắn với cảnh quan thiên nhiên vốn có, thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Khu đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển

5. Quy mô dân số:

- Dân số đến năm 2040 khoảng 54.000 người (bao gồm khoảng 45.500 người dân số thường trú và quy đổi khoảng 8.500 người).

6. Định hướng không gian

Khu vực quy hoạch được phân làm 4 tiểu khu.

6.1 Tiểu khu 14A:

- Quy mô: khoảng 1.390,10 ha.

- Vị trí: Tiểu khu 14A nằm tại phía Bắc của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Nam được giới hạn bởi tuyến đường tỉnh 651D, phía Bắc là khu vực Hải đoàn 302, phía Đông là khu vực Mũi Dù, phía Tây là khu vực cảng Hòn Khói và tổ dân phố 5 phường Ninh Hải.

- Tính chất: Tiểu khu 14A có chức năng chính là khu vực phát triển dân cư mới kết hợp với dịch vụ và quốc phòng an ninh

- Cấu trúc, chức năng: Đây là khu vực theo QHC có bố trí quỹ đất dự kiến phát triển dân cư mới kết hợp với thương mại dịch vụ phía Bắc đường 291D. Đây cũng là khu vực trọng điểm về quốc phòng an ninh do có Hải Đoàn 302 – BTL cảnh sát biển.

6.2 Tiểu khu 14B:

- Quy mô: khoảng 352,02 ha.

- Vị trí: Khu vực có vị trí nằm tại phía Tây của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 651D, phía Nam giáp tuyến đường 652D, phía Đông giáp tuyến đường chính khu vực, phía Tây giáp khu vực ngòi đầm.

- Tính chất: Tiểu khu 14B có chức năng chính là khu dân cư đô thị.

- Cấu trúc, chức năng: Tiểu khu 14B chủ yếu là các khu dân cư hiện hữu chiếm tỷ lệ lớn trên toàn phân khu và phát triển thêm các khu dân cư mới về phía Tây tiểu khu trong khu vực phường Ninh Diêm.

6.3 Tiểu khu 14C:

- Quy mô: khoảng 811,92 ha.

- Vị trí: Tiểu khu có vị trí nằm tại phía Đông của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 651D, phía Nam giáp tuyến đường 652D, phía Đông khu vực bờ biển Dốc Lết, phía Tây giáp tuyến đường chính khu vực.

- Tính chất: Tiểu khu 14C có chức năng chính là khu đô thị phát triển thương mại dịch vụ kết hợp với du lịch ven biển.

- Cấu trúc, chức năng: Tiểu khu 14C có tỷ lệ đất thương mại dịch vụ và du lịch chiếm phần lớn của cả phân khu 14, gắn liền với dịch vụ du lịch ven biển. Đây là động lực phát triển kinh tế chính của phân khu 14.

6.4 Tiểu khu 14D:

- Quy mô: khoảng 500,12 ha.

- Vị trí: Tiểu khu 14D có vị trí nằm tại phía Nam của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 652D; phía Nam và phía Tây giáp tuyến đường phân khu vực, phía Đông giáp khu vực biển Dốc Lết.

- Tính chất: Tiểu khu 14D là khu vực dân cư đô thị hiện hữu.

- Cấu trúc, chức năng: Tiểu khu 14D chủ yếu là dân cư đô thị hiện hữu, không có nhiều quỹ đất phát triển dân cư mới.

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 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa; 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;
- 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.

UBND tỉnh kính đề nghị HĐND tỉnh thông qua Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14)/.

(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 Tuân

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 du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14)

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/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 du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa với các nội dung cơ bản như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch thuộc các phường Ninh Hải, Ninh Thủy, Ninh Diêm, thị xã Ninh Hòa. Diện tích khoảng 3.053 ha, có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc: Giáp Vịnh Vân Phong;
- Phía Nam: Giáp Phân khu 17 - Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo;
- Phía Đông: Giáp Vịnh Vân Phong;
- Phía Tây: Giáp Vịnh Vân Phong, Phân khu 13 - Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng và Phân khu 16 - Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Khu đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển.

3. Quy mô dân số:

Khoảng 54.000 người (bao gồm khoảng 45.500 dân số thường trú và 8.500 dân số quy đổi).

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 Đề 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;
- ĐU UBND tỉnh, ĐU các cơ quan Đảng 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: 896 /KKT-QLXDMT

Khánh Hòa, ngày 16 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 du lịch Ninh Hải – Dốc Lết
(Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Triển khai Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023, Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong (Ban quản lý) đã tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu nêu trên theo các trình tự quy định.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Giấy mời số 283/GM-UBND ngày 15/4/2025, để chuẩn bị nội dung UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua tại Kỳ họp chuyên đề tháng 4/2025, Ban quản lý dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), 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;

- Căn cứ Quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 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 du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa;

- Thông báo số 4894/TB-SXD ngày 18/12/2024 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 du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14);

- Văn bản số 194/BXD-QHKT ngày 13/01/2025 góp ý Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Phân khu 14, thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa;

- Văn bản số 1790/BXD-QHKT ngày 10/4/2025 về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa;

- 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 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa. 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 19/7/2024 đến ngày 27/8/2024; Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư, giới thiệu Đồ án quy hoạch Phân khu 14 đối với cộng đồng dân cư các phường Ninh Hải, Ninh Thủy và Ninh Diêm (tại hội trường UBND phường Ninh Hải) vào ngày 23/7/2024.

- Sở Xây dựng đã tổ chức Hội đồng thẩm định ngày 11/12/2024 và có Thông báo số 4894/TB-SXD ngày 18/12/2024 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 du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14).

- 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 31/10/2024, UBND tỉnh đã có Văn bản số 12957/UBND-XDND gửi Bộ Xây dựng lấy ý kiến đối với Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14). Ngày 13/01/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 194/BXD-QHKT góp ý Đồ án quy hoạch Phân khu 14.

Trên cơ sở các nội dung góp ý của Bộ Xây dựng, Ban quản lý đã tham mưu UBND tỉnh có Văn bản số 3451/UBND-XDND ngày 27/3/2025 gửi Bộ Xây dựng về việc tiếp thu, giải trình. Ngày 10/4/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số

1790/BXD-QHKT ngày 10/4/2025 về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14) thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa cơ bản thống nhất về nội dung của đồ án.

II. NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14).

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

Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ ranh giới Phân khu 14 - Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết 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.

Diện tích: Khu vực lập quy hoạch thuộc các phường Ninh Hải, Ninh Thủy, Ninh Diêm, thị xã Ninh Hòa. Diện tích quy hoạch khoảng 3.053 ha. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp Vịnh Vân Phong;
- Phía Nam: Giáp Phân khu 17 - Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo;
- Phía Đông: Giáp Vịnh Vân Phong;
- Phía Tây: Giáp Vịnh Vân Phong, Phân khu 13 - Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng và Phân khu 16 - Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Phát triển khu vực theo định hướng của Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023.

- Làm cơ sở pháp lý thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng Phát triển đô thị gắn với không gian đô thị hiện hữu tại 03 phường Ninh Hải, Ninh Diêm và Ninh Thủy, phát triển dịch vụ, du lịch ven biển gắn với cảnh quan thiên nhiên vốn có, thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Khu đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển.

5. Quy mô dân số:

- Dân số đến năm 2040 khoảng 54.000 người (bao gồm khoảng 45.500 người dân số thường trú và quy đổi khoảng 8.500 người).

6. Định hướng không gian:

Khu vực quy hoạch được phân làm 4 tiểu khu.

6.1 Tiểu khu 14A:

- Quy mô: khoảng 1.390,10 ha.

- Vị trí: Tiểu khu 14A nằm tại phía Bắc của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Nam được giới hạn bởi tuyến đường tỉnh 651D, phía Bắc là khu vực Hải đoàn 302, phía Đông là khu vực Mũi Dù, phía Tây là khu vực cảng Hòn Khói và tổ dân phố 5 phường Ninh Hải.

- Tính chất: Tiểu khu 14A có chức năng chính là khu vực phát triển dân cư mới kết hợp với dịch vụ và quốc phòng an ninh.

- Cấu trúc, chức năng: Đây là khu vực theo QHC có bố trí quỹ đất dự kiến phát triển dân cư mới kết hợp với thương mại dịch vụ phía Bắc đường 291D. Đây cũng là khu vực trọng điểm về quốc phòng an ninh do có Hải Đoàn 302 – BTL cảnh sát biển.

6.2 Tiểu khu 14B:

- Quy mô: khoảng 352,02 ha.

- Vị trí: Khu vực có vị trí nằm tại phía Tây của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 651D, phía Nam giáp tuyến đường 652D, phía Đông giáp tuyến đường chính khu vực, phía Tây giáp khu vực ngòi đầm.

- Tính chất: Tiểu khu 14B có chức năng chính là khu dân cư đô thị.

- Cấu trúc, chức năng: Tiểu khu 14B chủ yếu là các khu dân cư hiện hữu chiếm tỷ lệ lớn trên toàn phân khu và phát triển thêm các khu dân cư mới về phía Tây tiểu khu trong khu vực phường Ninh Diêm.

6.3 Tiểu khu 14C:

- Quy mô: khoảng 811,92 ha.

- Vị trí: Tiểu khu có vị trí nằm tại phía Đông của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 651D, phía Nam giáp tuyến đường 652D, phía Đông khu vực bờ biển Dốc Lết, phía Tây giáp tuyến đường chính khu vực.

- Tính chất: Tiểu khu 14C có chức năng chính là khu đô thị phát triển thương mại dịch vụ kết hợp với du lịch ven biển.

- Cấu trúc, chức năng: Tiểu khu 14C có tỷ lệ đất thương mại dịch vụ và du lịch chiếm phần lớn của cả phân khu 14, gắn liền với dịch vụ du lịch ven biển. Đây là động lực phát triển kinh tế chính của phân khu 14.

6.4 Tiểu khu 14D:

- Quy mô: khoảng 500,12 ha.

- Vị trí: Tiểu khu 14D có vị trí nằm tại phía Nam của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 652D; phía Nam và phía Tây giáp

tuyến đường phân khu vực, phía Đông giáp khu vực biển Dốc Lết.

- Tính chất: Tiểu khu 14D là khu vực dân cư đô thị hiện hữu.
- Cấu trúc, chức năng: Tiểu khu 14D chủ yếu là dân cư đô thị hiện hữu, không có nhiều quỹ đất phát triển dân cư mới.

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 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa; 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;



- 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./.

(Hồ sơ đính kèm)

Nơi nhận:

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

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phan Châu Vinh