

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**
Số : 523/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Khánh Hòa, ngày 13 tháng 02 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Biệt thự
sông núi Vĩnh Trung tại xã Vĩnh Trung, thành phố Nha Trang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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

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 29/06/2016 của Bộ Xây dựng
về quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy
hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh
V/v ban hành quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên
địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng
Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng,
quy hoạch đô thị;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200710999 do Sở Kế
hoạch - Đầu tư cấp ngày 19/09/2007 và Đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày
05/12/2013;

Căn cứ Quyết định số 1429/QĐ-UBND ngày 13/06/2012 của UBND tỉnh
V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Biệt thự và Du lịch
sinh thái Vĩnh Trung, xã Vĩnh Trung, TP Nha Trang (Điều chỉnh QHCT 1/500
Khu trồng rừng cảnh quan môi trường và du lịch sinh thái Vĩnh Trung);

Căn cứ Văn bản số 4280/UBND-XDND ngày 02/07/2015 của UBND tỉnh
V/v chủ trương điều chỉnh ranh giới, diện tích Dự án Khu biệt thự và du lịch
sinh thái Vĩnh Trung, TP. Nha Trang;



Căn cứ Văn bản số 3264/UBND-XDND ngày 17/05/2016 của UBND tỉnh V/v thống nhất 02 khu đất xây dựng công trình sơ tán và thao trường huấn luyện cấp xã trên địa bàn thành phố Nha Trang;

Căn cứ Văn bản số 6761/UBND-XDND ngày 01/09/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa V/v đổi tên dự án Khu Biệt thự và Du lịch sinh thái Vĩnh Trung thành Biệt thự sông núi Vĩnh Trung;

Căn cứ Văn bản số 358/UBND-XDND ngày 12/01/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa V/v Chủ trương triển khai Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực ven đê Hữu hệ thống thoát lũ từ cầu Phú Vinh về đầu sông Tắc tại xã Vĩnh Thái và xã Vĩnh Trung, TP Nha Trang;

Căn cứ Văn bản số 5844/UBND-XDND ngày 04/07/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa V/v chủ trương điều chỉnh quy hoạch, bổ sung diện tích đất nhà ở xã hội tại Dự án Biệt thự sông núi Vĩnh Trung, xã Vĩnh Trung, thành phố Nha Trang;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Khánh Hòa tại Tờ trình số 05/TTr-KH ngày 09/02/2018 V/v thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Biệt thự sông núi Vĩnh Trung, tại xã Vĩnh Trung, TP Nha Trang và Kết quả thẩm định đồ án quy hoạch của Sở Xây dựng tại văn bản số 564/SXD-KTQH ngày 09/02/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Biệt thự sông núi Vĩnh Trung với những nội dung chính như sau:

I. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Biệt thự sông núi Vĩnh Trung.

II. Vị trí, giới hạn và quy mô khu đất lập quy hoạch.

- Địa điểm: Xã Vĩnh Trung, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Quy mô diện tích 19,65ha, thuộc xã Vĩnh Trung, thành phố Nha Trang có ranh giới như sau:

+ Phía Đông: Giáp dự án Khu ven đê hữu hệ thống thoát lũ từ cầu Phú Vinh về đến đầu sông Tắc – xã Vĩnh Trung.

+ Phía Tây: Giáp khu đô thị thương mại dịch vụ Phương Hoàng.

+ Phía Nam: Giáp khu kinh tế trang trại.

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư thôn Xuân Sơn, xã Vĩnh Trung.

III. Mục tiêu, tính chất: Đầu tư xây dựng khu dân cư có hệ thống các công trình hạ tầng được xây dựng một cách đồng bộ hoàn chỉnh, đảm bảo các

chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu nhà ở và dịch vụ thương mại cho nhân dân địa phương và khu vực.

IV. Nội dung đồ án quy hoạch sau khi điều chỉnh.

1. Nội dung điều chỉnh.

* Về phạm vi ranh giới: Điều chỉnh theo chủ trương cho phép của UBND tỉnh tại văn bản số 4280/UBND-XDND ngày 02/07/2015 và Văn bản số 3264/UBND-XDND ngày 17/05/2016.

* Về cơ cấu sử dụng đất: Điều chỉnh theo chủ trương cho phép của UBND tỉnh tại Văn bản số 5844/UBND-XDND ngày 04/07/2017; cụ thể:

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất theo các chủ trương cho phép UBND tỉnh chấp thuận; bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội bằng 20% tổng diện tích đất ở của dự án theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo cơ cấu sử dụng đất và khớp nối các đồ án lân cận.

2. Quy hoạch sử dụng đất.

2.1. BẢNG TỔNG HỢP SO SÁNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.

STT	Ký hiệu Ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I		Đất ở	65.019,93	33,09
	BT	Đất ở biệt thự	52.025,75	26,48
	LK	Đất ở liên kế	--	--
	OXH	Đất ở xã hội	12.994,18	6,61
II	DVCC	Đất dịch vụ thương mại	3.895,12	1,98
III	CX	Đất công viên cây xanh và mái taluy	80.403,20	40,92
IV		Đất giao thông, bãi đỗ xe và hạ tầng khác	47.169,75	24,01
Tổng diện đất lập quy hoạch			196.488,00	100,00

2.2. BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	DIỆN TÍCH XD (m ²)	DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH			TỶ LỆ (%)
						MĐXD (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	HS SDD (L)	
I	ĐẤT Ở		65.019,93	39.011,96	179.407,94				33,09
I	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	BT	52.025,75	31.215,45	93.646,35	60	3	1,8	26,48
		BT-01	2.020,62	1.212,37	3.637,12	60	3	1,8	
		BT-02	5.313,13	3.187,88	9.563,63	60	3	1,8	
		BT-03	3.896,74	2.338,04	7.014,13	60	3	1,8	

		BT-04	13.439,28	8.063,57	24.190,70	60	3	1,8	
		BT-05	8.956,62	5.373,97	16.121,92	60	3	1,8	
		BT-06	8.956,62	5.373,97	16.121,92	60	3	1,8	
		BT-07	9.442,74	5.665,64	16.996,93	60	3	1,8	
2	ĐẤT Ở CHUNG CƯ - NHÀ Ở XÃ HỘI		12.994,18	7.796,51	85.761,59				6,61
		OXH	12.994,18	7.796,51	85.761,59	60	11	6,6	
II	ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG	DVCC	3.895,12	2.337,07	11.685,36	60	5	3,0	1,98
III	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TALUY	CX	80.403,2			-	-	-	40,92
		CX-01	42.845,51						
		CX-02	3.895,47						
		CX-03	33.662,22						
IV	ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐỖ XE VÀ HẠ TẦNG KHÁC		47.169,75	587,68	587,68				24,01
1	ĐƯỜNG GIAO THÔNG		41.292,93						21,02
2	BÃI ĐẬU XE		5.876,82						2,99
		BB-01	2.422,95	242,3	242,3	10	1	0,1	
		BB-02	3.453,87	345,39	345,39	10	1	0,1	
	TỔNG		196.488,00	41.936,71	191.680,98				100,00

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

3.1. Quy hoạch hệ thống giao thông.

- Đường đối ngoại: Giao thông của dự án được thiết kế tập trung, tuyến đường gom D1 (Bề rộng 13 mét) nối với tuyến đường ven đê thoát lũ phía Đông dự án với bề rộng 20 mét để kết nối ra đường Cao Bá Quát – Cầu Lùng.

- Đường nội bộ: Các tuyến đường từ D1 đến D10 với bề rộng từ 12-13m đảm bảo lưu thông trong nội bộ khu vực.

- Các tuyến đường trong dự án với các lộ giới 5,0 m; 12,0 m và 13,0 m.

3.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa.

* San nền.

- Cao độ nền thiết kế được tính dựa theo cao độ khống chế của quy hoạch chung đã được phê duyệt và cao độ kênh thoát lũ, khớp nối với dự án ven đê thoát lũ. San lấp toàn khu vực dự án và hoàn thiện mặt nền đạt cao độ nền thiết kế đạt độ chặt K90.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh lệch cao giữa hai đường đồng mức $h=0,5m$ bảo đảm cho mái dốc của nền có độ dốc $i \Rightarrow 0,004$.

* Thoát nước mưa.

Hướng thoát nước:

- Thoát ra tuyến kênh thoát lũ phía Đông dự án.
- Hệ thống thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

Mạng lưới cống thoát nước mưa :

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT bố trí sát mép bó vỉa. Ga thu thăm kết hợp bố trí đảm bảo khoảng cách theo tiêu chuẩn, trung bình bố trí khoảng 40-60m/ga.

- Tính toán thủy lực nước mưa đảm bảo thoát nước tự chảy.

3.3. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng.

Nguồn điện lấy điện trung áp 22Kv từ khu vực hiện có.

** Lưới điện.*

- Lưới điện trung thế:

+ Toàn bộ lưới cáp ngầm 22kV của khu dùng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-24kV. Cáp điện trung thế 22kV đi ngầm dưới hè, chạy trong ống HDPE D110.

+ Trạm biến áp: Dự kiến bố trí 05 trạm biến áp 22/0.4kV; vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ chỉ là định hướng, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

- Lưới hạ thế:

+ Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến cáp ngầm 0,4kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của các trạm biến áp kiosk đến các tủ điện tổng của khu vực để phân phối điện cho các phụ tải của dự án.

+ Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC- 22/0.4kV. Cáp điện hạ thế được đặt dưới hè, trong ống HDPE D110.

+ Tủ điện phân phối bố trí trên hè.

** Chiếu sáng:*

- Tủ điện chiếu sáng được cấp điện từ các trạm biến áp. Bóng đèn: dùng đèn natri cao áp để chiếu sáng đường giao thông, đèn sân vườn bóng compact để chiếu sáng trang trí.

- Cấp điện chiếu sáng: Đường dây chiếu sáng dùng cáp cách điện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC (4x16)mm² 0.4kV.

3.4. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

- Để chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp thông tin từ nhà cung cấp dịch vụ đến các hộ thuê bao trong khu vực dự án và để đảm bảo mỹ

quan, tránh việc đào đường phố sau này, dự kiến xây dựng hệ thống ống cáp và giếng cáp hoàn chỉnh, đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Vật liệu được sử dụng cho mạng ống chủ yếu là ống HDPE D110. Các ống luôn cáp được chôn ngầm trong đất. Dọc theo tuyến ống cáp bố trí các hố ga kéo cáp trên vỉa hè, tùy theo các vị trí khác nhau như nhập đài, rẽ nhánh, chạy thẳng... mà sử dụng các hố ga có dung lượng khác nhau. Hệ thống hố ga bằng bê tông cốt thép, trên có nắp đậy bằng tấm đan bê tông cốt thép. Có 2 loại hố ga: Hố ga loại 1A cho cáp thông tin đi trên vỉa hè, kích thước Dài x Rộng x Sâu: 800x800x800. Hố ga loại 1B cho cáp thông tin đi qua đường, kích thước Dài x Rộng x Sâu: 800x800x960.

3.5. Quy hoạch hệ thống cấp nước.

- Nguồn nước cấp cho khu vực thiết kế lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố Nha Trang, đoạn đi qua khu vực dự án nằm trên đường Cao Bá Quát – Cầu Lùng. Nước lấy trực tiếp từ đường ống phân phối chung của toàn khu rồi dẫn vào trạm cấp nước sạch công suất 800 m³/ng.đ. Trạm này được đặt ở phía Đông, đầu đường vào dự án.

- Hệ thống mạng đường ống được đưa tới bể chứa nước sạch sau đó được bơm tăng áp đưa đến các điểm dùng nước sinh hoạt và cứu hỏa. Vật liệu đường ống dẫn nước sử dụng ống HDPE với đường kính ống DN140, DN125, DN110, DN50, áp lực tiêu chuẩn 8kg/cm².

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho toàn khu dân cư là hệ thống chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy xảy ra xe cứu hỏa sẽ lấy nước từ các trụ cứu hỏa ở các vị trí thuận lợi (tại các ngã ba, ngã tư) nằm trên vỉa hè. Đường kính trụ chữa cháy là DN100. Khoảng cách giữa các trụ không vượt quá 150m.

3.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

*** Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:**

- Hệ thống thoát nước của Khu vực dự án được thiết kế độc lập giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Toàn bộ lưu lượng nước thải của khu vực dự án được thu gom đưa về trạm xử lý chung với dự án ven đê thoát lũ nằm phía Đông dự án. Vật liệu thoát nước: Sử dụng ống HDPE D200, D300. Khoảng cách giữa các giếng thăm lấy theo tiêu chuẩn, trung bình khoảng từ 20-30m; độ dốc tối thiểu đường ống là $i_{\min} = 1/D$.

*** Vệ sinh môi trường:**

- Chất thải rắn được gom bằng các thùng nhựa có nắp đậy tại các khu công cộng với cự ly 100m/thùng để thuận tiện cho việc bỏ rác của người sử dụng. Cuối

ngày, hoặc theo định kỳ công nhân công ty Môi trường đô thị sẽ thu gom đưa về khu xử lý.

- Bố trí các điểm thu gom rác tại các khu cây xanh vườn hoa giữa các nhóm nhà. Rác thải sinh hoạt sau khi được thu gom theo giờ quy định, sẽ được tập kết tại các điểm này và được vận chuyển về khu xử lý của thành phố Nha Trang.

- Tổng lượng CTR = 2,2 tấn/ngđ.

4. Đánh giá môi trường chiến lược.

- Thu thập, phân tích, đánh giá sơ bộ hiện trạng môi trường.

- Trên cơ sở kết quả quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xác định các yếu tố tác động cơ bản về môi trường đối với việc lập quy hoạch phát triển trong khu vực nghiên cứu.

- Phân tích đánh giá và dự báo các yếu tố tác động môi trường đối với việc phát triển đô thị trong khu vực căn cứ các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Đề xuất, kiến nghị các giải pháp và kế hoạch để giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường trong khu vực, đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

- Việc đánh giá môi trường chiến lược, cam kết giám sát và quản lý môi trường trong các giai đoạn: chuẩn bị, triển khai và vận hành dự án, thực hiện theo nội dung Thuyết minh đồ án.

V. Những quy định về quản lý quy hoạch xây dựng.

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; đồng thời tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định hiện hành của UBND tỉnh Khánh Hòa về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2.

Quyết định này điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1429/QĐ-UBND ngày 13/06/2012 của UBND tỉnh V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Biệt thự và Du lịch sinh thái Vĩnh Trung, xã Vĩnh Trung, TP Nha Trang; các nội dung khác vẫn giữ nguyên và thực hiện theo Quyết định số 1429/QĐ-UBND ngày 13/06/2012 của UBND tỉnh.

Điều 3. Phân công thực hiện.

Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận Tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tài chính; UBND thành phố Nha Trang quản lý khu quy hoạch theo chức năng của ngành, theo quy định hiện hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang; Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Khánh Hòa 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;
- TT: HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Cơ quan liên quan;
- Lưu: VT, VC, CN, HM (20b)



Lê Đức Vinh