

Số: **5242**/BXD-QHKT

Hà Nội, ngày **15** tháng 11 năm 2023

V/v góp ý Quy hoạch phân khu xây
dựng (1/2000) Khu đô thị du lịch Cổ
Mã – Tu Bông (Phân khu 8) thuộc KKT
Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 10930/UBND-XDND ngày 23/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị có ý kiến đối với đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (1/2000) Khu đô thị du lịch Cổ Mã – Tu Bông (Phân khu 8) thuộc KKT Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa (gọi tắt là Đề án quy hoạch). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về căn cứ pháp lý và trình tự lập quy hoạch:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa chỉ đạo tổ chức lập Đề án quy hoạch nhằm cụ thể hóa Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng chính phủ (viết tắt là QHC 298), làm cơ sở pháp lý triển khai các bước tiếp theo là đúng trình tự quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng.

- Trình tự lập Đề án quy hoạch cơ bản tuân thủ các quy định của Luật Xây dựng; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 31/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015. Đề án đã được tổ chức báo cáo lấy ý kiến về nội dung quy hoạch tại cuộc họp cộng đồng dân cư, lấy ý kiến của các Sở, ngành tại địa phương theo quy định.

- Thành phần Đề án quy hoạch phù hợp với quy định tại Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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.

2. Các nội dung cần nghiên cứu, bổ sung, hoàn thiện

a) Về đánh giá hiện trạng.

Đề án quy hoạch xác định số hộ dân dự kiến bị ảnh hưởng bởi các tuyến đường tại Quy hoạch chung khoảng 1.000 hộ là toàn bộ khu kinh tế hay chỉ

trong phạm vi phân khu 8; đồng thời, có khoảng 1.137 hộ tại phân khu 3 được dự kiến bố trí tái định cư một phần tại phân khu 8. Cần rà soát, làm rõ nội dung tái định cư cho toàn bộ khu kinh tế để đảm bảo tính thống nhất, phù hợp với QHC 298, ổn định đời sống nhân dân trong quá trình phát triển KKT Vân Phong.

b) Về tiềm năng động lực

- Bổ sung luận cứ, cơ sở xác định quy mô sử dụng đất các chức năng (đặc biệt là nhu cầu đất dân cư mới theo nhóm nhà ở và các loại hình du lịch - dịch vụ có liên quan).

- Bổ sung tính toán quy mô dân số theo từng nhóm nhà ở (biệt thự, liền kề, chung cư), đảm bảo phù hợp với quy mô dân số xác định trong Nhiệm vụ quy hoạch, QHC 298 và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (viết tắt là QCVN 2021).

c) Về định hướng phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Thuyết minh rõ về nguyên tắc, yêu cầu để xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở theo 11 tiểu khu trong Đồ án quy hoạch. Việc cụ thể hóa đất phát triển dân cư đô thị trong QHC 298 là chưa phù hợp với quy định. Cần rà soát việc tổ chức các đơn vị ở không bao gồm các chức năng không thuộc đất đơn vị ở (các chức năng cấp đô thị; đất quốc phòng, an ninh; dịch vụ - du lịch,...) để bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo phù hợp với QHC 298 và QCVN 2021.

- Đồ án quy hoạch cần làm rõ, tính toán việc tổ chức không gian, bố trí chức năng, nhu cầu về sử dụng đất cho các chức năng đô thị nhằm phát triển huyện Vạn Ninh trở thành thị xã theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Cần rà soát, nghiên cứu việc định hướng xây dựng phần mở rộng của Khu tái định cư Ninh Mã được đề xuất là không phù hợp do bố trí vào khu vực đất Hạ tầng kỹ thuật được xác định trong QHC 298.

- Việc tổ chức không gian, bố trí chức năng cho các khu vực dân cư hiện hữu, cần ưu tiên bố trí các công trình công cộng, cây xanh, thể dục thể thao, giao thông tại các quỹ đất trống, xen kẽ giữa các khu dân cư hiện hữu nhằm nâng cao môi trường sống cho người dân.

- Nội dung thiết kế đô thị mới chỉ nêu các nguyên tắc chung, cần thể hiện đầy đủ các nội dung theo quy định đối với đồ án quy hoạch phân khu; làm rõ các nội dung cụ thể hóa QHC 298. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát; thiết kế đô thị cần xác định rõ ràng, cụ thể hơn để làm rõ các định hướng lớn xác định trong QHC 298, phù

hợp với quy định đối với quy hoạch phân khu tại điểm đ khoản 2 Điều 27 Thông tư 04/2022/TT-BXD.

d) Quy hoạch sử dụng đất

- Đồ án quy hoạch tổng hợp đất xây dựng toàn phân khu khoảng 4.742,34 ha; chỉ tiêu đất phát triển dân cư đô thị 116 m²/người là chưa phù hợp với QHC 298 (diện tích đất xây dựng các khu vực chức năng khoảng 4.072 ha. Trong đó đất phát triển dân cư đô thị đến năm 2040: khoảng 1.354 ha tương ứng với chỉ tiêu là 110,98 m²/người). Đồ án quy hoạch đề xuất chỉ tiêu quy hoạch đất nhóm nhà ở 102 m²/người chưa phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (viết tắt là QCVN 01:2021). Vì vậy, Đồ án quy hoạch cần rà soát, đánh giá về tổng diện tích đất xây dựng và từng chức năng của Phân khu 3 so với QHC 298, đảm bảo không làm thay đổi định hướng về phát triển không gian, quy mô dân số, sử dụng đất đã được xác định trong QHC 298, phù hợp với các chỉ tiêu quy định tại QCVN 01:2021.

- Đồ án quy hoạch cần làm rõ về quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định pháp luật về nhà ở. Đồ án quy hoạch cần xác định quỹ đất tái định cư tại phân khu 8 (bao gồm khoảng 1.000 hộ bị ảnh hưởng bởi các tuyến đường tại Quy hoạch chung và khoảng 1.137 hộ tại thôn Đàm Môn của phân khu 3 được bố trí tại phân khu 8), phù hợp với nhu cầu tái định cư của toàn khu kinh tế, đảm bảo tính thống nhất, ưu tiên tái định cư tại chỗ, ổn định đời sống nhân dân.

- Cần phân định rõ khu vực xây dựng công trình hỗn hợp, đất nhóm nhà ở và dịch vụ khi cụ thể hóa nội dung đất hỗn hợp xác định trong QHC 298; bổ sung thuyết minh làm rõ về cơ cấu chức năng quy mô dân số trong các ô đất dự kiến bố trí xây dựng công trình hỗn hợp có yếu tố ở trên cơ sở xem xét khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo phù hợp với QHC 298, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở.

- Cần phân định rõ chỉ tiêu mật độ xây dựng (MĐXD) trong Đồ án quy hoạch là MĐXD gộp hay MĐXD thuần. Không áp dụng chung chỉ tiêu mật độ xây dựng cho toàn bộ các khu vực có chức năng dịch vụ - du lịch là 25%, chỉ tiêu này cần đảm bảo phù hợp với nhu cầu về cơ sở lưu trú du lịch, các yếu tố địa hình tự nhiên, các nội dung về giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, các quy định cần kiểm soát cho từng khu vực cụ thể trong phạm vi lập quy hoạch.

e) Các nội dung phân hạ tầng kỹ thuật:

- Cần thể hiện đầy đủ các yêu cầu, nội dung của quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định đối với quy hoạch phân khu, đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021 và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD. Bổ sung đầy đủ các phụ lục, bảng biểu tính toán.

- Cần làm rõ các nội dung cụ thể hóa QHC 298; giải pháp cụ thể hóa đối với từng lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật như: cốt xây dựng đối với từng ô phố, mạng lưới giao thông; xác định mạng lưới giao thông mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định nhu cầu, vị trí quy mô các trạm cấp nước sạch, xử lý nước thải, khu xử lý chất thải rắn của toàn khu vực, hệ thống cấp, thoát nước và các hệ thống kỹ thuật khác, đảm bảo thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Đối với phân khu 8 cần đặc biệt lưu ý về nội dung san nền và thoát nước mưa đối với các khu dân cư hiện hữu có cao độ nền thấp hơn cao độ khống chế của QHC 298.

f) Một số ý kiến khác:

- Quy định quản lý theo đồ án được phê duyệt cần bổ sung thêm các chỉ tiêu, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cụ thể đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn trong khu quy hoạch.

- Bổ sung thuyết minh về đáp ứng yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo Điều 10 Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 23/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy.

- Phần bản vẽ cần thể hiện đầy đủ các nội dung, ký hiệu của bản vẽ quy hoạch đô thị theo quy định hiện hành. Nội dung giữa các thành phần hồ sơ Đồ án quy hoạch (thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý) cần bảo đảm tính thống nhất.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa chịu trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng liên quan đến Đồ án quy hoạch tiếp thu, giải trình ý kiến nêu trên của Bộ Xây dựng; thẩm định nội dung, thành phần hồ sơ của Đồ án quy hoạch đảm bảo: đáp ứng yêu cầu, quy định tại Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt; đúng quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng; sự phù hợp của Đồ án quy hoạch với QHC 298 và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có liên quan trên địa bàn được cấp có thẩm quyền phê duyệt; phù hợp với các quy định pháp luật về đất đai, lâm nghiệp, môi trường biển và hải đảo, di sản văn hóa, bảo vệ môi trường, xây dựng, nhà ở.

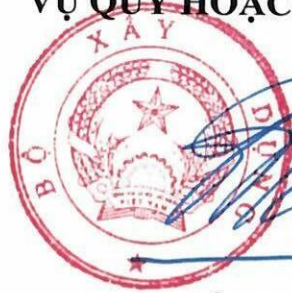
Đồ án quy hoạch cần trình Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định theo khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng năm 2014. Sau khi phê duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa chỉ đạo thực hiện công bố công khai và đăng tải Đồ án quy hoạch được phê duyệt lên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về Quy hoạch phân khu xây dựng (1/2000) Khu đô thị du lịch Cổ Mã – Tu Bông (Phân khu 8) thuộc Khu kinh tế (KKT) Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa chỉ đạo các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Tường Văn (để b/c);
- BQL KKT Vân Phong;
- Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu: VT, QHKT. Minh 23122

**TL. BỘ TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG
VỤ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC**



Trần Thu Hằng

