

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HOÀ**

Số: 1392/QĐ-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Khánh Hòa, ngày 16 tháng 6 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực bố trí tái  
định cư tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 21/11/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Quyết định 1396/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 15/10/2007 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía tây thành phố Nha Trang;



Căn cứ Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 13/4/2010 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trục đường nối Nha Trang – Diên Khánh;

Căn cứ Quyết định số 3585/QĐ-UBND ngày 27/11/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực bố trí tái định cư tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang;

Căn cứ văn bản số 8490/UBND-QLĐT ngày 23/10/2019 của UBND thành phố Nha Trang về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực bố trí tái định cư tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1643/TTr-SXD ngày 05/6/2020 về việc đề nghị phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực bố trí tái định cư tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực bố trí tái định cư tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái với những nội dung như sau:

**I. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực bố trí tái định cư xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang.

### **II. Địa điểm, quy mô và giới hạn đồ án quy hoạch**

**1. Địa điểm:** Xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang.

**2. Quy mô và giới hạn khu vực lập quy hoạch:** Khu vực lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực bố trí tái định cư tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái có diện tích là 41,06 ha; tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp nhánh sông Quán Trường.
- Phía Nam giáp ranh giới Dự án khu đô thị Phúc Khánh I và ranh giới lập quy hoạch Khu đô thị Thái Thông.
- Phía Đông giáp ranh giới khu dân cư lân cận và Khu đô thị Mỹ Gia.
- Phía Tây giáp sông Quán Trường.

**3. Quy mô dân số:** Khoảng 10.000 người.

### **III. Mục tiêu, tính chất của khu quy hoạch**

Quy hoạch xây dựng khu dân cư để phục vụ bố trí tái định cư thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Nha Trang. Trong đó, giữ lại phần lớn nhà ở hiện hữu trong khu vực lập quy hoạch và bố trí thêm các khu nhà ở tái định cư, các công

trình công cộng và không gian cây xanh kết hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được cải tạo và xây dựng mới đồng bộ.

#### IV. Nội dung đề án quy hoạch

##### 1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đề án\

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
1	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m <sup>2</sup> /người	Khoảng 40	Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
2	Mật độ xây dựng tối đa			
	- Đất sử dụng hỗn hợp, đất tái định cư hiện hữu, đất tái định cư xây mới	%	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	
	- Nhà ở xã hội	%	≤ 75 (đã tăng lên so với QCVN theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội)	Khi lập dự án đầu tư phải đảm bảo khoảng cách đến các khu đất lân cận theo quy chuẩn xây dựng và đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định
	- Công trình thương mại dịch vụ	%	≤ 70	Khi lập dự án đầu tư phải đảm bảo khoảng cách đến các khu đất lân cận theo quy chuẩn xây dựng và đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định
	- Công trình công cộng (trừ TMDV), công trình tôn giáo	%	≤ 40	
	- Khu cây xanh, mặt nước	%	≤ 5	
3	Tầng cao xây dựng			
	- Nhà ở tái định cư, nhà ở chính trang	tầng, chiều cao	≤ 6 và chiều cao < 22m	Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
	- Nhà ở xã hội, công trình thương mại dịch vụ	tầng, chiều cao	≤ 20 và chiều cao ≤ 80m	
	- Công trình công cộng (trừ TMDV), công	tầng	≤ 5	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
	trình tôn giáo			
	- Công viên cây xanh	tầng	$\leq 1$	
<b>II</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>			
1	Cấp nước sinh hoạt	l/ng – ng.đêm	150	Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
2	Thoát nước bản sinh hoạt	% nước SH	$\geq 80$	
3	Rác thải sinh hoạt	kg/ng- ng.đêm	1,3	
4	Cấp điện sinh hoạt	W/người	700	

## 2. Bố cục quy hoạch kiến trúc (kèm bản vẽ QH 04/16)

### 2.1. Cơ cấu tổ chức quy hoạch

Thiết kế quy hoạch theo hướng giữ lại phần lớn hiện trạng nhà ở dân cư chính trang để không gây xáo trộn dân cư trong khu vực lập quy hoạch. Những vị trí đất trống được tổ chức thành các khu ở tái định cư kết hợp các công trình công cộng, công viên cây xanh, hệ thống đường giao thông mới tạo thành một hệ thống đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Khu vực các công trình công cộng gồm có công trình thương mại dịch vụ, giáo dục, y tế, công trình văn hóa, thể dục thể thao, tôn giáo chủ yếu nằm trên các trục đường chính của khu vực lập quy hoạch.

- Khu vực nhà ở gồm có các khu nhà ở như sau:

+ Khu vực chính trang: Được thiết kế cải tạo, chỉnh trang phần lớn nhà ở hiện hữu.

+ Khu nhà ở tái định cư: Gồm nhà ở tái định cư hiện hữu ở khu vực xã Vĩnh Hiệp và nhà ở tái định cư xây dựng mới nằm ở trung tâm khu vực lập quy hoạch.

+ Nhà ở xã hội: Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội để đầu tư công trình nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Khu công viên cây xanh: Tổ chức không gian cây xanh nằm trên trục giao thông cảnh quan ven sông kết hợp bãi đậu xe công cộng, tạo không gian cảnh quan, tạo nơi sinh hoạt, thư giãn, hoạt động thể dục thể thao cho người dân trong khu vực quy hoạch. Ngoài ra, khu vực lập quy hoạch cũng được tổ chức các mảng xanh nhỏ, cũng là nơi vui chơi, giải trí cho người dân.

### 2.2. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu

Bố cục không gian kiến trúc toàn bộ khu vực quy hoạch được đề xuất thành 03 khu chức năng chính như sau:

- Khu vực các công trình công cộng gồm có công trình thương mại dịch vụ, công trình văn hóa – TDTT, công trình giáo dục, công trình y tế, tôn giáo chủ yếu tập trung trên các tuyến đường chính của khu vực lập quy hoạch.

- Khu vực nhà ở gồm có các khu nhà ở như sau:

+ Khu vực chỉnh trang: Được giữ lại cải tạo, chỉnh trang hầu hết khu dân cư hiện có trong khu vực lập quy hoạch, trong đó phần lớn dân cư ở phía Đông, phía Tây và một phần dân cư ở phía Bắc, phía Nam khu vực lập quy hoạch.

+ Khu nhà ở tái định cư: Sẽ giữ lại khu nhà ở tái định cư hiện hữu khu vực xã Vĩnh Hiệp và xây dựng mới khu tái định cư ở xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái với diện tích các lô tái định cư tối thiểu là 100 m<sup>2</sup> theo nội dung văn bản số 8490/UBND-QLĐT ngày 23/10/2019 của UBND thành phố Nha Trang.

+ Nhà ở xã hội: Xây dựng nhà ở xã hội ở phía Bắc khu vực lập quy hoạch theo dạng chung cư, đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Khu công viên cây xanh: Tổ chức không gian cây xanh nằm trên trục giao thông cảnh quan ven sông kết hợp bãi đậu xe công cộng, tạo không gian cảnh quan, tạo nơi sinh hoạt, thư giãn, hoạt động thể dục thể thao cho người dân trong khu vực quy hoạch. Ngoài ra, khu vực lập quy hoạch cũng được tổ chức các mảng xanh nhỏ, cũng là nơi vui chơi, giải trí cho người dân.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất (kèm bản vẽ QH 03/16)

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực bố trí tái định cư tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái có diện tích là 41,06 ha, bao gồm các loại đất theo bảng thống kê sau:

**BẢNG CÂN BẰNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
A	KHU VỰC CHỈNH TRANG (ĐẤT SỬ DỤNG HỖN HỢP)	8,82	21,48
B	KHU VỰC TÁI ĐỊNH CƯ	32,24	78,52
I	ĐẤT Ở	9,15	22,27
1	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ HIỆN HỮU	1,49	3,64
2	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ XÂY DỰNG MỚI	7,05	17,16
3	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	0,61	1,48
II	ĐẤT CÔNG CỘNG	3,71	9,04

1	ĐẤT GIÁO DỤC	2,60	6,32
2	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	0,42	1,02
3	ĐẤT TÔN GIÁO	0,08	0,19
4	ĐẤT VĂN HÓA	0,50	1,21
5	ĐẤT Y TẾ	0,12	0,30
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÔNG VIÊN, CÂY XANH</b>	<b>4,26</b>	<b>10,37</b>
<b>IV</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY</b>	<b>1,10</b>	<b>2,69</b>
<b>V</b>	<b>ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>0,19</b>	<b>0,46</b>
<b>VI</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐỖ XE</b>	<b>13,83</b>	<b>33,69</b>
1	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	0,73	1,79
2	ĐẤT GIAO THÔNG	13,10	31,90
<b>TỔNG</b>		<b>41,06</b>	<b>100,00</b>

**BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT QUY HOẠCH SỬ DỤNG SỬ DỤNG ĐẤT**

LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỔNG SỐ LÔ	MỖXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA; CHIỀU CAO TỐI ĐA (TẦNG, M)	TỶ LỆ (%)
<b>A. KHU VỰC CHÍNH TRANG (ĐẤT SỬ DỤNG HỖN HỢP)</b>			<b>88.218,3</b>		<b>theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90</b>	<b>6 tầng và chiều cao &lt; 22m</b>	<b>21,48</b>
	CT-01	Đất sử dụng hỗn hợp	4.560,1		theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	CT-02	Đất sử dụng hỗn hợp	5.623,8				
	CT-03	Đất sử dụng hỗn hợp	399,4				
	CT-04	Đất sử dụng hỗn hợp	1.149,0				
	CT-05	Đất sử dụng hỗn hợp	2.531,0				
	CT-06	Đất sử dụng hỗn hợp	8.792,4				
	CT-07	Đất sử dụng hỗn hợp	1.300,8				
	CT-08	Đất sử dụng hỗn hợp	1.671,6				
	CT-09	Đất sử dụng hỗn hợp	1.497,7				
	CT-10	Đất sử dụng hỗn hợp	2.375,9				
	CT-11	Đất sử dụng hỗn hợp	1.556,4				
	CT-12	Đất sử dụng hỗn hợp	2.502,8				
	CT-13	Đất sử dụng hỗn hợp	3.245,3				
	CT-14	Đất sử dụng hỗn hợp	2.625,1				
	CT-15	Đất sử dụng hỗn hợp	1.710,2				
	CT-16	Đất sử dụng hỗn hợp	6.560,0				
	CT-17	Đất sử dụng hỗn hợp	3.382,3				
	CT-18	Đất sử dụng hỗn hợp	10.505,8				

LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỔNG SỐ LÔ	MỖXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA; CHIỀU CAO TỐI ĐA (TẦNG, M)	TỶ LỆ (%)
	CT-19	Đất sử dụng hỗn hợp	5.241,6				
	CT-20	Đất sử dụng hỗn hợp	798,3				
	CT-21	Đất sử dụng hỗn hợp	323,2				
	CT-22	Đất sử dụng hỗn hợp	3.744,8				
	CT-23	Đất sử dụng hỗn hợp	11.711,8				
	CT-24	Đất sử dụng hỗn hợp	4.230,9				
<b>B. KHU VỰC TÁI ĐỊNH CƯ</b>			<b>322.428,0</b>				<b>78,52</b>
<b>I. ĐẤT Ở</b>			<b>91.461,8</b>		-	-	<b>22,27</b>
<b>1. ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ HIỆN HỮU</b>			<b>14.931,1</b>		<i>theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90</i>	<i>6 tầng và chiều cao &lt; 22m</i>	<b>3,64</b>
	TDCHH-01	Đất ở tái định cư hiện hữu	4.712,5		theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	TDCHH-02	Đất ở tái định cư hiện hữu	8.830,2				
	TDCHH-03	Đất ở tái định cư hiện hữu	1.388,4				
<b>2. ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ XÂY DỰNG MỚI</b>			<b>70.458,1</b>	<b>675</b>	<i>theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90</i>	<i>6 tầng và chiều cao &lt; 22m</i>	<b>17,16</b>
<b>2.1</b>	<b>TDC-01</b>	<b>Đất ở tái định cư xây dựng mới</b>	<b>4.946,5</b>	<b>48</b>	<b>theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90</b>	<b>6 tầng và chiều cao &lt; 22m</b>	
	Lô số 1		126,25	1			
	Lô số 2,...,5		104,07	4			
	Lô số 6		126,25	1			
	Lô số 7,...,42		100,00	36			
	Lô số 43		130,77	1			
	Lô số 44,...,47		104,07	4			
	Lô số 48		130,74	1			
<b>2.2</b>	<b>TDC-02</b>	<b>Đất ở tái định cư xây dựng mới</b>	<b>2.825,7</b>	<b>26</b>	<b>theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90</b>	<b>6 tầng và chiều cao &lt; 22m</b>	
	Lô số 1		130,25	1			
	Lô số 2,...,5		107,05	4			
	Lô số 6		130,25	1			
	Lô số 7,...,20		100,00	14			
	Lô số 21		142,60	1			
	Lô số 22,...,25		112,95	4			
	Lô số 26		142,60	1			
<b>2.3</b>	<b>TDC-03</b>	<b>Đất ở tái định cư xây dựng mới</b>	<b>3.124,7</b>	<b>28</b>	<b>theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90</b>	<b>6 tầng và chiều cao &lt; 22m</b>	
	Lô số 1		144,52	1			
	Lô số 2,...,5		117,77	4			
	Lô số 6		144,52	1			
	Lô số 7,...,22		100,00	16			

LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỔNG SỐ LÔ	MĐXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA; CHIỀU CAO TỐI ĐA (TẦNG, M)	TỶ LỆ (%)
	Lô số 23		144,52	1			
	Lô số 24,...,27		117,77	4			
	Lô số 28		149,02	1			
2.4	TDC-04	Đất ở tái định cư xây dựng mới	5.249,2	52	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1		100,40	1			
	Lô số 2,...,5		104,80	4			
	Lô số 6		100,40	1			
	Lô số 7,...,46		100,00	40			
	Lô số 47		104,90	1			
	Lô số 48,...,51		104,80	4			
	Lô số 52		104,90	1			
2.5	TDC-05	Đất ở tái định cư xây dựng mới	4.944,3	48	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1		126,48	1			
	Lô số 2,...,5		104,24	4			
	Lô số 6		126,48	1			
	Lô số 7,...,42		100,00	36			
	Lô số 43		131,09	1			
	Lô số 44,...,47		104,25	4			
	Lô số 48		126,37	1			
2.6	TDC-06	Đất ở tái định cư xây dựng mới	6.075,3	60	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1		116,50	1			
	Lô số 2,...,29		100,00	28			
	Lô số 30		116,50	1			
	Lô số 31,32		106,96	2			
	Lô số 33		107,23	1			
	Lô số 34,...,57		100,00	24			
	Lô số 58,59		106,96	2			
	Lô số 60		107,23	1			
2.7	TDC-07	Đất ở tái định cư xây dựng mới	2.840,9	28	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1,...,6		103,40	6			
	Lô số 7,...,22		100,00	16			
	Lô số 23,...,28		103,40	6			
2.8	TDC-08	Đất ở tái định cư xây dựng mới	2.842,0	28	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1,...,6		103,50	6			
	Lô số 7,...,22		100,00	16			
	Lô số 23,...,28		103,50	6			
2.9	TDC-09	Đất ở tái định cư xây dựng mới	2.842,4	28	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1,...,6		103,52	6			
	Lô số 7,...,22		100,00	16			

LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỔNG SỐ LÔ	MĐXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA; CHIỀU CAO TỐI ĐA (TẦNG, M)	TỶ LỆ (%)
	Lô số 23,...,28		103,52	6			
2.10	TDC-10	Đất ở tái định cư xây dựng mới	4.944,1	48	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1		133,77	1			
	Lô số 2,...,23		100,00	22			
	Lô số 24		133,77	1			
	Lô số 25,26		112,54	2			
	Lô số 27		113,20	1			
	Lô số 28,...,45		100,00	18			
	Lô số 46,47		112,54	2			
	Lô số 48		113,20	1			
2.11	TDC-11	Đất ở tái định cư xây dựng mới	4.445,6	42	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1		151,60	1			
	Lô số 2		109,05	1			
	Lô số 3,...,16		104,00	14			
	Lô số 17		151,80	1			
	Lô số 18		109,30	1			
	Lô số 19		133,73	1			
	Lô số 20,...,41		100,00	22			
	Lô số 42		132,40	1			
2.12	TDC-12	Đất ở tái định cư xây dựng mới	4.454,6	41	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1		138,20	1			
	Lô số 2,...,23		100,00	22			
	Lô số 24		138,35	1			
	Lô số 25		109,30	1			
	Lô số 26		151,65	1			
	Lô số 27,...,39		104,00	13			
	Lô số 40		109,30	1			
	Lô số 41		151,80	1			
2.13	TDC-13	Đất ở tái định cư xây dựng mới	5.461,9	52	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1		162,26	1			
	Lô số 2		116,52	1			
	Lô số 3,...,20		104,00	18			
	Lô số 21		162,26	1			
	Lô số 22		116,52	1			
	Lô số 23		116,16	1			
	Lô số 24,...,51		100,00	28			
	Lô số 52		116,16	1			
2.14	TDC-14	Đất ở tái định cư xây dựng mới	5.469,3	52	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1		120,10	1			
	Lô số 2,...,29		100,00	28			
	Lô số 30		120,10	1			
	Lô số 31		116,40	1			

LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỔNG SỐ LÔ	MỖXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA; CHIỀU CAO TỐI ĐA (TẦNG, M)	TỶ LỆ (%)
	Lô số 32		162,18	1			
	Lô số 33,...,50		104,00	18			
	Lô số 51		116,40	1			
	Lô số 52		162,18	1			
2.15	TDC-15	Đất ở tái định cư xây dựng mới	6.636,8	32	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1		132,00	1			
	Lô số 2,...,5		105,00	4			
	Lô số 6		127,50	1			
	Lô số 7,...,26		100,00	20			
	Lô số 27		127,50	1			
	Lô số 28,...,31		105,00	4			
	Lô số 32		127,50	1			
2.16	TDC-16	Đất ở tái định cư xây dựng mới	3.354,5	62	theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và ≤ 90	6 tầng và chiều cao < 22m	
	Lô số 1,...,28		105,88	28			
	Lô số 29		125,50	1			
	Lô số 30,...,33		144,20	4			
	Lô số 34		125,50	1			
	Lô số 35,...,62		105,88	28			
<b>3. ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI</b>			<b>6.072,6</b>				<b>1,48</b>
	OXH-01	Nhà ở xã hội	6.072,6		75 (đã tăng lên so với QCVN theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội)	20 tầng và chiều cao ≤ 80m	
<b>II. ĐẤT CÔNG CỘNG</b>			<b>37.112,9</b>		-	-	<b>9,04</b>
<b>1. ĐẤT GIÁO DỤC</b>			<b>25.951,0</b>				<b>6,32</b>
	TH-01	Trường Tiểu học	9.751,0		40	5	
	MN-01	Trường Mầm non	7.943,7		40	5	
	THCS-01	Trường Trung học cơ sở	8.256,3		40	5	
<b>2. ĐẤT VĂN HÓA - TDTT</b>			<b>4.964,4</b>				<b>1,21</b>
	VH-TDTT	Nhà Văn hóa - TDTT	4.964,4		40	5	
<b>3. ĐẤT TÔN GIÁO</b>			<b>779,4</b>				<b>0,19</b>
	TG-01	Liên Hoa Tịnh Viện	779,4		40	5	
<b>4. ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>			<b>4.173,7</b>				<b>1,02</b>

LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỔNG SỐ LÔ	MĐXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA; CHIỀU CAO TỐI ĐA (TẦNG, M)	TỶ LỆ (%)
	TMDV-01	Công trình Thương mại dịch vụ	4.173,7		70 (khi lập dự án đầu tư phải đảm bảo khoảng cách đến các khu đất lân cận theo quy chuẩn xây dựng và đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định)	20 tầng và chiều cao ≤ 80m	
<b>5. ĐẤT Y TẾ</b>			<b>1.244,4</b>				<b>0,30</b>
	YT-01	Trạm Y tế	1.244,4		40	5	
<b>III. CÔNG VIÊN CÂY XANH</b>			<b>42.590,0</b>				<b>10,37</b>
	CX-01	Công viên cây xanh	2.831,2		5	1	
	CX-02	Công viên cây xanh	16.814,5		5	1	
	CX-03	Công viên cây xanh	17.615,8		5	1	
	CX-04	Công viên cây xanh	545,9		5	1	
	CX-05	Công viên cây xanh	3.344,4		5	1	
	CX-06	Công viên cây xanh	1.438,2		5	1	
<b>IV. CÂY XANH CÁCH LY</b>			<b>11.034,9</b>		-	-	<b>2,69</b>
<b>V. ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>			<b>1.900,0</b>		-	-	<b>0,46</b>
<b>IV. ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐỖ XE</b>			<b>138.328,4</b>		-	-	<b>33,69</b>
<b>1. BÃI ĐỖ XE</b>			<b>7.343,5</b>		-	-	<b>1,79</b>
	BX-01	Bãi đỗ xe	1.949,6		-	-	
	BX-02	Bãi đỗ xe	1.008,7		-	-	
	BX-03	Bãi đỗ xe	1.877,7		-	-	
	BX-04	Bãi đỗ xe	2.507,5		-	-	
<b>2. ĐẤT GIAO THÔNG</b>			<b>130.984,9</b>		-	-	<b>31,90</b>
<b>TỔNG</b>			<b>410.646,3</b>	<b>675</b>	-	-	<b>100,00</b>

#### 4. Thiết kế đô thị (kèm bản vẽ QH 06/16)

##### 4.1. Giải pháp thiết kế đô thị chi tiết cho từng khu vực chức năng

###### 4.1.1. Khu vực chỉnh trang (đất sử dụng hỗn hợp)

- Khu vực dân cư hiện hữu, khuyến khích cải tạo chỉnh trang theo hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa, công trình nhà ở có thể đa dạng tùy theo nhu cầu sử dụng của chủ sở hữu. Riêng khu vực chỉnh trang dọc theo trục đường chính, khuyến khích cải tạo chỉnh trang theo hình thức nhà liên kế phố chỉnh trang. Các khu vực chỉnh trang này cần tuân thủ các quy định về khoảng lùi, tầng cao và mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Tầng cao xây dựng không quá 06 tầng và chiều cao nhỏ hơn 22m, mật độ xây dựng theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và phải đảm bảo không quá 90%.

- Ngoài ra, việc xây dựng công trình tại khu vực này cần tuân thủ mục đích sử dụng đất đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc quản lý xây dựng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn tại thời điểm thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng.

#### **4.1.2. Khu nhà ở tái định cư**

- Gồm những công trình nhà ở tái định cư hiện hữu và nhà tái định cư xây dựng mới, kiến trúc hiện đại, hài hòa, tầng cao xây dựng không quá 06 tầng và chiều cao nhỏ hơn 22m. Mật độ xây dựng trong từng lô đất phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng tương ứng với chiều cao công trình và kích thước lô đất, xây dựng với mật độ xây dựng theo QCVN tại thời điểm cấp phép xây dựng và phải đảm bảo không quá 90%. Diện tích tối thiểu các lô đất tái định cư là 100 m<sup>2</sup> theo ý kiến của cộng đồng dân cư và UBND thành phố Nha Trang tại văn bản số 8490/UBND-QLĐT ngày 23/10/2019; đã được UBND thành phố Nha Trang thống nhất lại về diện tích lô đất tái định cư tại văn bản số 2012/UBND-QLĐT ngày 27/3/2020.

- Lưu ý: Mẫu nhà ở tái định cư theo bản vẽ QH 06/16 dùng để tham khảo. Việc xây dựng các công trình nhà ở tái định cư không nhất thiết phải đúng theo mẫu nhà tham khảo nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng quy định tại đồ án này.

#### **4.1.3. Khu vực nhà ở xã hội**

Nhà ở xã hội dạng công trình chung cư, đầu tư công trình nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, khoảng lùi tối thiểu 6 m, tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng và chiều cao không quá 80m, mật độ xây dựng tối đa 75% (đã tăng lên so với QCVN theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

#### **4.1.4. Khu vực công trình công cộng**

- Công trình trong khu vực thiết kế bao gồm công trình văn hóa - thể dục thể thao, công trình giáo dục, công trình y tế, công trình tôn giáo. Các công trình công cộng này có chiều cao không quá 05 tầng, khoảng lùi tối thiểu 6m, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Công trình Thương mại dịch vụ: Tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng và chiều cao không quá 80m, khoảng lùi tối thiểu 6m, mật độ xây dựng tối đa 70%; khi lập dự án đầu tư phải đảm bảo khoảng cách đến các khu đất lân cận theo quy chuẩn xây dựng và đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định.

#### **4.1.5. Khu công viên cây xanh**

Khu công viên cây xanh được tổ chức tập trung ở trục đường quy hoạch ven sông Quán Trường, với tầng cao xây dựng không quá 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa không quá 5%.

#### **4.1.6. Khu vực cây xanh cách ly**

Trong khu quy hoạch có tuyến đường dây điện 110kV đi qua, bố trí hệ thống cây xanh cách ly đảm bảo tiêu chuẩn an toàn trong khu vực dân cư.

#### **4.2. Hệ thống không gian mở đô thị**

- Hệ thống không gian mở là sự kết hợp giữa hệ thống cây xanh công cộng, không gian đường phố và các không gian cây xanh, sân chơi nhỏ công cộng.

- Cây xanh trồng trong các khu công viên phải được lựa chọn phù hợp với khí hậu địa phương chủ yếu là cây tạo bóng mát do đây là vùng đất có khí hậu khô nóng.

- Cây xanh đường phố dọc các trục đường chính cần thay đổi phong phú, đa dạng cho từng khu vực đô thị để có cảnh quan, kiến trúc hiện đại, hài hòa. Yêu cầu trồng cây ven đường, tăng độ che phủ bóng mát cho mặt đường, nhưng cần đảm bảo tầm nhìn.

#### **4.3. Các điểm nhấn, điểm nhìn trong không gian đô thị**

- Quy hoạch điểm nhấn quan tâm đến việc đón các tầm nhìn chính, tạo các điểm nhìn hướng ra những vùng cảnh quan đẹp, phong phú, hiện đại.

- Điểm nhấn chính trong khu vực thiết kế quy hoạch là công trình thương mại dịch vụ và nhà ở xã hội (chung cư) nằm trên trục đường ven sông Quán Trường, cao 20 tầng. Các điểm nhấn còn lại là các công trình công cộng khác và các khu công viên cây xanh.

### **5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

#### **5.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông (kèm bản vẽ QH 07/16)**

##### **5.1.1. Đường đối ngoại**

- Cập nhật tuyến đường TX1: Theo bản đồ quy hoạch giao thông thuộc Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Khu 2) được phê duyệt tại Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 19/10/2016. Tuyến đường này đóng vai trò là đường đối ngoại, kết nối đồ án với các khu vực lân cận TP. Nha Trang. Chi giới đường đỏ 20m, mặt cắt 4-4:

- Lòng đường:  $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$ .
- Hè đường:  $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$ .

- Cập nhật tuyến đường số 1: Bắt đầu từ khu đô thị Phúc Khánh 1 đến khu đô thị Tây Nha Trang (khu 2), đóng vai trò là đường đối ngoại, kết nối đồ án với các khu vực lân cận TP. Nha Trang, trong đó:

+ Đoạn từ ngã giao đường TD3 đi qua nhánh sông Quán Trường tới khu 2 Tây Nha Trang, cập nhật quy hoạch chỉ giới đường đỏ 16m, mặt cắt 5-5:

• Lòng đường:  $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$ .

• Hè đường:  $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$ .

+ Đoạn từ ngã giao đường TD3 đi khu đô thị Phúc Khánh 1, cập nhật quy hoạch đồng bộ chỉ giới đường đỏ 30m, mặt cắt 1-1:

• Lòng đường:  $9,0\text{m} \times 2 = 18,0\text{m}$ .

• Hè đường:  $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$ .

• Phân cách giữa:  $= 4,0\text{m}$ .

### 5.1.2. Đường trục chính

- Đường TD3: Là tuyến đường trục dọc quan trọng đi xuyên suốt qua khu dân cư, bắt đầu từ đường TN11 đến đường số 5, hướng đi kết nối bờ kè sông Quán Trường, lộ giới 20m, mặt cắt 4-4:

• Lòng đường:  $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$ .

• Hè đường:  $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$ .

- Đường TN5: Là tuyến đường trục ngang đi xuyên suốt qua khu dân cư, bắt đầu điểm giao từ đường TN3 đến điểm giao đường TX2, hướng đi ra kết nối với đại lộ Võ Nguyên Giáp, chỉ giới đường đỏ rộng 20m, mặt cắt 4-4:

• Lòng đường:  $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$ .

• Hè đường:  $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$ .

- Đường số 5: Được cập nhật lộ giới và hướng đi qua khu đô thị Phúc Khánh 1, kết nối đến khu đô thị Tây Nha Trang (khu 2) có tim tuyến được cập nhật theo hồ sơ thiết kế dự án nạo vét sông Tắc đoạn từ cầu Phú Vinh về đầu cầu sông Tắc, đóng vai trò là đường cảnh quan, giáp sông quán trường, chỉ giới đường đỏ rộng 16m, mặt cắt 2-2:

• Lòng đường:  $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$ .

• Hè đường:  $6,0\text{m} + 3\text{m} = 9,0\text{m}$ .

- Đường TN3: Là tuyến đường cảnh quan, đi qua khu dân cư và dọc theo nhánh sông Quán Trường, bắt đầu giáp đường TN9 đoạn phía Bắc đến giáp đường TN9 đoạn phía Nam, lộ giới 16m, mặt cắt 5-5:

• Lòng đường:  $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$ .

• Hè đường:  $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$ .

- Đường TN9: Được xây dựng mới, vuông góc trục đường TN3, bắt đầu từ đường TX1, điểm cuối giao với đường TX2 đoạn phía Nam và có hướng kết nối ra đường Võ Nguyên Giáp, chỉ giới đường đỏ rộng 16m, mặt cắt 5-5:

• Lòng đường:  $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$ .

• Hè đường:  $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$ .

- Đường số 4F: Được xây dựng, quy hoạch mới dọc theo nhánh sông Quán Trường kết hợp làm đường cảnh quan ven sông, hướng đi kết nối từ đường TX1 đi khu đô thị mới, chỉ giới đường đỏ rộng 14m, mặt cắt 3-3:

• Lòng đường:  $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$ .

• Hè đường:  $5,0\text{m} + 2,0\text{m} = 7,0\text{m}$ .

### 5.1.3. Đường nội bộ

- Đường 13m: Được xây dựng mới, bao gồm các tuyến đường ngang, đường dọc, đường xuyên, chỉ giới đường đỏ rộng 13m, mặt cắt 6-6:

• Lòng đường:  $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$ .

• Hè đường:  $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$ .

- Đường TX2 (8m): Được quy hoạch khớp nối tuyến đường TN3, cải tạo trong khu chính trang, mở rộng lòng đường, chỉ giới đường đỏ rộng 8m, mặt cắt 8-8:

• Lòng đường:  $3\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$ .

• Lề gia cố:  $1,0\text{m} \times 2 = 2\text{m}$ .

- Đường trong khu vực chính trang 5m: Được cứng hóa, cải tạo chính trang, mở rộng lòng đường, chỉ giới đường đỏ rộng 5m, mặt cắt 7-7:

• Lòng đường:  $2,5\text{m} \times 2 = 5,0\text{m}$ .

### 5.1.4. Công trình giao thông

Bãi đỗ xe: Trong khu dân cư xây dựng 04 bãi đỗ xe tập trung với quy mô vừa và nhỏ, với tổng diện tích khoảng 0,725ha để phục vụ nhu cầu đỗ xe cho khu vực thiết kế.

### 5.1.5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (kèm bản vẽ QH 05/16)

Chỉ giới đường đỏ của các tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông của đồ án. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến và được quy định cụ thể tại bản đồ quy hoạch phân lô, chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ của

đồ án. Đối với khu vực chỉnh trang, chỉ giới xây dựng tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam, trong đó phải đảm bảo tuân thủ TCVN 9411-2012 về “Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế”.

## **5.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa**

### **5.2.1. Quy hoạch san nền (kèm bản vẽ QH 08/16)**

- Căn cứ theo cao độ hiện trạng tìm đường trục dọc khu tái định cư hiện hữu. Cao độ không chế theo quy hoạch 1/2000 (khu 2) và quy hoạch chung thành phố Nha Trang, kết hợp với giải pháp tổ chức kiến trúc của đồ án; Trên cơ sở rà soát khớp nối cao độ nền các Quy hoạch lân cận cũng như khu vực dân cư hiện hữu xung quanh, lựa chọn cao độ nền xây dựng cho khu vực lập quy hoạch  $\geq +3,0\text{m}$  để làm cơ sở thiết kế cao độ san nền cho khu vực xây dựng mới; từ đó tổ chức cao độ, độ dốc của các tuyến đường giao thông và các khu vực chức năng.

- Khu vực thiết kế quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng và thấp trũng, phần lớn là ruộng lúa và các khu dân cư phân bố rải rác. Vì vậy, giữ nguyên phần đất chỉnh trang, chỉ san lấp phần đất trũng trọt (ruộng lúa, hoa màu), đất trống có cao độ nền thấp trũng, nhằm tạo quỹ đất xây dựng mới công trình.

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã không chế, cao độ nền kết nối hài hòa với cao độ đường giao thông.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Để đồng bộ và đảm bảo kết nối hài hòa giữa khu vực quy hoạch mới với các đồ án lân cận và khu dân cư hiện trạng, phù hợp với các giai đoạn đầu tư, kiến nghị khi triển khai đồ án phải bố trí giải pháp xử lý thoát nước mưa tạm thời, đồng thời nghiên cứu đấu nối vào mạng lưới thoát nước mưa toàn khu vực khi đồ án định hình. Ngoài ra, cần nghiên cứu các giải pháp về cảnh quan trong khu vực chuyển tiếp giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện hữu. Khuyến khích các hộ dân xây dựng công trình từng bước nâng cao độ nền xây dựng đạt đến cao độ không chế.

- Khi thiết kế kỹ thuật thi công, khối lượng đất đào móng xây dựng công trình của từng lô đất trong Khu dân cư sẽ được san lấp cục bộ để phù hợp với công trình dự kiến xây dựng trong lô đất đó.

- Công tác san ủi tạo độ dốc đường và nền trong Khu dân cư dựa trên nguyên tắc giảm thiểu khối lượng đào đắp, đảm bảo giao thông và thoát nước mặt thuận lợi.

- Tổng khối lượng đào, đắp trong công tác san nền như sau:

+ Khối lượng đào nền: 51,94 m<sup>3</sup>.

+ Khối lượng đắp nền: 359.140,75 m<sup>3</sup>.

+ Khối lượng cân bằng sau đào, đắp: 359.088,81 m<sup>3</sup>.

- Phần đất đắp cho khu vực quy hoạch được lấy nguồn từ các mỏ đất lân cận như: Suối Hiệp, Hòn Ngang hoặc tùy theo sự thỏa thuận của chủ đầu tư.

### **5.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa (kèm bản vẽ QH 09/16)**

- Hệ thống thoát nước mưa quy hoạch cho khu vực thiết kế là hệ thống hoàn chỉnh, thoát riêng với nước bẩn, hoạt động theo chế độ tự chảy, đảm bảo các chỉ tiêu vệ sinh môi trường của khu vực.

- Hệ thống chủ yếu sử dụng công tròn BTCT và hố ga BTCT để thu nước trong các khu vực chỉnh trang, khu vực xây dựng công trình nhà ở mới, công trình công cộng.

- Các tuyến công thoát nước được bố trí trên vỉa hè, dọc theo các đường giao thông, bám theo độ dốc địa hình để thoát nước ra hệ thống sông Quán Trường.

- Căn cứ vào giải pháp san nền và hệ thống thoát nước hiện có cũng như các đồ án liên quan, chia khu vực thiết kế thành nhiều lưu vực thoát nước chính, tập trung về các cửa xả và thoát ra sông, đồng thời có hướng tuyến khớp nối đồng bộ với hệ thống thoát nước của các đồ án lân cận khác.

- Khu vực phía Tây, Tây Nam:

+ Khu tái định cư hiện hữu thoát nước ra cửa xả theo hiện trạng.

+ Một phần lưu vực giáp đường số 5 thoát tập trung về cửa xả 1 ra nhánh sông Quán Trường.

+ Khu dân cư chỉnh trang phía Tây Nam thoát về hệ thống công chính theo trục đường số 1, kết hợp với công D1600 khu đô thị Phúc Khánh 1 thoát về cửa xả 1 ra nhánh sông Quán Trường.

- Khu vực trung tâm chính giữa:

+ Một phần lưu vực tính đến giáp đường TN3 thoát về công chính theo đường TN5 thoát ra cửa xả 2 ra nhánh sông Quán Trường.

+ Phần lưu vực còn lại tính đến đường TN11, tập trung về hệ thống cống chính dọc theo đường TN9, thoát ra cửa xả 3, ra nhánh sông Quán Trường.

- Khu vực phía Đông, Đông Nam: Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dân cư chính trang (tính từ đường TN11) sẽ được gom về các tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ, sau đó thoát ra cửa xả 4, thoát ra nhánh sông Quán Trường.

- Mỗi khu chức năng trong khu dân cư sẽ được chia thành nhiều lưu vực nhỏ, gồm nhiều mái dốc thoát ra các đường giao thông bao quanh, nhằm thoát nước nhanh và giảm thiểu kích thước cống.

- Đối với các khu dân cư hiện trạng (theo nguyện vọng của cộng đồng dân cư) có cốt nền thấp hơn các tuyến đường quy hoạch mới, người dân thực hiện giải pháp thoát nước tạm thời theo phương án bơm cục bộ tại các vị trí thấp trũng, ú đọng nước theo thời gian mưa, đảm bảo thoát nước. Khuyến khích người dân khi xây dựng công trình từng bước nâng cốt nền bằng cốt không chế tối thiểu 3m hoặc bằng cốt đường giao thông tiếp cận để từng bước đảm bảo việc kết nối hạ tầng kỹ thuật (đặc biệt là thoát nước) tại khu vực.

- Dọc theo nhánh sông Quán Trường, tiến hành nạo vét khơi thông dòng chảy, đồng thời kết hợp kè chống sạt lở, tạo cảnh quan, ổn định nền.

### **5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước (kèm bản vẽ QH 11/16)**

#### **5.3.1. Lựa chọn nguồn cấp nước**

Nguồn nước cấp cho Khu dân cư dự kiến lấy từ hệ thống cấp nước của TP. Nha Trang, công suất cần cấp là 2.600 m<sup>3</sup>/ngđ. Nước được lấy trực tiếp từ đường ống D200 hiện có dọc theo đường Vĩnh Thái - Thủy Tú và dự kiến đấu nối cấp nước với đường Võ Nguyên Giáp.

#### **5.3.2. Giải pháp đấu nối và áp lực đường ống**

- Nước cấp cho hệ thống cấp nước bên trong Khu dân cư sẽ được đấu nối trực tiếp từ các đường ống hiện có, đi dọc theo các trục đường giao thông nội bộ, khép kín thành mạch vòng, một số vị trí cục bộ sử dụng mạng tia.

- Nước từ các tuyến ống phân phối sau khi đấu nối hoàn toàn đủ áp lực cấp trực tiếp lên các công trình trong khu dân cư. Trong trường hợp áp lực nước không đủ hay không cấp nước liên tục 24/24h, mỗi công trình hay cụm công trình sẽ có biện pháp tăng áp cục bộ và bể nước điều hoà sinh hoạt trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật thi công.

#### **5.3.3. Mạng lưới đường ống cấp nước**

- Mạng lưới cấp nước là mạng hỗn hợp, các tuyến ống chính tạo thành mạng vòng, các tuyến ống nhánh tạo thành mạng cụt. Bố trí tuyến ống cấp D110-D160 trên các đường phố chính. Bố trí các tuyến ống nhánh D50-D63 chạy theo các đường giao thông nội bộ quanh khu đất để cấp nước cho các nhóm nhà và cụm công trình trong khu.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE.

#### **5.3.4. Hệ thống cứu hoả**

- Lắp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Dự kiến lắp đặt 26 họng cứu hoả trong khu vực dọc theo các tuyến đường giao thông, vị trí lắp đặt đảm bảo thuận tiện cho xe cứu hoả đến lấy nước.

- Áp lực của đường ống cấp nước chữa cháy đảm bảo tối thiểu 15m (cột nước tại điểm đầu nối). Khi xảy ra hỏa hoạn hoặc cháy nổ, các xe cứu hoả đến lấy nước tại các họng cứu hoả. Tại các họng cứu hoả, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m. Họng cứu hoả được bố trí trên các tuyến ống D110-D160 trở lên và bố trí tại các vị trí đảm bảo bán kính phục vụ là 150m, đồng thời phải tuân theo quy phạm PCCC của Bộ Công an.

- Đối với từng công trình cụ thể tùy theo tính chất và đặc điểm riêng, cần có hệ thống chữa cháy bên trong công trình sao cho phù hợp với tiêu chuẩn quy phạm hiện hành (nghiên cứu thiết kế trong giai đoạn TKKT).

### **5.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường (kèm bản vẽ QH 10/16)**

#### **5.4.1. Quy hoạch thoát nước thải**

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho Khu dân cư là hệ thống hoàn chỉnh, thoát nước riêng biệt với nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình trong Khu dân cư sau khi được thu gom bằng các cống thoát nước thải dọc theo các đường giao thông nội bộ sẽ được tập trung về bể tự hoại cải tiến (bể BASFAT) của khu quy hoạch. Trong tương lai, nước thải sẽ được bơm về hệ thống cống thoát nước thải trên đường Võ nguyên Giáp, sau đó sẽ kết nối về trạm xử lý nước thải phía Tây TP. Nha Trang.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân trong khu dân cư phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn, xây dựng theo đúng quy cách của các công trình nhà ở trước khi thải ra hệ thống cống thu gom đường phố, các loại nước tắm, giặt trong sinh hoạt có thể xả thẳng vào hệ thống cống thoát nước thải sau khi đã loại bỏ rác hoàn toàn.

- Xây dựng bể xử lý nước thải cục bộ cho toàn khu dân cư với công suất bể:  $Q = 1400 \text{ m}^3/\text{ngày}$ ; Bể xử lý được bố trí trong khu đất hạ tầng kỹ thuật, bố trí chìm để tiết kiệm diện tích và đảm bảo cảnh quan chung.

#### **5.4.2. Giải pháp thu gom chất thải rắn và vệ sinh môi trường**

- Chất thải rắn trong Khu dân cư sẽ được tổ chức thu gom theo phương án sau: Chất thải rắn phân loại từ nguồn thải (từ hộ dân, công trình công cộng...) → Xe thu gom → Xe chuyên chở chất thải rắn đến bãi tập kết chất thải rắn không cố định (loại cỡ nhỏ  $\leq 5 \text{ tấn/ngđ}$ , quy mô diện tích khoảng  $20 \text{ m}^2/\text{điểm}$ , bán kính phục vụ  $0,5 \text{ km}$ ) → Khu Xử lý chất thải rắn tập trung (chôn lấp hợp vệ sinh, sản xuất phân hữu cơ, tái chế chất vô cơ...).

- Khu vực thiết kế quy hoạch 03 điểm tập kết rác tại các khu vực cây xanh (gần trạm xử lý; gần vòng xoay; trong dải cây xanh cách ly). Điểm tập kết không cố định, vận hành không quá 45 phút/ca và không quá 3h/ngày. Riêng điểm tập kết tại dải cây xanh cách ly, khi thực hiện thu gom rác phải chú ý vận hành đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu quy hoạch dự kiến khoảng  $14,3 \text{ tấn/ngđ}$ .

- Chất thải rắn ở các khu ở, công trình công cộng, dịch vụ sẽ được phân loại thành chất thải rắn vô cơ và hữu cơ. Chất thải rắn vô cơ thu hồi để tái chế, chất thải rắn hữu cơ được thu hồi về khu xử lý chất thải rắn tập trung.

- Trong khu dân cư xây dựng mạng lưới điểm gom chất thải rắn bao gồm các thùng đựng rác nhỏ  $0,33 \text{ m}^3$  đặt cách nhau trung bình  $100\text{m}/\text{thùng}$  và các điểm tập kết trong ngày để xe chở rác đến vận chuyển rác về khu xử lý chất rắn chung của thành phố.

- Đối với nghĩa trang Gò Đập trước mắt có thể đóng cửa, trong tương lai sẽ định hướng di dời về nghĩa trang liên huyện Diên Khánh – Cam Lâm theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đã được phê duyệt.

### **5.5. Quy hoạch mạng lưới cấp điện (kèm bản vẽ QH 12/16)**

#### **5.5.1. Nguồn điện**

Nguồn điện cấp cho Khu dân cư là tuyến trung thế hiện trạng  $22\text{kV} / 475-372/E27$  đi ngang qua khu vực quy hoạch và tuyến  $22\text{KV}$  hiện có trên đường Võ Nguyên Giáp.

#### **5.5.2. Mạng lưới điện**

- Lưới trung thế  $22\text{kV}$ :

+ Cập nhật tuyến trung thế 372/E27 hiện trạng cải tạo lại đi dọc theo tuyến đường TX1, phù hợp với quy hoạch cấp điện thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch 1/2000 (khu 2). Dự kiến đấu nối với tuyến 22kV trên đường Võ Nguyên Giáp theo đường TN5.

+ Tuyến trung thế hiện trạng cải tạo lại được thiết kế đi nổi trên trụ BTLT 14m theo vỉa hè; sử dụng cáp trung thế AAAC – 3x185 mm<sup>2</sup>.

+ Các tuyến trung thế quy hoạch mới được thiết kế đi ngầm, sử dụng loại cáp tiết diện CXV/XLPE/DSTA/PVC - 3x185mm<sup>2</sup>.

- Trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV:

+ Cập nhật cải tạo trạm biến áp hiện có T.443-180KVA, đồng thời sơ bộ xác định 09 vị trí dự kiến lắp trạm biến áp mới với tổng công suất toàn khu là 3.600KVA.

+ Trạm biến áp sinh hoạt 22/0,4kV, sử dụng loại máy biến áp tổn thất thấp, công suất 400KVA (MBA Amorphous) đặt trên trụ thép cao 3m, bảo vệ bằng máy cắt hợp bộ trung thế, vị trí xây trạm là các khu vực công viên cây xanh, vỉa hè, gần trung tâm phụ tải.

+ Các trạm khách hàng sẽ được tiến hành lắp đặt sau này, tùy theo nhu cầu thực tế.

- Lưới hạ thế 0,4kV:

+ Khu vực tái định cư hiện trạng giữ nguyên hệ thống điện hạ áp, chỉ thay đổi vị trí cấp nguồn khi tiến hành thực hiện dự án.

+ Các công trình quy hoạch mới được cấp điện bởi các tuyến cáp ngầm hạ áp Cvv/xlpe/dsta/pvc từ trạm biến áp 22/0,4kV đến các tủ điện phân phối. Các tuyến cáp ngầm đi trong mương đất, các đoạn cáp qua đường giao thông được luồn trong ống thép.

+ Các tuyến cáp hạ thế dùng cáp Cvv/XLPE/PVC - 0,6/1kV, tiết diện từ (4x95 mm<sup>2</sup> – 4x120mm<sup>2</sup>) tùy theo nhu cầu phụ tải. Sử dụng giải pháp bù rã trên lưới điện hạ áp.

- Mương cáp ngầm:

Dùng mương kiểu chôn trực tiếp, có tăng cường bảo vệ bằng ống PVC. Bên trên các ống đều có lắp đặt các tấm đan bê tông cốt thép bảo vệ dọc theo các tuyến cáp và biển báo hiệu cáp ngầm. Các đoạn cáp qua đường thì tăng cường bằng ống thép mạ kẽm hoặc bê tông ly tâm thích hợp.

- Bảo vệ chống sét và nối đất:

- + Đường dây trung hạ áp thực hiện nối đất lặp lại theo quy phạm.
- + Tất cả tủ điện trung hạ áp đều phải được nối đất an toàn điện.
- + Bảo vệ chống sét cho công trình xây dựng theo quy phạm.
- + Hệ thống tiếp đất chống sét được bố trí cọc và dây cáp đồng theo quy phạm hiện hành.

### **5.6. Quy hoạch hệ thống chiếu sáng (kèm bản vẽ QH 13/16)**

- Theo tiêu chuẩn chiếu sáng và đảm bảo mỹ quan đô thị, các tuyến đường có chiều rộng lòng đường trung bình từ 7m - 8m bố trí chiếu sáng một bên, các tuyến đường có chiều rộng lòng đường  $\geq 12m$  bố trí chiếu sáng hai bên.

- Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ trạm biến áp 22/0,4kV thông qua 09 tủ điện chiếu sáng; lưới điện chiếu sáng bố trí đi ngầm với lưới điện động lực trong mương cáp.

- Hệ thống chiếu sáng khu vực dùng loại đèn Led tiết kiệm năng lượng lắp trên trụ thép tráng kẽm dọc theo các trục đường giao thông nội tuyến, khoảng cách giữa các trụ đèn từ 30m - 35m.

- Trụ đèn: Trụ thép côn tròn mạ kẽm, trụ cao 10m (cả cần).

- Cần đèn: Thép mạ kẽm STK60, cao 1,5m, độ vươn xa 1,5m.

- Bóng đèn: Sử dụng đèn Led, có công suất 90(55)W - 220V - IP66.

- Chóa đèn chiếu sáng sử dụng chóa đèn tiết kiệm năng lượng theo quyết định số 13/2008/QĐ-BCT.

- Điều khiển chiếu sáng: Dùng tủ điều khiển tự động hai chế độ (tủ điều khiển sử dụng bộ điều khiển định thời gian kết hợp khởi động từ, tiết giảm, đóng cắt trung gian). Nửa đêm về sáng tiết giảm công suất đèn để tiết kiệm điện năng mà vẫn đảm bảo chiếu sáng với lưu lượng lưu thông thấp hơn, chế độ tiết giảm có thể được lập trình phù hợp.

- Bảo vệ: Bảo vệ cho các tuyến cáp chiếu sáng bằng Aptomat MCCB 3P đặt trong tủ điều khiển, bảo vệ cho từng đèn bằng cầu chì hoặc MCB 2P đặt tại cửa trụ.

- Mương cáp ngầm:

+ Mương loại 1-2 trục cáp dưới vỉa hè, hình thang, có kích thước 350x450x800, cáp được luồn trong ống uPVC D42, sử dụng lớp cát đệm, lớp gạch thẻ làm dẫu, cáp ngầm chôn sâu cách mặt hè hoàn thiện tối thiểu 600mm.

+ Mương loại 1-2 trục cáp băng đường hình thang có kích thước 350x450x800, cáp được luồn trong ống STK D42 chịu lực để bảo vệ về mặt cơ học, sử dụng lớp cát đệm, lớp gạch thẻ làm dẫu, cáp ngầm chôn sâu cách mặt đường hoàn thiện 800mm.

+ Tiếp đất lặp lại và tiếp đất an toàn: Dùng hệ thống dây đồng trần 11mm<sup>2</sup> và hệ cọc tiếp địa bằng đồng D16 dài L2500 nối tiếp đất trung tính và tiếp đất an toàn cho các trụ đèn và tủ điều khiển, yêu cầu  $R_{td} \leq 10\mu$ .

### **5.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc (kèm bản vẽ QH 14/16)**

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc cho Khu dân cư dựa trên mạng lưới thông tin liên lạc hiện có trên đường liên xã Vĩnh Thái – Thủy Tú.

- Hệ thống thông tin liên lạc được ngầm hóa hoàn toàn, nhằm đảm bảo mỹ quan khu vực quy hoạch. Hệ thống có thể cung cấp các dịch vụ cơ bản như: Điện thoại, truy cập internet và truyền hình cáp. Tất cả các dịch vụ đều được cung cấp dựa vào một đôi dây điện thoại duy nhất kết nối tới từng công trình.

- Dung lượng tính toán của toàn bộ vực thiết kế dựa trên quy mô, tính chất của các công trình nhà ở và công cộng dịch vụ, làm tròn 4100 thuê bao.

- Bố trí các tủ cáp chính MDF có dung lượng phù hợp nhu cầu từng khu vực. Cáp chính từ tủ cáp MDF sẽ được kết nối với hệ thống mạng cáp của nhà cung cấp dịch vụ, cụ thể là sẽ đấu nối với hệ thống thông tin liên lạc của bưu điện xã Vĩnh Thái thông qua tuyến thông tin hiện có trên đường liên xã Vĩnh Thái – Thủy Tú.

- Lắp đặt các tuyến cáp, tủ đầu cáp có dung lượng lớn hơn nhu cầu thuê bao để thuận tiện cho nhu cầu phát triển thuê bao sau này.

- Dung lượng các tuyến cáp tùy theo nhu cầu thông tin trên các tuyến.

- Trên các tuyến cáp, bố trí các hộp đầu cáp trong bể cáp để thuận tiện đấu nối cho các thuê bao.

- Phần cáp phối kết nối các tủ cáp phối IDF về tủ cáp chính MDF được luồn trong ống uPVC/D63.

- Phần cáp thuê bao từ các hộ gia đình, công trình công cộng - dịch vụ, trong khu dân cư sẽ được kết nối với các tủ cáp phối đặt nổi trên vỉa hè tại từng cụm nhà ở. Các tủ cáp này có nhiệm vụ phân phối các đôi dây điện thoại tới các công trình trong từng cụm nhà ở.

- Toàn bộ hệ thống cáp được ngầm hóa, các cáp thông tin được nhà mạng địa phương thực hiện tùy theo nhu cầu thực tế.

## **6. Đánh giá môi trường chiến lược (kèm bản vẽ QH 16/16)**

Mục tiêu của việc đánh giá môi trường chiến lược là việc phân tích các tác động tiêu cực của đồ án xây dựng Khu tái định cư đối với các khu vực lân cận, trong quá trình thực hiện xây dựng cũng như trong quá trình đi vào hoạt động sẽ gây ra các vấn đề và mức độ ảnh hưởng đối với môi trường kinh tế xã hội, môi trường thiên nhiên của khu vực, từ đó đề ra các biện pháp hạn chế, khắc phục nhằm bảo vệ môi trường sống của con người và môi trường sinh quyển.

### **V. Những quy định về quản lý quy hoạch, xây dựng:**

- Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Quy chuẩn xây dựng; đồng thời tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

- Sau khi đồ án này được phê duyệt, các cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm rà soát quy hoạch liên quan để khớp nối, điều chỉnh cho phù hợp. Giao UBND thành phố Nha Trang (cơ quan lập và quản lý quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) nghiên cứu cập nhật đồ án này vào đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trực đường nội Nha Trang – Diên Khánh (nếu cần thiết).

- Đối với khu vực chính trang: Quản lý xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng tại thời điểm thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tại đồ án này. Đối với các khu dân cư hiện trạng (theo nguyện vọng của cộng đồng dân cư) có cốt nền thấp hơn các tuyến đường quy hoạch mới, người dân thực hiện giải pháp thoát nước tạm thời theo phương án bơm cục bộ tại các vị trí thấp trũng, ứ đọng nước theo thời gian mưa, đảm bảo thoát nước. Khuyến khích người dân khi xây dựng công trình từng bước nâng cốt nền bằng cốt không chế tối thiểu 3m hoặc bằng cốt đường giao thông tiếp cận để từng bước đảm bảo việc kết nối hạ tầng kỹ thuật (đặc biệt là thoát nước) tại khu vực.

### **Điều 2. Phân công thực hiện:**

Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận Tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công

Thương, Thông tin và Truyền thông; UBND thành phố Nha Trang quản lý khu quy hoạch theo chức năng của ngành, theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận :**

- TT UBND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- Cơ quan liên quan (20 bản);
- Lưu: VT, VC, HM, CN 37

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



**Nguyễn Tấn Tuân**

