

TỜ TRÌNH

V/v trình HĐND tỉnh thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa.

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 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 2721/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa;

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh tổ chức thẩm định và thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa 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 2721/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa;

- Thông báo số 4573/TB-SXD ngày 29/11/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết luận của Chủ tịch Hội đồng thẩm đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa.

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

Trên cơ sở Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), 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 24 cơ quan, đơn vị liên quan;

- Lấy ý kiến cộng đồng dân cư bằng phiếu góp ý từ ngày 24/6/2024 đến ngày 05/8/2024; Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư, giới thiệu Đồ án quy hoạch Phân khu 15 đối với cộng đồng dân cư xã Ninh An (tại hội trường UBND xã Ninh An) vào ngày 04/7/2024.

- Tổ chức Hội đồng thẩm định ngày 22/11/2024; Sở Xây dựng đã có Thông báo số 4573/TB-SXD ngày 29/11/2024 thông báo kết luận tại cuộc họp thẩm định

đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa.

- 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 05/11/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có Văn bản số 12402/UBND-XDND gửi Bộ Xây dựng lấy ý kiến đối với Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa. Ngày 30/12/2024, Bộ Xây dựng có Văn bản số 7158/BXD-QHKT góp ý Đồ án quy hoạch Phân khu 15.

+ Thực hiện các nội dung góp ý của Bộ Xây dựng tại Văn bản nêu trên, Ủy ban nhân dân 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 2267/UBND-XDND ngày 26/02/2025 gửi Bộ Xây dựng về việc tiếp thu, giải trình Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Phân khu 15;

+ Ngày 09/4/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 1764/BXD-QHKT về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ ranh giới Phân khu 15 - Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An 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 một phần xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa. Diện tích quy hoạch khoảng 2.595,08 ha.

Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: giáp xã Ninh Sơn thị xã Ninh Hòa và Phân khu 13 (Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng);

- Phía Nam: giáp xã Ninh Đông và phường Ninh Đa, thị xã Ninh Hòa;

- Phía Đông: giáp Phân khu 16 (Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông - Bắc Ninh Hòa);

- Phía Tây: giáp xã Ninh Trung và Ninh Thượng, thị xã Ninh Hòa.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch và 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 Nam Vân Phong gồm: Khu vực Nam Vân Phong trở thành

trung tâm công nghiệp gắn với cảng biển, cùng với các dự án khu đô thị, dịch vụ du lịch ven biển.

- 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.

- Cụ thể hoá các định hướng chính tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023.

- Tổ chức không gian kinh tế, sản xuất, tạo động lực phát triển đô thị gắn với các cụm công nghiệp, nông nghiệp. Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hình thành các khu tái định cư đáp ứng nhu cầu làm việc và sinh sống của người dân.

- 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 và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu dân cư làng xóm hiện hữu, sinh thái nông nghiệp.

5. Dự báo về quy mô dân số và đất đai:

- Dân số: Đến năm 2040 khoảng khoảng 14.000 người bao gồm khoảng 12.000 người dân số thường trú và 2.000 người dân số quy đổi.

- Đất xây dựng các khu chức năng có quy mô 504 ha; Khu đất nông nghiệp và chức năng khác có quy mô 2.091 ha.

III. HỒ SƠ TRÌNH

1. Thuyết minh tổng hợp:

Gồm 14 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 2721/QĐ-UBND ngày 13/11/2023; 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 238/BC-STNMT ngày 25/9/2024;
- 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa./.

(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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An
(Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa.

**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;

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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa với các nội dung cơ bản như sau:

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

Diện tích: Khu vực lập quy hoạch thuộc một phần xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa. Diện tích quy hoạch khoảng 2.595,08 ha. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp xã Ninh Sơn thị xã Ninh Hòa và Phân khu 13 (Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng);
- Phía Nam: giáp xã Ninh Đông và phường Ninh Đa, thị xã Ninh Hòa;
- Phía Đông: giáp Phân khu 16 (Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông - Bắc Ninh Hòa);
- Phía Tây: giáp xã Ninh Trung và Ninh Thượng, thị xã Ninh Hòa.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu dân cư làng xóm hiện hữu, sinh thái nông nghiệp.

3. Dự báo về quy mô dân số và đất đai:

- Dân số: Đến năm 2040 khoảng 14.000 người bao gồm khoảng 12.000 người dân số thường trú và 2.000 người dân số quy đổi.
- Đất xây dựng các khu chức năng có quy mô 504 ha; Khu đất nông nghiệp và chức năng khác có quy mô 2.091 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, UBNDTTQVN 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: 897 /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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 13/11/2023, 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 tỉnh thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), 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 2721/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa;

- Thông báo số 4573/TB-SXD ngày 29/11/2024 thông báo kết luận của Chủ tịch Hội đồng thẩm đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa;

- Văn bản số 7158/BXD-QHKT ngày 30/12/2024 của Bộ Xây dựng góp ý Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa;

- Văn bản số 1764/BXD-QHKT ngày 09/3/2025 của Bộ Xây dựng về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), 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 2721/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), 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 24 cơ quan, đơn vị liên quan.

- Lấy ý kiến cộng đồng dân cư bằng phiếu góp ý từ ngày 24/6/2024 đến ngày 05/8/2024; Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư, giới thiệu Đồ án quy hoạch Phân khu 15 đối với cộng đồng dân cư xã Ninh An (tại hội trường UBND xã Ninh An) vào ngày 04/7/2024.

- Sở Xây dựng đã tổ chức Hội đồng thẩm định ngày 22/11/2024 và có Thông báo số 4573/TB-SXD ngày 29/11/2024 thông báo kết luận tại cuộc họp thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa.

- 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 05/11/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có Văn bản số 12402/UBND-XDND gửi Bộ Xây dựng lấy ý kiến đối với Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa. Ngày 30/12/2024, Bộ Xây dựng có Văn bản số 7158/BXD-QHKT góp ý Đồ án quy hoạch Phân khu 15.

+ Trên cơ sở các nội dung góp ý của Bộ Xây dựng, Ban quản lý đã tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 2267/UBND-XDND ngày 26/02/2025 gửi Bộ Xây dựng về việc tiếp thu, giải trình Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Phân khu 15. Ngày 09/3/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 1764/BXD-QHKT về việc

tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh 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 dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An (Phân khu 15), thị xã Ninh Hòa.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ ranh giới Phân khu 15 - Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An 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 một phần xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa. Diện tích quy hoạch khoảng 2.595,08 ha.

Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: giáp xã Ninh Sơn thị xã Ninh Hòa và Phân khu 13 (Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng);
- Phía Nam: giáp xã Ninh Đông và phường Ninh Đa, thị xã Ninh Hòa;
- Phía Đông: giáp Phân khu 16 (Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông - Bắc Ninh Hòa);
- Phía Tây: giáp xã Ninh Trung và Ninh Thượng, thị xã Ninh Hòa.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch và phát triển khu vực theo định hướng tại Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị, theo theo đó cấu trúc phát triển không gian tổng thể khu vực Nam Vân Phong gồm: Khu vực Nam Vân Phong trở thành trung tâm công nghiệp gắn với cảng biển, cùng với các dự án khu đô thị, dịch vụ du lịch ven biển.

- 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.

- Cụ thể hoá các định hướng chính tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023.

- Tổ chức không gian kinh tế, sản xuất, tạo động lực phát triển đô thị gắn với các cụm công nghiệp, nông nghiệp. Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hình thành các khu tái định cư đáp ứng nhu cầu làm việc và sinh sống của người dân.

- 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 và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu dân cư làng xóm hiện hữu, sinh thái nông nghiệp.

5. Dự báo về quy mô dân số và đất đai:

- Dân số: Đến năm 2040 khoảng 14.000 người bao gồm khoảng 12.000 người dân số thường trú và 2.000 dân số quy đổi.

- Đất xây dựng các khu chức năng có quy mô 504 ha; Khu đất nông nghiệp và chức năng khác có quy mô 2.091 ha.

6. Định hướng không gian:

Khu vực quy hoạch được phân làm 3 tiểu khu:

6.1. Tiểu khu 1:

- Quy mô: khoảng 572,24 ha, dân số khoảng 610 người.

- Vị trí: Tiểu khu 1 nằm về phía Đông Bắc của phân khu 15, phía Bắc đường 651D.

- Tính chất: Khu trung tâm công nghiệp dịch vụ.

6.2. Tiểu khu 2:

- Quy mô: khoảng 898,04 ha, dân số khoảng 7.750 người.

- Vị trí: Khu vực giới hạn từ phía Tây đường 651D với đường sắt cao tốc dự kiến (phía Nam suối Giang) và phía Bắc, phía Đông tiếp giáp với ranh giới nghiên cứu.

- Tính chất: Khu dân cư gắn với dịch vụ nông nghiệp sinh thái.

6.3. Tiểu khu 3:

- Quy mô: khoảng 1.124,80 ha, dân số khoảng 5.640 người.

- Vị trí: Khu vực giới hạn từ phía Tây đường sắt cao tốc dự kiến đến phía Tây ranh giới nghiên cứu.

- Tính chất: Khu dân cư làng xóm cải tạo chỉnh trang.

III. HỒ SƠ TRÌNH

1. Thuyết minh tổng hợp:

Gồm 14 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 2721/QĐ-UBND ngày 13/11/2023; 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 238/BC-STNMT ngày 25/9/2024;
- 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./.

(Hồ sơ đính kèm)

Nơi nhận:

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

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Phan Châu Vinh

