

Số: 7716 /TTr-UBND

Khánh Hòa, ngày 19 tháng 6 năm 2025

**TỜ TRÌNH**

**Đề nghị thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)  
Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04), huyện Vạn Ninh**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa

**KHÂN**

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 22/11/2019;

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;

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 2007/QĐ-UBND ngày 23/08/2023 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, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04), huyện Vạn Ninh;

Căn cứ Thông báo số 241/TB-UBND ngày 14/6/2025 của UBND tỉnh kết luận tại cuộc họp thông qua một số nội dung trình HĐND tỉnh và một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh;

UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04), 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;

- Căn cứ Quyết định số 2007/QĐ-UBND ngày 23/08/2023 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, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04), huyện Vạn Ninh;

- Căn cứ Văn bản số 432/BXD-QHKT ngày 23/01/2025 của Bộ Xây dựng về việc góp ý Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04), huyện Vạn Ninh;

- Căn cứ Văn bản số 2339/BXD-QHKT ngày 19/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04), huyện Vạn Ninh;

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

Trên cơ sở Quyết định số 2007/QĐ-UBND ngày 23/08/2023 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, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04), 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 06/8/2024 đến ngày 17/9/2024; Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư, giới thiệu Đồ án quy hoạch Phân khu 04 đối với cộng đồng dân cư xã Vạn Thạnh (tại hội trường UBND xã Vạn Thạnh) vào ngày 09/8/2024; Ngày 01/11/2024 UBND xã Vạn Thạnh đã có Văn bản số 287/BC-UBND báo cáo kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư.

- 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 08/11/2024, UBND tỉnh đã có Văn bản số 11840/UBND-XDND 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, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04), huyện Vạn Ninh. Ngày 23/01/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 432/BXD-QHKT góp ý Đồ án quy hoạch Phân khu 04;

+ 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 3383/UBND-XDND gửi Bộ Xây dựng xem xét, có ý kiến đối với nội dung tiếp thu, giải trình Đồ án quy hoạch Phân khu 04;

+ Ngày 19/4/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 2339/BXD-QHKT về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04) thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa cơ bản thống nhất về nội dung của đồ án.

Tổ chức Hội đồng thẩm định ngày 11/12/2024; Sở Xây dựng đã có Thông báo số 4892/TB-SXD ngày 18/12/2024 thông báo kết luận tại cuộc họp thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04), 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, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04).

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

Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ ranh giới Phân khu 04 - Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn 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.

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Vạn Thạnh, huyện Vạn Ninh. Diện tích quy hoạch khoảng 3.566 ha.

Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp Phân khu 05 - Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang;
- Phía Nam giáp Phân khu 01 – Khu du lịch sinh thái đảo Hòn Lớn;
- Phía Đông giáp Phân khu 03- Trung tâm cảng biển - đô thị Đầm Môn;
- Phía Tây giáp Lạch Cỏ Cò 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.

- 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, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn và thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Xây dựng Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn trở thành khu đô thị dân cư kết hợp dịch vụ du lịch, ẩm thực địa phương; phát triển khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng ven biển cao cấp, bến du thuyền, trung tâm nghiên cứu, triển lãm du thuyền quốc tế.

**4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:** Là khu đô thị, dịch vụ du lịch, khu tái định cư.

### **5. Quy mô dân số và đất đai:**

- Dân số khoảng 11.000 người (trong đó dân số thường trú khoảng 6.500 người và dân số quy đổi từ khách du lịch khoảng 4.500 người).

- Tổng diện tích lập quy hoạch: Khoảng 3.566 ha.

## **III. HỒ SƠ TRÌNH**

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 2007/QĐ-UBND ngày 23/08/2023; 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:

- 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 Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04)/.

*(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;
- UBND huyện Vạn Ninh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TV, TP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Tân Tuấn

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 Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04), huyện Vạn Ninh

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA  
KHÓA VII, KỲ HỌP THỨ 18**

*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 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số ...../BC-KTNS ngày ..... tháng 6 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; tiếp thu, giải trình của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số ...../UBND-XDND ngày ..... tháng 6 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 Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn (Phân khu 04), huyện Vạn Ninh với các nội dung cơ bản như sau:

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

Phạm vi lập quy hoạch thuộc một phần xã Vạn Thanh, huyện Vạn Ninh. Diện tích quy hoạch khoảng 3.566 ha, có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp Phân khu 05 - Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang;

- Phía Nam giáp Phân khu 01 – Khu du lịch sinh thái đảo Hòn Lón;

- Phía Đông giáp Phân khu 03- Trung tâm cảng biển - đô thị Đầm Môn;

- Phía Tây giáp Lạch Cỏ Cò thuộc Vịnh Vân Phong.

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

Khu đô thị, dịch vụ du lịch, khu tái định cư.

## **3. Dự báo về quy mô dân số**

Dân số khoảng 11.000 người (bao gồm dân số thường trú và dân số quy đổi từ khách du lịch).

## **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 thứ 18 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**