

**CÔNG TY TNHH MTV KIẾN TRÚC VÀ NỘI THẤT ASIDEC**  
∞○∞

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**

**Đồ án:**

**QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000  
KHU ĐÔ THỊ VẠN GIÃ VÀ VÙNG PHỤ CẬN  
(PHÂN KHU 11)**

**Địa điểm: Thị trấn Vạn Giã và các xã Vạn Hưng, Vạn Lương,  
Vạn Phú, Vạn Bình, Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh**

**Chủ đầu tư: Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong**

*Khánh Hòa, tháng 8/2023*

**THUYẾT MINH  
NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**

**ĐỒ ÁN:  
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000  
KHU ĐÔ THỊ VẠN GIÃ VÀ VÙNG PHỤ CẬN  
(PHÂN KHU 11)**

Cơ quan phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch:  
**Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa**

Cơ quan thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch:  
**Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa**

Cơ quan tổ chức lập Nhiệm vụ quy hoạch:  
**Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong**

**Công ty TNHH MTV Kiến trúc và Nội thất ASIDEC**  
**GIÁM ĐỐC**

**Ngô Phú Khánh**

## MỤC LỤC

<b>1. Lý do, căn cứ và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu xây dựng. Luận chứng về phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch.....</b>	<b>4</b>
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch. ....	4
1.2. Căn cứ lập quy hoạch phân khu: .....	5
1.2.1. Văn bản quy phạm pháp luật.....	5
1.2.2. Văn bản liên quan khác. ....	5
1.3. Luận chứng về phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch. ....	6
1.3.1. Phạm vi ranh giới, diện tích. ....	6
1.3.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch. ....	7
<b>2. Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng của khu vực lập quy hoạch phân khu.....</b>	<b>7</b>
2.1. Địa hình .....	7
2.2. Địa chất .....	7
2.3. Địa chấn.....	8
2.4. Khí hậu .....	8
2.5. Thủy văn.....	8
2.6. Hiện trạng môi trường sinh thái: .....	9
2.7. Hiện trạng dân cư, đất đai, hạ tầng kỹ thuật : . Error! Bookmark not defined.	
<b>3. Định hướng phát triển tại các quy hoạch liên quan. ....</b>	<b>9</b>
3.1. Quy hoạch tỉnh. ....	9
3.2. Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong.....	9
3.3 Các quy hoạch liên quan khác.....	10
<b>4. Những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu về việc cụ thể hóa các quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đã được phê duyệt. ....</b>	<b>10</b>
<b>5. Sơ bộ về quy mô dân số, đất đai.....</b>	<b>10</b>
5.1. Quy mô dân số.....	10
5.2. Quy mô đất đai. ....	10
<b>6. Đề xuất lựa chọn các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trên cơ sở phân tích, tổng hợp từ các quy hoạch liên quan đã được phê duyệt . ....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>7. Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng tại khu vực, yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng... Error! Bookmark not defined.</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7.1. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu đánh giá hiện trạng:.....	Error! Bookmark not defined.
7.2. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng .....	13
<b>8. Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch phân khu.....</b>	<b>13</b>

8.1. Đối với thuyết minh. ....	13
8.2. Danh mục bản vẽ:.....	14
<b>9. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án. ....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>10. Dự toán kinh phí và kế hoạch, tiến độ tổ chức lập quy hoạch.....</b>	<b>13</b>
10.1. Dự toán kinh phí.....	16
10.2. Tiến độ và vốn lập quy hoạch .....	16
<b>11. Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.....</b>	<b>16</b>
11.1. Nội dung lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.....	16
11.2. Hình thức và đối tượng lấy ý kiến quy hoạch. ....	17
<b>12. Tổ chức thực hiện:.....</b>	<b>17</b>
<b>13. Kiến nghị:.....</b>	<b>17</b>

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000  
KHU ĐÔ THỊ VẠN GIÃ VÀ VÙNG PHỤ CẬN  
(PHÂN KHU 11)**

**1. Lý do, căn cứ và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu xây dựng. Luận chứng về phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch.**

**1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch.**

Khánh Hòa là một tỉnh thuộc vùng Duyên hải Nam Trung Bộ có diện tích 5.218 km<sup>2</sup>, dân số 1,2 triệu người. Phía Bắc giáp tỉnh Phú Yên, phía Nam giáp tỉnh Ninh Thuận, phía Tây giáp các tỉnh Đắk Lắk, Lâm Đồng, phía Đông giáp Biển Đông. Khánh Hòa được thiên nhiên ưu đãi, có khí hậu ôn hòa với 385 km bờ biển, có hệ thống đảo, bán đảo và 3 vịnh gồm Vân Phong, Nha Trang và Cam Ranh. Về hạ tầng, tỉnh Khánh Hòa nằm trên các trục giao thông quan trọng của trục Bắc - Nam như Quốc lộ 1 và đường sắt. Trục Đông - Tây có Quốc lộ 26 nối với Đắk Lắk và các tỉnh Tây Nguyên, có hệ thống cảng biển, sân bay. Hiện nay, các tuyến cao tốc Bắc - Nam phía Đông, tuyến cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột đã có chủ trương đầu tư và đang triển khai sẽ tiếp tục khẳng định vị trí thuận lợi của tỉnh Khánh Hòa trong việc phát triển kinh tế - xã hội.

Khu vực Vịnh Vân Phong ở phía Bắc tỉnh Khánh Hòa, nằm ở tọa độ địa lý cực Đông của Bán đảo Đông Dương, gần ngã ba nơi giao lưu của các tuyến hàng hải: châu Âu - Bắc Á, châu Úc - Đông Bắc Á, và Đông Nam Á - Đông Bắc Á, có nhiều lợi thế trong mối quan hệ với vùng châu Á Thái Bình Dương... cách thành phố Nha Trang khoảng 70 km về phía Bắc. Khu kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hòa được thành lập theo Quyết định số 92/2006/QĐ-TTg ngày 25/4/2006 Thủ tướng Chính phủ với quy mô diện tích 150.000 ha (70.000 ha đất liền và đảo, 80.000 ha mặt nước) bao gồm huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn) và 09 xã, phường phía Đông Bắc thị xã Ninh Hòa. Đây là khu vực giàu tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Khánh Hòa và là khu vực có vai trò chiến lược quan trọng trong việc thực hiện Chiến lược biển Việt Nam.

Đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023. - Là khu kinh tế tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực có vai trò đầu tàu thu hút đầu tư và là động lực phát triển kinh tế cho các vùng lân cận và cho cả nước. Trong đó kinh tế biển là nền tảng có cảng trung chuyển container quốc tế và dịch vụ logistic, đô thị, dịch vụ, du lịch, công nghiệp giữ vai trò quan trọng, kết hợp phát triển các ngành kinh tế khác.

- Là trung tâm dịch vụ du lịch và vui chơi giải trí tổng hợp cao cấp có những sản phẩm dịch vụ, du lịch độc đáo, khác biệt, hiện đại với chất lượng cao, có thương hiệu và khả năng cạnh tranh quốc tế.

- Là khu vực phát triển đô thị thông minh bền vững với hệ thống cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội phát triển đồng bộ, hiện đại.

- Có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của quốc gia.

Nội dung Điều chỉnh quy hoạch đã cập nhật 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 (huyện Vạn Ninh) 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.

Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11) là 1 trong 19 phân khu chức năng được xác định trong Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt.

Để có cơ sở thực hiện thủ tục đầu tư vào Khu kinh tế Vân Phong, đáp ứng yêu cầu đầu tư phát triển trong giai đoạn hiện nay, việc tổ chức lập quy hoạch phân khu xây dựng ( tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11) là cần thiết làm cơ sở pháp lý thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **1.2. Căn cứ lập quy hoạch phân khu:**

### **1.2.1. Văn bản quy phạm pháp luật.**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH 13 ngày 18/6/2014 sửa đổi;
- 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;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- 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.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam do Bộ Xây dựng ban hành;

### **1.2.2. Văn bản liên quan khác.**

- 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 2021-2023, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Nghị quyết số 42/NQ-CP ngày 21/3/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị;

- 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;

- Văn bản số 4238/UBND-XDND ngày 05/5/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc triển khai các Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) các khu chức năng thuộc Khu kinh tế Vân phong.

### **1.3. Luận chứng về phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch.**

#### **1.3.1. Phạm vi ranh giới, diện tích.**

Cơ sở xác định phạm vi và ranh giới lập quy hoạch theo ranh giới Phân khu 11 - Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận 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. Theo đó, diện tích phân khu khoảng 3.338 ha bao gồm: khu vực đất liền khoảng khoảng 2.666 ha trong đó 36 ha khu vực dự kiến lấn biển); vùng mặt nước khoảng 672 ha.

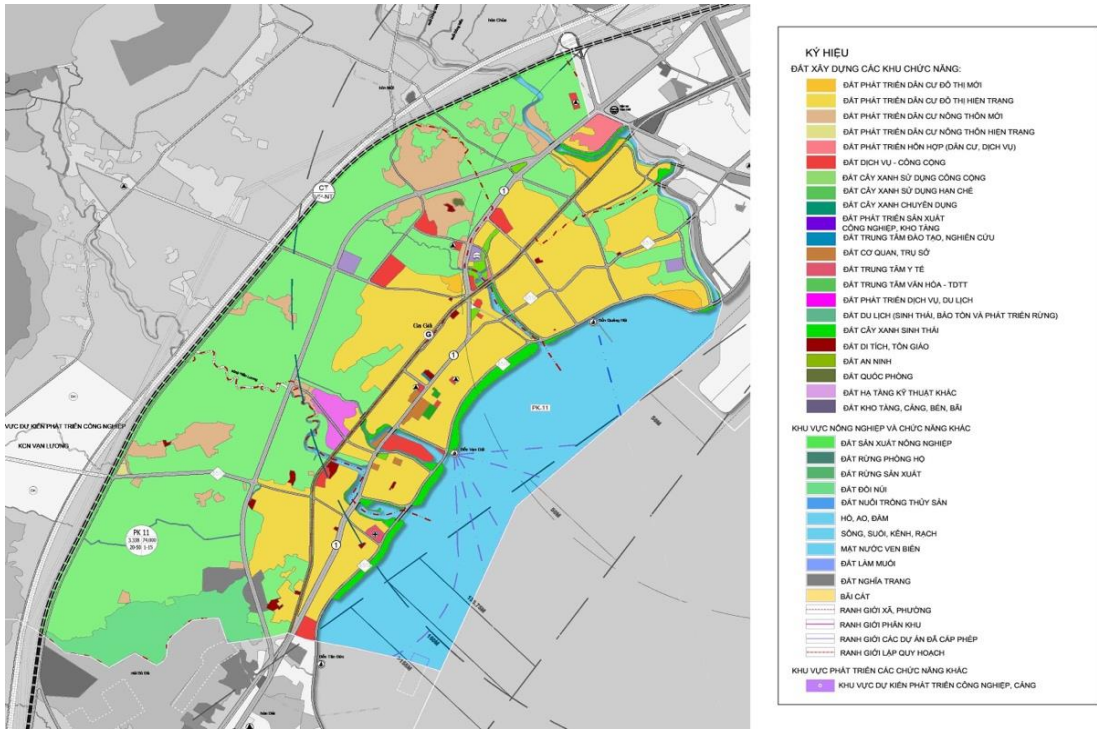
Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Vạn Thắng thuộc Khu đô thị, du lịch Cổ Mã - Tu Bông (Phân khu 08);

- Phía Nam giáp xã Vạn Hưng thuộc Khu đô thị Nam Vạn Giã (Phân khu 12);

- Phía Đông giáp vịnh Vân Phong ;

- Phía Tây giáp xã Vạn Phú, xã Vạn Bình thuộc Khu sinh thái núi Tây Vạn Giã (Phân khu 10).



**Sơ đồ Phân khu Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận**

1.3.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch.

Khu đô thị hiện hữu, trung tâm hành chính, chính trị huyện Vạn Ninh.

**2. Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng của khu vực lập quy hoạch phân khu.**

**2.1. Đặc điểm tự nhiên.**

**Địa hình**

- Địa hình đồng bằng, đất trồng lúa, đất địa và các khu dân cư đô thị, dân cư nông thôn xen kẽ. Cao độ trung bình 1 - 8m. Độ dốc dưới 10% nghiêng từ Tây sang Đông.

- Một số khu vực đô thị nằm trong vùng trũng, dễ bị ngập lụt là một trong những yếu tố quan trọng cần phải khắc phục trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị.

- Khu vực bờ biển: Do sự biến đổi địa chất từng khu vực có độ nông sâu khác nhau. Phía ngoài Vịnh Vân Phong, các bờ khoảng 100 m có độ sâu từ 15m ÷ 25m.

**Địa chất**

Khu vực quy hoạch phân khu có cấu tạo trầm tích biển và trầm tích đệ tứ. Ở bờ biển có cấu tạo cát, cát pha cuội sỏi, san hô, vỏ sò ốc. Ở vịnh có các dải san hô ngầm, một số núi đá chạy sát biển gồm đá tảng và đá gốc. Khu vực này hiện tại chưa có tài liệu khảo sát địa chất công trình, theo thực địa thì tại khu vực này chưa



có công trình cao tầng nào, khi xây dựng các công trình lớn cần khoan thăm dò kỹ lưỡng.

### ***Địa chấn***

Theo tài liệu của viện Vật lý địa cầu quốc gia, khu vực nằm trong vùng dự báo có động đất cấp 6.

### ***Khí hậu***

- Khu vực quy hoạch phân khu có khí hậu nhiệt đới gió mùa, tương đối ôn hòa bởi ảnh hưởng của biển và địa hình.

- Chế độ nhiệt: Nhiệt độ trung bình năm dao động từ 26°C ÷ 28°C và có sự phân hóa mạnh theo địa hình. Ngoài ra nhiệt độ cũng biến động mạnh theo từng tháng, nhiệt độ trung bình tăng dần từ tháng 01 và đạt cực đại tới 28°C vào tháng 6 sau đó giảm chậm vào tháng 7, 8; tháng 9 nhiệt độ bắt đầu giảm nhanh và đạt cực tiểu vào tháng 01 với giá trị 24°C.

- Chế độ nắng: Số giờ nắng phân bố theo không gian phụ thuộc vào địa hình nơi có đồi núi. Tổng số giờ nắng khoảng 2.560-2.632 giờ, trung bình hàng tháng có 213-219 giờ nắng. Mùa khô giờ nắng cao hơn mùa mưa, tổng số giờ nắng chủ yếu trên 200 giờ/tháng kéo dài từ tháng 01 đến hết tháng 8 hàng năm. Trong đó 3 tháng nhiều nắng nhất là các tháng 3, 4, 5 với tổng số giờ nắng đạt 250-275 giờ/tháng, tức là có khoảng 8,0-8,8 giờ nắng/ngày.

- Chế độ gió: Về mùa đông là hướng Đông Bắc và mùa hè là hướng Tây - Nam. Tốc độ gió trung bình năm trên đất liền từ 2,4-2,6m/s; tháng có tốc độ gió trung bình lớn nhất vào thời kỳ gió mùa Đông Bắc từ tháng 11 đến tháng 2 năm sau.

- Bão, áp thấp nhiệt đới: Mùa bão, áp thấp nhiệt đới tập trung vào khoảng tháng 10 -12. Bão thường gây ra gió to, mưa lớn ở vùng bão đổ bộ và các khu vực kế cận.

- Chế độ mưa: Lượng mưa tập trung chính trong bốn tháng từ tháng 9 đến tháng 12 với lượng mưa chiếm 65-75% tổng lượng mưa trung bình năm; mùa khô tổng lượng mưa khoảng 350-550mm chiếm 25-35% tổng lượng mưa năm.

### ***Thủy văn***

Khu vực lập quy hoạch có hai sông là sông Đồng Điền phía Bắc và sông Hiền Lương phía Nam khu vực quy hoạch. Cả hai sông này đều ngắn, dốc, đổ trực tiếp ra biển với các lưu vực và cửa ra riêng.

- Sông Đồng Điền: Bắt nguồn từ độ cao 1.083m về phía Tây Bắc, xã Vạn Bình, huyện Vạn Ninh, thượng nguồn là suối Bình Trung, chảy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam qua xã Vạn Bình, Vạn Thắng. Sông chảy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam rồi đổ vào vịnh Vân Phong. Độ dốc trung bình 6,7%.

- Sông Hiền Lương: Bắt nguồn từ độ cao 1.550m phía Tây Nam xã Vạn Phú, Vạn Lương. Sông chảy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam rồi đổ ra vịnh Vân Phong. Độ dốc trung bình lưu vực 10%.

## **2.2. Đặc điểm hiện trạng**

### ***Hiện trạng dân cư:***

Khu vực nghiên cứu quy hoạch phân khu có dân số khoảng 24.000 người, chủ yếu là dân cư đô thị thuộc thị trấn Vạn Giã khoảng 19.000 người với mật độ dân số khoảng 7.000 người/1km<sup>2</sup>. Lao động trong lĩnh vực TM-DV chiếm tỷ lệ cao nhất chiếm 40%; lao động CN-XD đạt 18%; lực lượng lao động khác chiếm 42%.

### ***Hiện trạng hạ tầng xã hội:***

Trong khu vực nghiên cứu thiết kế đã cơ bản xây dựng hạ tầng xã hội của một thị trấn trung tâm huyện lỵ với hệ thống dịch vụ - công cộng: y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại và các công trình dịch vụ - công cộng khác; Hệ thống công viên, vườn hoa, sân chơi; Các hệ thống hạ tầng xã hội khác.

### ***Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:***

- Hệ thống giao thông: Khu vực quy hoạch có Quốc lộ 1A và đường sắt Bắc - Nam đi qua; hạ tầng kỹ thuật nội vùng của thị trấn đã được đầu tư cơ bản đáp ứng theo tiêu chí của đô thị cùng loại.

- Cấp điện: đã có mạng lưới đường dây trung thế, các trạm điện phân phối để cấp điện đến tất cả các khu dân cư.

- Hệ thống thông tin liên lạc (hạ tầng kỹ thuật viễn thông): Đã được cung cấp.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực thiết kế được lấy từ Nhà máy nước Vạn Ninh công suất 12.000 m<sup>3</sup>/ngày.

- Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải (XLNT): Hiện nay các hộ dân vẫn dùng bể tự hoại, chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt tập trung.

- Hệ thống quản lý chất thải rắn (CTR): Được thu gom về khu xử lý hợp vệ sinh tại Dốc Ké (hiện trạng 5ha với năng lực tiếp nhận 65 tấn/ngày).

- Hệ thống nhà tang lễ, nghĩa trang và cơ sở hỏa táng: Trong khu vực lập quy hoạch không có nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng.

## **3. Định hướng phát triển tại các quy hoạch liên quan.**

### **3.1. Quy hoạch tỉnh.**

Phân khu 11 - Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận đã được định hướng trong quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045: là trung tâm hành chính của huyện Vạn Ninh. Các chức năng sử dụng đất của phân khu này trong quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong được duyệt đã cập nhật vào quy hoạch tỉnh.

### **3.2. Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong.**

Khu vực quy hoạch đã được xác định là Khu đô thị hiện hữu, trung tâm hành chính, chính trị huyện Vạn Ninh tại 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.

### 3.3 Các quy hoạch liên quan khác.

- Quy hoạch lâm nghiệp: Khu vực Núi Bô Đà có phần nhỏ diện tích đất rừng. Theo chỉ đạo của UBND tỉnh Khánh Hòa tại Văn bản số 2199/UBND-KT ngày 10/3/2023 về việc rà soát, cung cấp thông tin phục vụ lập Quy hoạch Lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Sở NN và PTNT đang phối hợp với địa phương tiến hành kiểm đếm, xác định lại diện tích đất rừng đối với các khu vực đất trồng, đất đã định hướng phát triển các khu chức năng để chuyển đổi mục đích sử dụng theo quy định.

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo quy hoạch sử dụng đất của huyện Vạn Ninh, khu vực quy hoạch có đất nông nghiệp, đất ở, đất dịch vụ thương mại, đất hạ tầng giao thông, đất rừng...

## **4. Sơ bộ những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu về việc cụ thể hóa các quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đã được phê duyệt.**

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho khu vực theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt;

- Xác định cụ thể về vị trí, diện tích các khu vực đất thuận lợi xây dựng làm cơ sở cho việc định hướng quy hoạch và lập dự toán đề án quy hoạch phân khu.

- Xác định các khu vực xây dựng các công trình có xây dựng tầng hầm, chiều cao công trình, mật độ xây dựng...; phân tích đánh giá về quy hoạch hệ thống giao thông kết nối và nội vùng; xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Khớp nối, cập nhật các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực lập quy hoạch, cũng như các dự án khác có liên quan đến khu vực lập quy hoạch để đề xuất phương án phù hợp;

- Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn cho khu vực thiết kế.

- Đánh giá môi trường chiến lược.

## **5. Xác định sơ bộ về quy mô dân số, đất đai; các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch phân khu.**

### **5.1. Quy mô dân số.**

Quy mô dân số khu vực quy hoạch có khoảng 74.000 người bao gồm khoảng 70.000 người dân số thường trú và quy đổi khoảng 4.000 người.

### **5.2. Quy mô đất đai.**

Căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất của Đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050

đã được phê duyệt: Quy mô đất đai khu vực khoảng 3.338 ha, trong đó đất để định hướng các chức năng trong quy hoạch phân khu khoảng 1268 ha bao gồm:

- Đất phát triển dân cư đô thị khoảng 742,6 736,7 ha.
- Đất phát triển hỗn hợp (dân cư, dịch vụ) khoảng 14 ha.
- Đất phát triển dân cư nông thôn khoảng 145,3 ha.
- Đất dịch vụ - công cộng khoảng 41,3 ha.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng 8,7 ha.
- Đất cây xanh sinh thái khoảng 56,5 ha.
- Đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu khoảng 0,9 ha
- Đất cơ quan, trụ sở khoảng 8 ha.
- Đất trung tâm y tế khoảng 2,7 ha.
- Đất trung tâm văn hóa thể dục thể thao khoảng 2,5 ha.
- Đất phát triển dịch vụ, du lịch khoảng 18,8 ha.
- Đất di tích, tôn giáo khoảng 15,4 ha.
- Đất giao thông khoảng 206,2 ha
- Đất hạ tầng kỹ thuật khác – cảng biển khoảng 10,6 ha

Ngoài ra là khu đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 1398,4 ha bao gồm:

- Đất nghĩa trang khoảng 19,6 ha.
- Đất sản xuất nông nghiệp khoảng 1155,3 ha.

Còn lại là các loại đất chức năng khác như hồ ao, đầm, sông suối, thủy lợi, bãi cát...

### **5.3. Nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật.**

- Khu vực trung tâm thị trấn Vạn Giã với dân cư tập trung mật độ cao, cơ bản đã hình thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội vùng, do đó nhu cầu hạ tầng kỹ thuật của quy hoạch phân khu là kết nối với các tuyến đường giao thông sẽ được thực hiện như cao tốc Nha Trang - Vân Phong, đường sắt tốc độ cao Bắc- Nam, mở rộng nâng cấp các tuyến tỉnh lộ 651B, 651C, 651D; các tuyến đường sắt đô thị.

- Quy hoạch công viên ven biển và các bến thủy nội địa, cảng cá theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Đề xuất phương án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải đối với các khu vực trũng hay bị ngập lụt trong mùa mưa.

- Đề xuất phương án hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong các khu vực chỉnh trang đô thị.

### **5.4. Nhu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội.**

Khu vực trung tâm thị trấn Vạn Giã cơ bản đã hình thành hệ thống hạ tầng xã hội theo mục tiêu phát triển đô thị. Đối với các khu vực chưa phát triển phải đề xuất các phương án phát triển hệ thống hạ tầng xã hội gồm:

- Hệ thống dịch vụ - công cộng: y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại và các công trình dịch vụ - công cộng khác;
- Hệ thống công viên, vườn hoa, sân chơi;
- Các hệ thống hạ tầng xã hội khác.

## **6. Đề xuất lựa chọn các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trên cơ sở phân tích, tổng hợp từ các quy hoạch liên quan đã được phê duyệt:**

Căn cứ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt, Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (phân khu 11) áp dụng các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu theo bảng dưới đây:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	
			2030	2040
<b>I</b>	<b>Dân số</b>			
	Tổng dân số	người	74.000	74.000
<b>II</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>			
2.1	- Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	l/ng.ngđ	150	150
	- Cấp nước cho công cộng	% Qsh	12	12
	- Cấp nước cho du lịch	l/phòng	500	500
	- Cấp nước tưới cây, rửa đường	% Qsh	10	10
	- Cấp nước dự phòng, rò rỉ	% tổng trên	15	15
	- Cấp nước cho nhà máy	% tổng trên	4	4
2.2	- Thoát nước thải sinh hoạt (Qsh)	l/ng.ngđ	150	150
	- Thoát nước thải công cộng	% Qsh	12	12
	- Thoát nước thải du lịch	l/phòng	500	500
2.3	- Chất thải rắn	kg/ng/ngày	>1	1,3
2.4	- Cấp điện sinh hoạt	W/ng	500	500

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật khác sẽ được nghiên cứu chi tiết và làm rõ hơn trong giai đoạn lập Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng theo nguyên tắc đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan theo quy định.

## **7. Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng tại khu vực, yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng.**

### **7.1. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu đánh giá hiện trạng:**

- Quá trình khảo sát phải đi thực địa để nghiên cứu kỹ các điều kiện tự nhiên của khu vực; tham khảo tài liệu Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt, các quy hoạch ngành, lĩnh vực, niên giám thống

kê của tỉnh, hồ sơ các dự án đầu tư... để có các thông tin liên quan về khí hậu, địa hình, địa mạo, địa chất, thủy văn, điều kiện cung cấp vật liệu, tình hình phân bố dân cư, tình hình hoạt động của các dự án... để có đánh giá hiện trạng tại khu vực một cách phù hợp.

- Khảo sát và đánh giá hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gồm:

+ Giao thông: yêu cầu khảo sát đánh giá việc kết nối giao thông đường bộ, đường thủy, đường thủy nội địa của thị trấn Vạn Giã bao gồm các tuyến giao thông đường bộ đã hoàn thành và đang triển khai

+ Cấp nước: khảo sát đánh giá khả năng cấp nước cho khu vực quy hoạch từ Nhà máy nước Vạn Ninh, Hồ Đồng Điền.

+ Cấp điện: yêu cầu khảo sát mạng lưới điện trong khu vực và khả năng cấp điện tại khu vực và trong tương lai.

+ Thoát nước và xử lý nước thải: đánh giá hiện trạng hệ thống thoát nước mưa và hệ thống xử lý nước thải trên toàn khu vực.

- Đánh giá tổng hợp:

+ Phân tích, đánh giá tổng hợp điều kiện về tự nhiên, hiện trạng dân cư, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hiện trạng về các dự án đầu tư trong khu vực điều chỉnh quy hoạch.

## **7.2. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng.**

- Cơ sở dữ liệu hiện trạng phải đảm bảo đầy đủ, chính xác về mọi thông tin liên quan;

- Số liệu về sử dụng đất đai, phân bố dân cư, hoạt động đầu tư xây dựng...trong vòng 5 năm trở lại.

- Tài liệu bản đồ nền địa hình đối với khu vực định hướng quy hoạch được đo vẽ tại thời điểm lập quy hoạch và được thẩm định theo quy định;

- Các thông tin tư liệu được phân loại và đánh giá; xác định rõ nguồn gốc đơn vị, phương pháp năm xây dựng tài liệu, chất lượng tài liệu, nội dung và độ tin cậy của thông tin tài liệu,...Trên cơ sở kết quả nội nghiệp sẽ xây dựng kế hoạch công tác ngoại nghiệp (xác định cụ thể các vấn đề, địa điểm và kế hoạch kiểm tra, khảo sát tại thực địa để chỉnh lý bổ sung).

## **8. Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch phân khu.**

### **8.1. Đối với thuyết minh.**

- Xác định phạm vi và quy mô lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số; chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục V của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng; kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch tỉnh, và quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng.

- Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

- Nêu các quy định về chức năng sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các khu chức năng dịch vụ, du lịch...; quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng chức năng theo lô đất trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm, công trình cáp treo. Xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường trong khu vực lập quy hoạch.

- Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng chức năng, từng lô đất, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn... trong khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

- Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

- Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).

## **8.2. Danh mục bản vẽ:**

Nội dung các bản vẽ theo quy định tại Khoản 1, Điều 27, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định. Danh mục bản vẽ tương ứng được thể hiện ở bảng sau đây:

<b>TT</b>	<b>Tên bản vẽ</b>	<b>Nền bản đồ</b>	<b>Tỷ lệ</b>
1.	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	Sơ đồ phát triển không gian của QH chung	Tỷ lệ thích hợp
2.	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất	Bản đồ địa hình	1/2.000

3.	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan	Bản đồ địa hình	1/2.000
4.	Bản đồ hiện trạng giao thông	Bản đồ địa hình	1/2.000
5.	Bản đồ hiện trạng cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị	Bản đồ địa hình	1/2.000
6.	Bản đồ hiện trạng thông tin liên lạc	Bản đồ địa hình	1/2.000
7.	Bản đồ hiện trạng cấp nước	Bản đồ địa hình	1/2.000
8.	Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa	Bản đồ địa hình	1/2.000
9.	Bản đồ hiện trạng thoát nước thải	Bản đồ địa hình	1/2.000
10	Bản đồ hiện trạng quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường	Bản đồ địa hình	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	Bản đồ địa hình	1/2.000
12	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	Bản đồ địa hình	1/2.000
13	Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp Bản đồ địa hình	1/2.000
14	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp Bản đồ địa hình	1/2.000
15	Bản đồ Chuẩn bị kỹ thuật	Bản đồ địa hình	1/2.000
16	Bản đồ quy hoạch cấp nước	Bản đồ địa hình	1/2.000
17	Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng	Bản đồ địa hình	1/2.000
18	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	Bản đồ địa hình	1/2.000
19	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp Bản đồ địa hình	1/2.000



20	Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan	Tỷ lệ thích hợp
----	--	-----------------

### **8.3. Văn bản liên quan khác**

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng: Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.
- Các văn bản liên quan khác.

### **9. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án.**

- Đối với giai đoạn lấy ý kiến thẩm định đồ án: số lượng bộ hồ sơ là 02 bộ hồ sơ đầy đủ in màu và 15 bộ thuyết minh in màu cùng 17 usb (hoặc đĩa CD) chép file dữ liệu đầy đủ của hồ sơ để lấy ý kiến thẩm định đồ án và niêm yết UBND xã nơi có dự án theo quy định.

- Đối với gian đoạn hoàn chỉnh và trình UBND tỉnh phê duyệt: số lượng bộ hồ sơ đầy đủ in màu là 15 bộ để trình UBND tỉnh ký phê duyệt và phát hành.

- Quy cách, nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

### **10. Dự toán kinh phí và kế hoạch, tiến độ tổ chức lập quy hoạch**

#### **10.1. Dự toán kinh phí**

Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch tạm tính theo dự toán khoảng *151.459.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi một triệu, bốn trăm năm mươi chín nghìn đồng).*

Chi phí lập Đồ án quy hoạch sẽ được lập, thẩm định và phê duyệt sau khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt

#### **10.2. Tiến độ và vốn lập quy hoạch**

- Thời gian thực hiện đồ án:

Thời gian hoàn thành công tác lập đồ án: 3 tháng kể từ thời điểm ký kết hợp đồng (không kể thời gian chờ lấy ý kiến các cơ quan liên quan, cộng đồng dân cư, tổ chức phản biện xã hội, họp báo cáo theo chỉ đạo của tỉnh, thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án).

- Vốn cho công tác lập quy hoạch: Ngân sách tỉnh.

### **11. Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.**

#### **11.1. Nội dung lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.**

- Ý kiến về sự phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt.

- Ý kiến về các nội dung được thể hiện trong thuyết minh và bản vẽ của đồ án.

- Các yếu tố ảnh hưởng, tác động của đồ án đến môi trường, kinh tế, xã hội của người dân và địa phương.

### **11.2. Hình thức và đối tượng lấy ý kiến quy hoạch.**

Thực hiện theo Điều 17 Luật Xây dựng 2014 quy định về hình thức lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng như sau:

- Lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về đồ án quy hoạch phân khu được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản hoặc góp ý kiến trực tiếp.

- Lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án quy hoạch phân khu được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

### **12. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Khánh Hòa.

- Cơ quan thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng

- Cơ quan tổ chức lập Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch: Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong.

- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty TNHH MTV Kiến trúc và Nội thất ASIDEC.

### **13. Kiến nghị:**

Để sớm triển khai các quy hoạch phân khu xây dựng trong Khu kinh tế Vân Phong, làm cơ sở thực hiện các thủ tục kêu gọi và lựa chọn nhà đầu tư theo quy định, góp phần thúc đẩy sự phát triển Khu kinh tế Vân Phong và của tỉnh Khánh Hòa theo tinh thần Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và các chỉ đạo liên quan. Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong đề nghị Sở Xây dựng sớm tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11) theo các nội dung nêu trên./.

# **CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ**

# **BẢN VẼ ĐÍNH KÈM**