

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

Số: 777 /QĐ-UBND

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

Khánh Hòa, ngày 21 tháng 8 năm 2025

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý**

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; 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 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 05/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Cảng Nha Trang và phụ cận, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)

*Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang;*

*Căn cứ Văn bản số 494/UBND-XDND ngày 15/7/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc không bố trí quỹ đất để xây dựng NOXH tại dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý và đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất để bố trí xây dựng NOXH của dự án;*

*Căn cứ Thông báo số 1247/TB-HĐTĐ ngày 14/8/2025 của Hội đồng thẩm định về đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Nha Trang và phường Nam Nha Trang;*

*Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6665411010 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 22/5/2023, cấp điều chỉnh lần thứ tư ngày 14/8/2025;*

*Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Vinpearl tại Tờ trình số 79.NT/2025/TTr ngày 15/8/2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Nha Trang và phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa và Báo cáo thẩm định số 1441/BC-SXD ngày 20/8/2025 của Sở Xây dựng.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Nha Trang và phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa với các nội dung chính sau:

**1. Vị trí khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:** gồm 04 lô đất, có tổng diện tích khoảng 22.633,86 m<sup>2</sup>, cụ thể:

- Lô đất NNO-CC; diện tích 10.309,68 m<sup>2</sup>.
- Lô đất DDL-02.1; Diện tích 8.191,61 m<sup>2</sup>;
- Lô đất DDL-02.2; Diện tích 1.536,13 m<sup>2</sup>;
- Lô đất DDL-02.3; Diện tích 2.596,44 m<sup>2</sup>.

**2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

**a. Nội dung điều chỉnh tại lô đất có ký hiệu NNO-CC:**

- Điều chỉnh chức năng sử dụng: từ đất xây dựng nhà ở xã hội thành đất nhà ở thấp tầng (nhà ở liền kề) và đất cây xanh sử dụng công cộng.

- Các chỉ tiêu quy hoạch được xác định theo chức năng sử dụng đất của ô đất sau khi điều chỉnh và theo bản vẽ quy hoạch đính kèm.

**b. Nội dung điều chỉnh tại các lô đất có ký hiệu DDL-02.1, DDL-02.2 và DDL-02.3:**

- Điều chỉnh bố cục hình khối công trình, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của các lô đất.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng tối đa, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa) giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

*(Chức năng sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ theo Phụ lục đính kèm).*

**Điều 2.** Nội dung đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết sau khi được UBND tỉnh phê duyệt chỉ điều chỉnh tại các ô đất có ký hiệu NNO-CC, DDL-02.1, DDL-02.2 và DDL-02.3 của đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/9/2023.

Các nội dung còn lại giữ nguyên theo Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh.

**Điều 3:** Tổ chức thực hiện:

Trên cơ sở đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, yêu cầu các cơ quan, đơn vị có liên quan:

**1.** Công ty Cổ phần Vinpearl phối hợp cùng UBND phường Nha Trang và UBND phường Nam Nha Trang:

- Tổ chức công bố công khai nội dung đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt; lưu trữ hồ sơ của đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch theo quy định.

- Khi triển khai thực hiện quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan: Luật Di sản văn hóa, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Kiến trúc, Luật bảo vệ môi trường,...; đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng chống lũ, biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; không để xảy ra các chông chéo, tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch. Không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

- Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai bảo đảm tiến độ thực hiện quy hoạch; công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai; thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện quy hoạch. Quản lý về đất đai, trật tự xây dựng để đảm bảo triển khai đúng quy hoạch đã phê duyệt.

- Công ty Cổ phần Vinpearl chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các số liệu, tài liệu sử dụng, bản vẽ, hồ sơ để lập đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch.

- Khi triển khai thực hiện quy hoạch lưu ý đảm bảo các điều kiện về tính ổn định địa hình khu vực; an toàn công trình xây dựng không gây sạt lở và phù hợp với không gian cảnh quan thiên nhiên; sẽ được tiếp tục cụ thể hóa ở bước triển khai thiết kế kỹ thuật, đồng thời ứng dụng kỹ thuật và công nghệ xây dựng tiên tiến cảnh báo nguy cơ sạt lở, sụt lún khi có thiên tai.

**2. Các Sở:** Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các đơn vị liên quan phối hợp cùng UBND phường Nha Trang, UBND phường Nam Nha Trang quản lý quy hoạch theo chức năng của ngành và theo quy định hiện hành.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND phường Nha Trang, Chủ tịch UBND phường Nam Nha Trang; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 4;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng: XDNĐ, KT, KGVX;
- Lưu: VT, SV, TV.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Trần Hòa Nam**

**Phụ lục**  
**BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH**  
**Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý**  
*(Kèm theo Quyết định số 777.../QĐ-UBND ngày 21./8/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa)*

TT	QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT (Theo Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh)					NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ					Ghi chú
	Ký hiệu	Chức năng SĐĐ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Ký hiệu	Chức năng SĐĐ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	
A	Tổng diện tích dự án		338.007,2	-	-	-	-	338.007,2	-	-	Không thay đổi
B	Diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch		22.633,86					22.633,86			Không thay đổi
1	NNO-CC	Đất nhà ở xã hội	10.309,68	10	40,0	NNO-LK	Đất nhà ở liền kề	3.530,60			
						NNO-LK-31	Đất nhà ở liền kề	538,50	4	100,0	
						NNO-LK-32	Đất nhà ở liền kề	505,60	4	100,0	
						NNO-LK-33	Đất nhà ở liền kề	611,50	4	100,0	
						NNO-LK-34	Đất nhà ở liền kề	576,00	4	100,0	
						NNO-LK-35	Đất nhà ở liền kề	674,50	4	100,0	
						NNO-LK-36	Đất nhà ở liền kề	624,50	4	100,0	
CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	6.779,08	1	5,0							
2	DDL	Đất dịch vụ du lịch	12.324,18	8	60,0	DDL	Đất dịch vụ du lịch	12.324,18	8	60,0	Hiệu chỉnh hình khối kiến trúc công trình và tổ chức lại không gian kiến trúc, cảnh quan