

**TỜ TRÌNH**

**V/v trình HĐND tỉnh thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hòa.**

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 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 1929/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 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 và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), 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 và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), 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;

- Căn cứ Quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà;

- Thông báo số 4574 ngày 29/11/2024 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 và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà.

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

Trên cơ sở Quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà. 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 23 cơ quan, đơn vị liên quan.

- Lấy ý kiến cộng đồng dân cư bằng phiếu góp ý từ ngày 04/7/2024 đến ngày 15/8/2024; Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư, giới thiệu Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà (tại hội trường UBND phường Ninh Diêm) vào ngày 04/7/2024.

- 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 30/10/2024, UBND tỉnh đã có Văn bản số 12271/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 và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà. Ngày 03/01/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 48/BXD-QHKT góp ý Đồ án quy hoạch Phân khu 17.

+ 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 2266/UBND-XDNĐ ngày 26/02/2025 gửi Bộ Xây dựng xem xét, có ý kiến đối với nội dung tiếp thu, giải trình Đồ án quy hoạch Phân khu 17.

+ Ngày 03/04/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 1475/BXD-QHKT về việc tiếp thu Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà cơ bản thống nhất về nội dung của đồ án.

- Sở Xây dựng đã tổ chức Hội đồng thẩm định ngày 22/11/2024 và có Thông báo số 4574/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 đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà.

## **II. NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH**

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà.

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

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu 17 thuộc 19 phân khu trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 với tổng diện tích khoảng 3.679 ha thuộc các phường Ninh Đa, Ninh Thủy, Ninh Diêm và các xã Ninh An, Ninh Thọ, thị xã Ninh Hòa bao gồm:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

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

- Phía Nam: giáp núi Hòn Hèo;

- Phía Đông: giáp Biển Đông và Phân khu 19 - Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong;

- Phía Tây: giáp Phân khu 18 – Khu đô thị, dịch vụ trung tâm Ninh Hòa.

### **3. Mục tiêu quy hoạch:**

- Phát triển khu vực theo định hướng tại Nghị quyết số 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.

- 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 đã xác định khu vực Nam Vân Phong phát triển các ngành như Năng lượng: LNG (kho cảng đầu mối, nhà máy điện khí), nhà máy điện than, Đóng tàu, các ngành nguyên liệu phụ tùng đóng tàu, cán thép... (Công nghiệp nặng); Cảng tổng hợp, hậu cần cảng. Nâng cấp cảng Nam Vân Phong – phục vụ du lịch, công nghiệp, trung chuyển.

- Làm cơ sở pháp lý thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, đô thị và thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

#### **4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Khu đô thị, dịch vụ, hậu cần và công nghiệp.

#### **5. Quy mô dân số và đất đai:**

- Dân số: đến năm 2040 khoảng 51.000 dân, trong đó khoảng 50.000 dân thường trú và khoảng 1.000 dân quy đổi.

- Đất xây dựng các khu chức năng có quy mô 1.638,27 ha; Khu đất nông nghiệp và chức năng khác có quy mô 2.041,22 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 1929/QĐ-UBND ngày 15/08/2023; 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 234/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.

UBND tỉnh kính đề nghị HĐND tỉnh thông qua Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà./.

*(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 và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), 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 19/02/2025;*

*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 tháng 11 năm 2019;*

*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 và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), 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 nghiên cứu lập quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu 17 thuộc 19 phân khu trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 với tổng diện tích khoảng 3.679 ha thuộc các phường Ninh Đa, Ninh Thủy, Ninh Diêm và các xã Ninh An, Ninh Thọ, thị xã Ninh Hòa bao gồm:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

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

- Phía Nam: giáp núi Hòn Hèo;

- Phía Đông: giáp Biển Đông và Phân khu 19 - Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong;

- Phía Tây: giáp Phân khu 18 – Khu đô thị, dịch vụ trung tâm Ninh Hòa.

### **2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Khu đô thị, dịch vụ, hậu cần và công nghiệp.

### **3. Quy mô dân số:**

Dân số: đến năm 2040 khoảng 51.000 dân, trong đó khoảng 50.000 dân thường trú và khoảng 1.000 dân 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 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;
- 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: 898 /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 Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (PK-17, thị xã Ninh Hòa.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Triển khai Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (PK-17) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 15/08/2023, 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 Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (PK-17), 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 1929/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 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 và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà;

- Thông báo số 4574 ngày 29/11/2024 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 và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà;

- Văn bản số 48/BXD-QHKT ngày 03/01/2025 góp ý Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà;

- Văn bản số 1475/BXD-QHKT ngày 03/04/2025 về việc tiếp thu Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà;

- 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 1929/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 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 và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà. 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 23 cơ quan, đơn vị liên quan;

- Lấy ý kiến cộng đồng dân cư bằng phiếu góp ý từ ngày 04/7/2024 đến ngày 15/8/2024; Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư, giới thiệu Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà (tại hội trường UBND phường Ninh Diêm) vào ngày 04/7/2024.

- Sở Xây dựng đã tổ chức Hội đồng thẩm định ngày 22/11/2024 và có Thông báo số 4574/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 đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà.

- 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 30/10/2024, UBND tỉnh đã có Văn bản số 12271/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 và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà. Ngày 03/01/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 48/BXD-QHKT góp ý Đồ án quy hoạch Phân khu 17.

Trên cơ sở các nội dung góp ý của Bộ Xây dựng, Ban quản lý đã tham mưu UBND tỉnh có Văn bản số 2266/UBND-XDNĐ ngày 26/02/2025 gửi Bộ Xây

dựng về việc tiếp thu, giải trình. Ngày 03/04/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 1475/BXD-QHKT về việc tiếp thu Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà 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 và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17), thị xã Ninh Hoà.

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

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu 17 thuộc 19 phân khu trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 với tổng diện tích khoảng 3.679 ha thuộc các phường Ninh Đa, Ninh Thủy, Ninh Diêm và các xã Ninh An, Ninh Thọ, thị xã Ninh Hoà bao gồm:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

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

- Phía Nam: giáp núi Hòn Hèo;

- Phía Đông: giáp Biển Đông và Phân khu 19 - Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong;

- Phía Tây: giáp Phân khu 18 – Khu đô thị, dịch vụ trung tâm Ninh Hoà.

### 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 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 Hoà 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 Hoà 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 đã xác định khu vực Nam Vân Phong phát triển các ngành như Năng lượng: LNG (kho cảng đầu mối, nhà máy điện khí), nhà máy điện than, Đóng tàu, các ngành nguyên liệu phụ tùng đóng tàu, cán thép... (Công nghiệp nặng); Cảng tổng hợp, hậu cần cảng. Nâng cấp cảng Nam Vân Phong – phục vụ du lịch, công nghiệp, trung chuyển.

- Làm cơ sở pháp lý thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, đô thị và thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

#### **4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Khu đô thị, dịch vụ, hậu cần và công nghiệp.

#### **5. Quy mô dân số và đất đai:**

- Dân số: đến năm 2040 khoảng 51.000 dân, trong đó khoảng 50.000 dân thường trú và khoảng 1.000 dân quy đổi.

- Đất xây dựng các khu chức năng có quy mô 1.638,27 ha; Khu đất nông nghiệp và chức năng khác có quy mô 2.041,22 ha.

#### **6. Định hướng không gian**

Khu vực quy hoạch được phân làm 7 tiểu khu:

**Tiểu khu 1:** Khu trung tâm dịch vụ - đô thị cửa ngõ.

- Diện tích 308,47 ha, dân số khoảng 2.600 người.

- Định hướng phát triển các hoạt động đô thị, công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, tài chính khu vực cửa ngõ, kết hợp với không gian xanh, hồ điều hoà trung tâm. Tạo dựng hình ảnh đô thị thân thiện, sạch đẹp và năng động.

**Tiểu khu 2:** Khu dân cư Ninh Thọ.

- Quy mô: 225,89 ha, dân số khoảng 10.600 người.

- Định hướng phát triển khu dân cư đa dạng, năng động, đáp ứng nhu cầu cho các hoạt động kinh doanh, dịch vụ.

**Tiểu khu 3:** Khu dân cư ven chân núi Hòn Hèo.

- Quy mô: 304,41 ha, dân số khoảng 15.500 người.

- Phát triển theo mô hình đô thị sinh thái bền vững nhằm tạo ra các không gian đa năng, kết hợp giữa các hoạt động kinh tế bám theo dọc trục đường Quốc lộ 26B với các hoạt động cư trú bền vững. Bổ sung các yếu tố công viên cây xanh, vườn hoa đường dạo liên hoàn, nhằm gia tăng chất lượng sống và cải thiện vi khí hậu khu ở. Chú trọng nâng cao chất lượng sống của người dân.

**Tiểu khu 4:** Khu Công nghiệp – Đô thị, dịch vụ Ninh Diêm 3

- Quy mô: 315,94 ha.

- Định hướng phát triển theo mô hình Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ (còn gọi là khu liên hợp) có đầy đủ hệ thống cơ sở hạ tầng, tiện ích phục vụ cho hoạt động sản xuất, sinh hoạt và dịch vụ cho người lao động, doanh nghiệp và cộng đồng dân cư xung quanh. Mô hình này được thiết kế để giảm thiểu tác động của hoạt động công nghiệp đến môi trường và xã hội, đồng thời tạo ra một hệ sinh thái bền vững, phát triển cân bằng.

**Tiểu khu 5:** Khu Trung tâm Dịch vụ - dân cư Ninh Long - Ninh Thủy.

- Quy mô: 272,04 ha, dân số khoảng 17.000 người.

- Định hướng phát triển khu đô thị và hỗn hợp đồng bộ, hài hoà với các khu vực lân cận, phối hợp với KDC Ninh Thủy tạo ra một hệ sinh thái khép kín bền

vùng. Tạo ra không gian sống chất lượng cao, không những chỉ đáp ứng nhu cầu của người dân khu vực mà còn tạo ra một trung tâm cung cấp các dịch vụ khác cho dân cư vùng lân cận.

**Tiểu khu 6:** Khu dự kiến phát triển công nghiệp.

- Quy mô: 974,12 ha, dân số khoảng 2.900 người.

- Định hướng giữ lại các khu dân cư hiện hữu đang sinh sống, đề nghị cơ chế cho phép dân cư được sử dụng các vùng đất nông nghiệp hiện tại cho mục đích sản xuất hiện nay. Giai đoạn dài hạn sẽ xem xét chuyển đổi mục đích sử dụng khi chứng minh được nhu cầu sử dụng đất cho hoạt động công nghiệp.

- Khoanh vùng khu vực dân cư nhằm đảm bảo cuộc sống ổn định lâu dài, do khu vực dân cư làng xóm đã hình thành từ lâu, có các công trình tôn giáo như chùa Phước Điền, chùa Phước Khánh...

**Tiểu khu 7:**

- Quy mô: 1.278,62 ha, dân số khoảng 2.400 người.

- Định hướng chỉnh trang cải tạo các khu vực dân cư sinh sống hiện hữu.

### 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 1929/QĐ-UBND ngày 15/08/2023; 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 234/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./.

(Hồ sơ đính kèm)

#### Nơi nhận:

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

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Phan Châu Vinh**