

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NINH HÒA**

Số: 4222/QĐ-UBND

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

Ninh Hòa, ngày 18 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000)
Khu vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam núi Hòn Hèo (phân khu A4)**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ NINH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 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 trưởng 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD của Bộ Xây dựng;

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 07/2024/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2024 của UBND tỉnh Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;



Căn cứ Công văn số 10919/UBND-XDND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chủ trương lập quy hoạch phân khu đô thị trên địa bàn thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 2885/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa về việc phê duyệt Dự toán nhiệm vụ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam núi Hòn Hèo (phân khu A4);

Căn cứ Quyết định số 2878/QĐ-HĐTĐ ngày 09 tháng 5 năm 2025 của UBND thị xã Ninh Hòa về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 4792/UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của UBND thị xã Ninh Hòa về việc chủ trương cho phép triển khai lập các quy hoạch phân khu đô thị theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Thông báo số 165/TB-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thị xã Ninh Hòa về việc thẩm định nhiệm vụ 09 đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn thị xã Ninh Hòa (theo Quyết định số 2878/QĐ-HĐTĐ ngày 09/5/2025 của UBND thị xã Ninh Hòa Về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa);

Xét Thông báo kết quả thẩm định số 391/BC-KTHTĐT ngày 16/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam núi Hòn Hèo (phân khu A4);

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thị xã Ninh Hòa tại Tờ trình số 724/TTr-KTHTĐT ngày 16/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam núi Hòn Hèo (phân khu A4) với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam núi Hòn Hèo (phân khu A4).

2. Phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:

- Vị trí: nằm tại phía Nam khu vực Hòn Hèo, phía Đông khu vực trung tâm đô thị mới ven đầm Nha Phu.

- Phạm vi lập quy hoạch thuộc một phần phường Ninh Hà, xã Ninh Phước, xã Ninh Phú và cụm đảo Hòn Thị thuộc xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa.

- Diện tích lập quy hoạch phân khu khoảng 4.200,3 ha (trong đó, diện tích mặt biển là 907,33ha), phạm vi lập đồ án là 3.292,97ha.

- Ranh giới quy hoạch:
- + Phía Đông Nam: giáp biển;
- + Phía Tây: giáp phường Ninh Hà (phân khu A4) và đầm Nha Phu.
- + Phía Bắc: giáp núi Hòn Bà Dú.

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa đã được phê duyệt; phục vụ công tác quản lý đô thị, khai thác sử dụng đất theo đúng quy hoạch.
- Phát triển đô thị khu vực phía Nam núi Hòn Hèo trở thành trung tâm đô thị mới ven đầm Nha Phu với các chức năng chính là trung tâm dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng ven biển, các dịch vụ công cộng, khu đô thị mười ven biển.
- Khai thác các lợi thế về vị trí địa lý và mối liên kết với các khu vực lân cận, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng phân bố dân cư và không gian xây dựng để đề xuất các giải pháp quy hoạch nhằm hình thành nên một không gian đô thị có chất lượng tốt và có năng lực phát triển kinh tế, thúc đẩy sự phát triển của cả khu vực và vùng phụ cận, tham gia tích cực vào quá trình phát triển chung của toàn vùng phía Bắc tỉnh Khánh Hòa.
- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch.

3.2. Tính chất:

Là khu đô thị dịch vụ; trung tâm đô thị mới ven đầm Nha Phu gắn với cảnh quan sinh thái núi, mặt nước; Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng quốc tế, các dịch vụ công cộng, khu đô thị du lịch ven biển.

4. Dự báo sơ bộ về quy mô dân số, đất đai khu vực lập quy hoạch:

- Đất xây dựng khoảng 1.250 – 1.450 ha.
- Quy mô dân số quy hoạch đến năm 2040 khoảng 8.500 – 10.000 người.

5. Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch:

- Cần phân bố các chức năng về dân cư, công cộng, dịch vụ... phù hợp, phục vụ cho khu vực phát triển trước mắt và lâu dài.
- Đối với các khu vực ven biển có tiềm năng, cần được khai thác hiệu quả, phát triển loại hình du lịch nghỉ dưỡng mật độ thấp kết hợp cảnh quan sinh thái tự nhiên.
- Khai thác các yếu tố cảnh quan để tạo dựng một không gian đô thị sinh thái, văn minh và hiện đại.
- Khoanh vùng, hạn chế sự phát triển mở rộng của các khu vực dân cư.
- Các công trình trình nếu có xây dựng trên biển cần đảm bảo với yêu cầu được quy định hành lang bảo vệ bờ biển theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.



6. Thành phần và nội dung hồ sơ:

Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng 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.

7. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND thị xã Ninh Hòa.
- Cơ quan tổ chức lập, thẩm định: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thị xã Ninh Hòa.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu: Không quá 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Nhiệm vụ Quy hoạch được phê duyệt là cơ sở để cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện việc lập, trình thẩm định và trình phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu vực đô thị, dịch vụ, du lịch phía Nam núi Hòn Hèo (phân khu A4) theo quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã, Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng phòng Giao dịch số 2 – Kho bạc Nhà nước Khu vực XIII và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực HĐND thị xã;
- Chủ tịch UBND thị xã;
- Các Phó Chủ tịch UBND thị xã;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN 

CHỦ TỊCH




Nguyễn Thị Hồng Hải