

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**
Số : 1770/QĐ-UBND

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

Khánh Hòa, ngày 07 tháng 6 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu dân cư Nam Vĩnh Hải, 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 Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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 nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1525/QĐ-UBND ngày 15/06/2011 của UBND tỉnh Khánh Hoà V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ (1/500) Khu dân cư Nam Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang;

Căn cứ văn bản số 6799/UBND – XDND ngày 05/09/2016 của UBND tỉnh V/v tiến độ triển khai và khớp nối quy hoạch thuộc dự án Khu dân cư Nam Vĩnh Hải;

Căn cứ Thông báo số 560/TB-UBND của UBND tỉnh V/v nghe báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án Khu dân cư Nam Vĩnh Hải, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 862/TB – UBND ngày 06/12/2017 của UBND tỉnh Kết luận về việc nghe báo cáo phương án điều chỉnh dự án Khu dân cư Nam Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang;

Căn cứ văn bản số 7878/UBND-XDND ngày 03/08/2018 của UBND tỉnh V/v điều chỉnh quy hoạch Khu dân cư Nam Vĩnh Hải;

Căn cứ văn bản số 8761/UBND –XDND ngày 27/08/2018 V/v lấy ý kiến các hộ dân về phương án điều chỉnh quy hoạch Khu dân cư Nam Vĩnh Hải;

Căn cứ văn bản số 6469/UBND-QLĐT ngày 14/09/2018 của UBND thành phố Nha Trang V/v ý kiến các hộ dân về phương án điều chỉnh quy hoạch khu dân cư Nam Vĩnh Hải;

Căn cứ Thông báo số 643/TB/UBND ngày 11/10/2018 của UBND tỉnh Kết luận của Thường trực UBND tỉnh V/v nghe báo cáo phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Nam Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 198/TB – UBND ngày 04/04/2019 Kết luận của UBND tỉnh V/v nghe Sở Xây dựng báo cáo rà soát các công việc được UBND tỉnh giao nhưng còn tồn đọng chưa hoàn thành;



Sau khi xem xét Biên bản họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư ngày 08/5/2019 về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam Vĩnh Hải; các văn bản thẩm định: Số 1358/SXD-KTQH ngày 18/4/2019 và số 2127/SXD-KTQH ngày 03/6/2019 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Nam Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang với những nội dung chính như sau:

I. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Nam Vĩnh Hải.

1. Quy mô khu đất lập quy hoạch chi tiết:

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 310.571,00m²

- Quy mô dân số khu vực lập quy hoạch: khoảng 6.240 người

2. Tính chất của khu quy hoạch: Quy hoạch xây dựng khu dân cư mới và chỉnh trang một phần khu dân cư hiện trạng.

II. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

1. Nội dung thực hiện:

- Điều chỉnh giảm tổng diện tích khu đất lập quy hoạch (do cập nhật lộ giới mới của tuyến đường Vành Đai 2 và Dự án Môi trường bền vững các thành phố duyên hải – Tiểu dự án Nha Trang).

- Chỉnh trang khu dân cư hiện hữu (giai đoạn 2 của dự án khoảng 4,8ha) và bố trí một số ô đất tái định cư.

- Điều chỉnh lại quy hoạch tổng mặt bằng và cơ cấu lại quy hoạch sử dụng đất cho phù hợp với các nội dung điều chỉnh trên.

2. Quy hoạch sử dụng đất

BẢNG SO SÁNH CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	144.784	44,0	114.396	36,8
1.1	Thấp tầng (Nhà liên kế, biệt thự)	86.532	26,3	68.123	21,9
1.2	Cao tầng, hỗn hợp	58.252	17,7	45.454	14,6
1.3	Tái định cư,	0	0	819	0,26
2	Khu dân cư chỉnh trang theo hiện trạng	0	0	37.020	11,92
3	Đất giáo dục	11.787	3,6	9.147	2,9
4	Đất cây xanh mặt nước	42.674	13,0	23.721	7,6
5	Đất giao thông	76.477	23,3	73.195	23,6
6	Đất thể thao	41.994	12,8	41.994	13,5

7	Đất ký túc xá	11.098	3,4	11.098	3,6
	Tổng	328.814	100,0	310.571	100,0

BẢNG QUY HOẠCH CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH

STT	Hạng Mục Công Trình		Diện Tích Đất (M ²)	Diện Tích Xây Dựng (M ²)	Diện Tích Sàn (M ²)	Số Lô	Tầng Cao Tối Đa	Mật Độ Xd Tối Đa (%)	Hệ Số SD Đất
I	Thống kê sử dụng đất giai đoạn 1		264.425						
I.1	Đất ở		113.577	69.218	387.786	612			
A	Thấp tầng	LK	68.123	51.036	176.862	612			
1	Nhà ở liên kế	LK03	4.889	3.911	13.689	45	4	80	2,8
2	Nhà ở liên kế	LK04	6.196	4.959	17.356	59	4	80	2,8
3	Nhà ở liên kế	LK05	5.264	4.213	14.746	50	4	80	2,8
4	Nhà ở liên kế	LK06	4.044	3.235	11.323	37	4	80	2,8
5	Nhà ở liên kế	LK07	3.034	2.427	8.496	35	4	80	2,8
6	Nhà ở liên kế	LK08	3.228	2.583	9.040	36	4	80	2,8
7	Nhà ở liên kế	LK09	3.234	2.588	9.056	37	4	80	2,8
8	Nhà ở liên kế	LK10	3.721	2.976	10.417	36	4	80	2,8
9	Nhà ở liên kế	LK11	5.190	4.154	14.538	48	4	80	2,8
12	Nhà ở liên kế	LK14	3.265	2.612	9.141	31	4	80	2,8
13	Nhà ở liên kế	LK15	3.238	2.590	9.066	31	4	80	2,8
14	Nhà ở liên kế	LK16	3.458	2.766	9.682	33	4	80	2,8
15	Nhà ở liên kế	LK17	3.442	2.754	9.638	33	4	80	2,8
16	Nhà ở liên kế	LK18	3.290	2.633	9.215	31	4	80	2,8
17	Nhà ở liên kế	LK19	2.671	2.137	7.481	25	4	80	2,8
18	Nhà ở liên kế	LK20	1.137	970	3.394	15	4	80	3,0
19	Nhà ở biệt thự	BT01	6.220	2.487	7.462	21	3	40	1,2
20	Nhà ở biệt thự	BT02	2.602	1.041	3.123	9	3	40	1,2
B	Cao tầng, hỗn hợp		45.454	18.182	210.924				
1	Chung cư	CT01	8.965	3.586	35.860		10	40	4,0
2	Chung cư	CT02	8.288	3.315	33.152		10	40	4,0
3	Chung cư	CT03	7.277	2.911	58.216		20	40	8,0
4	Chung cư	CT04	1.851	740	7.404		10	40	4,0
5	Chung cư	CT05	7.602	3.041	30.408		10	40	4,0
6	Chung cư	CT06	8.438	3.375	33.752		10	40	4,0
7	Chung cư	CT07	3.033	1.213	12.132		10	40	4,0
I.2	Đất công trình công cộng		85.960						
A	Đất cây xanh mặt	CX	23.721						

STT	Hạng Mục Công Trình		Diện Tích Đất (M ²)	Diện Tích Xây Dựng (M ²)	Diện Tích Sàn (M ²)	Số Lô	Tầng Cao Tối Đa	Mật Độ Xd Tối Đa (%)	Hệ Số SD Đất
	<i>nước</i>								
1	Cây xanh - mặt nước	CX01	3.488						
2	Cây xanh - mặt nước	CX02	10.548						
3	Cây xanh công viên	CX03	756						
4	Cây xanh công viên	CX04	1.515						
5	Cây xanh công viên	CX05	1.106						
6	Cây xanh công viên	CX06	1.128						
7	Cây xanh công viên	CX07	298						
8	Cây xanh công viên	CX08	3.101						
9	Cây xanh công viên	CX09	121						
10	Cây xanh công viên	CX10	91						
11	Cây xanh công viên	CX11	86						
12	Cây xanh công viên	CX12	615						
13	Cây xanh công viên	CX13	139						
14	Cây xanh công viên	CX14	214						
15	Cây xanh công viên	CX15	515						
B	Đất giáo dục	GD	9.147	3.659	10.976				
1	Giao dục	GD01	2.312	925	2.774		3	40	1,2
2	Giao dục	GD02	6.835	2.734	8.202		3	40	1,2
C	Đất thể thao	TT	41.994	4.199	12.598		3	10	0,3
D	Đất ký túc xá	GD03	11.098	4.439	22.196		5	40	2,0
I.3	Đất giao thông		64.888						
II	Thống kê sử dụng đất giai đoạn 2		46.146						
A	Đất ở tái định cư	TĐC-01	819	682	2.387	11	4	80	2,9
B	Đất chỉnh trang		37.020	29.811	104.339		4		
1	Đất chỉnh trang	CTR01	654	523	1.831			80	2,8
2	Đất chỉnh trang	CTR02	2.060	1.648	5.768			80	2,8
3	Đất chỉnh trang	CTR03	1.483	1.186	4.152			80	2,8
4	Đất chỉnh trang	CTR04	3.197	2.558	8.952			80	2,8
5	Đất chỉnh trang	CTR05	3.618	2.894	10.130			80	2,8
6	Đất chỉnh trang	CTR06	3.276	2.621	9.173			80	2,8
7	Đất chỉnh trang	CTR07	1.758	1.390	4.865			80	2,8
8	Đất chỉnh trang	CTR08	2.680	2.144	7.504			80	2,8
9	Đất chỉnh trang	CTR09	2.432	1.946	6.810			80	2,8
10	Đất chỉnh trang	CTR10	6.931	5.706	19.972			80	2,9

STT	Hạng Mục Công Trình		Diện Tích Đất (M ²)	Diện Tích Xây Dựng (M ²)	Diện Tích Sàn (M ²)	Số Lô	Tầng Cao Tối Đa	Mật Độ Xd Tối Đa (%)	Hệ Số SD Đất
11	Đất chính trang	CTR11	8.931	7.195	25.183			80	2,8
C	Đất giao thông		8.307						
	Tổng (I+II)		310.571						

3. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh

a. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Trục đường 2 tháng 4 có lộ giới 32m là trục giao thông đối ngoại;
- Trục đường Nguyễn Khuyến lộ giới quy hoạch 16m kết nối đường 2 tháng 4 đến đường sắt Bắc Nam, giao với tuyến đường số 4 trong quy hoạch;
- Trục đường quy hoạch D có lộ giới quy hoạch 20m nối đường 2 tháng 4 giao cắt với đường sắt Bắc Nam sang Khu đô thị Bắc hòn Nghê, là trục Đông-Tây của khu vực;
- Trục đường lộ giới quy hoạch 16m nối đường Nguyễn Khuyến đến trục đường D trong quy hoạch;
- Đường nội bộ có lộ giới 13m và 11m; các tuyến đường trong khu chính trang có lộ giới 4m ÷ 8m, tại các vị trí hẻm cụt được thiết kế sân quay xe.
- Chỗ đỗ xe công cộng được bố trí dọc theo các tuyến phố; các khu nhà ở cao tầng, nhà văn phòng, công trình cao tầng hỗn hợp được tính toán mật độ xây dựng đảm bảo đủ chỗ đỗ xe cho hoạt động của từng công trình.

Bảng thống kê đường giao thông

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)	Ghi chú
A	Giao Thông Giai Đoạn 1						66.031	
I	Giao Thông Đối Ngoại						13.988	
1	Đường số 4 (39m) (Mặt cắt A-A)	39	11,5*2	4 + 10	2,00	508	19.824	Thuộc dự án đường vành đai 2, không tính vào đất dự án
2	Đường D (20m) (Mặt cắt 1-1)	20	12	4*2		699	13.988	
II	Giao Thông Đối Nội						52.043	
1	Đường số 2 (16m) (Mặt cắt 2-2)	16	10	3*2		363	5.803	
2	Đường số 3 (16m) (Mặt cắt 2-2)	16	10	3*2		421	6.731	
3	Đường A-1 (11m) (Mặt cắt 4-4)	11	6	2,5*2		330	3.633	
4	Đường A-2 (11m) (Mặt cắt 4-4)	11	6	2,5*2		108	1.189	
5	Đường A-3 (11m) (Mặt cắt 4-4)	11	6	2,5*2		108	1.189	
6	Đường A-4 (11m) (Mặt	11	6	2,5*2		162	1.778	

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dãi phân cách (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)	Ghi chú
	cắt 4-4)							
7	Đường A-6 (11m) (Mặt cắt 4-4)	11	6	2,5*2		184	2.022	
8	Đường A-7 (11m) (Mặt cắt 4-4)	11	6	2,5*2		248	2.724	
9	Đường A-8 (11m) (Mặt cắt 4-4)	11	6	2,5*2		253	2.780	
10	Đường B (16m) (Mặt cắt 2-2)	16	10	3*2		776	12.418	
11	Đường C (11m) (Mặt cắt 4-4)	11	6	2,5*2		367	4.033	
12	Đường E (13m) (Mặt cắt 3-3)	13	7	3*2		712	9.256	
13	Trừ diện tích nút giao						-1.512	
B	Giao Thông Giai Đoạn 2						7.137	
I	Giao Thông Đồi Nội						7.137	
1	Đường CTR-1 (8m) (Mặt cắt 5-5)	8	6	1,0*2		318	2.544	Đường hiện trạng mở rộng
2	Đường CTR-2 (6m) (Mặt cắt 6-6)	6	4	1,25*2		109	656	
3	Đường số 1 (8m) (Mặt cắt 5-5)	8	6	2,5*2		172	1.377	
4	Đường DS-1 (4m) (Mặt cắt 7-7)	4					193	
5	Đường DS-2 (4m) (Mặt cắt 7-7)	4					214	
6	Đường DS-3 (4m) (Mặt cắt 7-7)	4					812	
7	Đường DS-4 (4m) (Mặt cắt 7-7)	4					638	
8	Đường DS-5 (4m) (Mặt cắt 7-7)	4					238	
9	Đường DS-6 (4m) (Mặt cắt 7-7)	4					320	Đường hiện trạng mở rộng + làm mới
10	Đường NB-1 (4m) (Mặt cắt 7-7)	4					346	Đường làm mới
11	Trừ diện tích nút giao						-202	

b. Quy hoạch San nền – Thoát nước mưa:

- Quy hoạch San nền:

+ Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, đảm bảo khả năng tiêu thoát nước cho khu vực lập quy hoạch cũng như khu vực dân cư hiện trạng bị ảnh hưởng bởi việc lập quy hoạch. Đảm bảo thuận lợi về giao thông, cấp thoát nước, cấp điện,....Đảm bảo đầu nối về cao độ san nền và thoát nước dự kiến xây dựng mới và hiện trạng, độ dốc nền phải đảm bảo thoát nước tự chảy. Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật và giữ ổn định nền xây dựng.

+ Đối với giai đoạn 1 giữ nguyên theo quy hoạch san nền đã được phê duyệt. Đối với giai đoạn 2 (khu vực chỉnh trang), độ dốc nền không chế tối thiểu $\geq 0,0001\%$; độ dốc đường nội bộ $i_{\max} \leq 1,39\%$. Cao độ thiết kế thấp nhất +2,3m.

- Thoát nước mưa:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy, phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ; nước mưa trong ô đất xây dựng công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước mưa bố trí dọc các trục đường quy hoạch rồi đổ vào tuyến cống hộp thoát nước của cả khu vực. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải.

+ Cao độ thiết kế tại các tim đường bao quanh khu dân cư hiện trạng là 3,5m, cao hơn khu dân cư từ 0,1 đến 1,7m, xây mái taluy hoặc kè chắn đất nhằm giữ đất cho khu dự án không bị sạt lở xuống khu hiện trạng. Mái taluy này có xây gờ cao khoảng 10cm để không cho nước tràn từ khu Quy Hoạch sang khu dân cư hiện trạng. Ngoài ra, cốt nền xây dựng khu dân cư khu chỉnh trang do nhân dân tự thực hiện, nhưng phải đảm bảo cao hơn cốt nền đường giao thông 0,3-0,5m.

+ Đối với khu đã thực hiện san nền giai đoạn 1 với cao độ san nền là + 3,5m lớn hơn cao độ mực nước lũ $\text{Max}(1\%)=2,02\text{m}$, nên thoát nước mưa tính toán cho đồ án điều chỉnh chủ yếu là tính thoát nước mưa cho khu vực trong phạm vi ranh giới khu quy hoạch chỉnh trang chưa được san nền diện tích theo thống kê là 3,8ha. Hệ thống ống dẫn từ khu chỉnh trang đầu nối vào hồ điều hòa có đường kính là 1,5m độ chênh cao là $1,6\text{m}-1\text{m}=0,6\text{m}$, như vậy lưu lượng tính toán qua ống là 6,07l/s cũng lớn hơn 5,7 lần so với tính toán. Ngoài ra, phương án còn thiết kế thêm một hệ thống thoát dự phòng ở góc đường B và đường số 2 đường kính ống 0,6m, chênh cao 0,35m bằng van lật một chiều.

c. Quy hoạch hệ thống cấp điện và thông tin liên lạc:

- Đối với giai đoạn 2 tổng dung lượng trạm biến áp cho khu dân cư chỉnh trang 607 kVA, hiện tại thì khu dân cư cũng đang sử dụng điện từ trạm biến áp nằm về phía Đông cách ranh giới dự án khoảng 139m (trạm T.59C Phú Xương 250kVA). Sau khi hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu chỉnh trang được hoàn thiện ở khu chỉnh trang, bố trí một trạm biến áp công suất 600kVA đáp ứng đủ cho khu dân cư phát triển trong tương lai.

- Nhu cầu thiết kế của khu quy hoạch đồ án Nam Vĩnh Hải nằm trong hệ thống bus chính, viễn thông của thành phố Nha Trang. Nguồn cấp cho khu chỉnh trang giai đoạn 2 sẽ lấy từ các đường dây thông tin liên lạc có sẵn bố trí ở giai đoạn 1. Đồ án. Tổng nhu cầu thuê bao tính toán cho điện thoại bàn là 524 line.

d. Quy hoạch cấp nước:

Hiện trạng khu dân cư hiện hữu sử dụng nguồn nước thông qua hệ thống cấp nước sạch chung thành phố Nha Trang. Khi đầu tư chỉnh trang lại hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch chỉnh trang, hệ thống cấp nước được đầu nối chung với hệ thống có sẵn của dự án. Tổng nhu cầu nước tính toán cho chỉnh trang: $181 \text{ m}^3/\text{ngđ}$; các đường ống sử dụng có đường kính từ D63÷D110. Trong khu chỉnh trang bố trí 02 họng cứu hỏa.

e. Quy hoạch thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- Khu vực chỉnh trang được thiết kế hệ thống nước thải đầu nối vào dự án giai đoạn 1. Lượng nước thải thiết kế trung bình $102\text{m}^3/\text{ngày}$; tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: $1\text{kg}/\text{người}/\text{ngđ}$.

- Chất thải rắn sẽ được phân chia thành 02 loại chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ. Chất thải sau khi phân loại được thu gom đưa về vị trí tập kết xe vận chuyển rác của Công ty Môi trường và vận chuyển đến bãi rác của thành phố.

Điều 2. Quyết định này điều chỉnh một phần Quyết định số 1525/QĐ-UBND ngày 15/06/2011 của UBND tỉnh Khánh Hoà V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ (1/500) Khu dân cư Nam Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang. Các nội dung khác (không điều chỉnh) vẫn giữ nguyên và thực hiện theo Quyết định số 1525/QĐ-UBND ngày 15/06/2011 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, Văn hóa và Thể thao, Giáo dục và Đào tạo; 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, Văn hóa và Thể thao, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang; Công ty Cổ phần Vật tư Nông Sản 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 ;
- Cơ quan liên quan;
- Lưu: VT, VC, HM, CN (18b). 1/5

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



CHỦ TỊCH

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, flowing characters.

Lê Đức Vinh