

THUYẾT MINH TÓM TẮT

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

Giám đốc:	Kts. Nguyễn Huy Hoàng
Chủ nhiệm đồ án:	Kts. Nguyễn Ngọc Đà
Thiết kế:	Kts. Phạm Tiến Dũng Kts. Nguyễn Sơn Hùng Ks. Nguyễn Ngọc Hưng Ks. Lê Thị Minh Huệ Ks. Đặng Thu Thủy Ks. Nguyễn Thị Thu Hà Kt. Phạm Xuân Lộc
Quản lý kỹ thuật:	Kts. Nguyễn Huy Hoàng

**CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG
KHÁNH HÒA**

**CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN TV KT & XD KH**

MUC LUC

I. CÁC CƠ SỞ NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ:	3
1.1. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:	3
1.2. CÁC BẢN ĐỒ VÀ TÀI LIỆU THAM KHẢO:	4
II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT QUY HOẠCH:	5
2.1. VỊ TRÍ GIỚI HẠN VÀ QUY MÔ:	5
2.2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC VÀ DÂN CƯ:	6
2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất:	6
2.2.2. Hiện trạng công trình kiến trúc:	6
2.2.3. Hiện trạng dân cư :	7
2.3. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG:	7
2.3.1. Nền đất xây dựng và thoát nước mưa:	7
2.3.2. Giao thông:	8
2.3.3. Cấp nước:	8
2.3.4. Cấp điện:	8
2.3.5. Thông tin liên lạc:	8
2.3.6. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:	8
2.4. CÁC ĐỒ ÁN VÀ DỰ ÁN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:	9
2.5. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP PHẦN HIỆN TRẠNG:	9
2.5.1. Thuận lợi:	9
2.5.2. Hạn chế:	10
III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT:	10
3.1. TÍNH CHẤT:	10
3.2. DỰ BÁO QUY MÔ DÂN SỐ:	10
3.3. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH NHƯ SAU:	10
IV. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC:	11
4.1. QUAN ĐIỂM VÀ NGUYÊN TẮC CHUNG:	11
4.2. PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU TỔ CHỨC QUY HOẠCH:	12
V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:	14

I. CÁC CƠ SỞ NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ:

1.1. Các căn cứ pháp lý:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/9/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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;
- 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;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- 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;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam số 01/2008/BXD của Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008;
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam do Bộ Xây dựng ban hành;
- 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;
- Quyết định số 1396/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, đến năm 2025;
- 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 dài Nha Trang – Diên Khánh, huyện Diên Khánh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 2932/QĐ-UBND ngày 03/10/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Cho phép tiến hành 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;

- 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;

1.2. Các bản đồ và tài liệu tham khảo:

- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Nha Trang được phê duyệt năm 2007;

- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, đến năm 2025 được phê duyệt năm 2012;

- 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;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trục đường nối dài Nha Trang – Diên Khánh, huyện Diên Khánh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Phúc Khánh 1, xã Vĩnh Trung, thành phố Nha Trang đã được phê duyệt tại Quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 02/12/2014;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Thông tại xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đang triển khai thực hiện;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư lân cận Khu đô thị Mỹ Gia tại xã Vĩnh Thái, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đang triển khai thực hiện;

- Dự án thoát lũ từ cầu Phú Vinh về tới đầu sông Tắc và dự án chỉnh trị hạ lưu sông Tắc – sông Quán Trường đã được phê duyệt;

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 (hệ tọa độ VN 2000) năm 2018 khu vực lập quy hoạch;

- Các dự án đã được giao đất, đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch và các tài liệu, văn bản, số liệu điều tra có liên quan;

II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT QUY HOẠCH:

2.1. Vị trí giới hạn và quy mô:

Khu vực lập đề 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 có ranh giới thiết kế là 41,06ha; đi qua 3 xã trong đó xã Vĩnh Hiệp (3,13ha), xã Vĩnh Trung (22,95ha), xã Vĩnh Thái (14,98ha). Khu vực lập quy hoạch có tứ cận như sau:

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



2.2. Hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc và dân cư:

2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo bảng sau:

Bảng cân bằng hiện trạng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở	6,79	16,53
2	ĐẤT TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG	0,11	0,26
3	ĐẤT TRỐNG	5,43	13,21
4	ĐẤT TRỐNG LÚA	5,87	14,29
5	ĐẤT CÂY XANH, CÂY BỤI	15,17	36,95
6	ĐẤT TRỐNG HOA MÀU	1,11	2,69
7	ĐẤT TRỐNG CÂY ĂN QUẢ	1,31	3,20
8	ĐẤT MAI TÁNG	1,12	2,73
9	AO ĐÌA	1,02	2,49
10	MƯƠNG NƯỚC	0,56	1,37
101	_ MƯƠNG ĐẤT	0,51	1,25
10.2	_ MƯƠNG XÂY	0,05	0,12
11	ĐẤT GIAO THÔNG	2,58	6,28
11.1	_ ĐƯỜNG ĐẤT	0,31	0,76
11.2	_ ĐƯỜNG BÊ TÔNG	1,50	3,64
11.3	_ ĐƯỜNG ĐÁ CẤP PHỐI	0,07	0,18
114	_ ĐƯỜNG MÒN, BỜ ĐẤT	0,70	1,69
TỔNG		41,06	100,00

2.2.2. Hiện trạng công trình kiến trúc:

a. Công trình công cộng:

- Hiện tại, trong khu vực lập quy hoạch không có công trình công cộng.

b. Công trình nhà ở:

- Trong khu vực lập quy hoạch, nhà ở dân cư tập trung chủ yếu ở phía Tây và phía Đông khu vực lập quy hoạch, chủ yếu là nhà bán kiên cố, số liệu chi tiết theo bảng sau:

Bảng thống kê hiện trạng các loại nhà ở

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	SỐ LƯỢNG (CĂN)	TỶ LỆ (%)
1	NHÀ TẠM	76	13,82
2	NHÀ BÁN KIÊN CỐ	441	80,18
3	NHÀ KIÊN CỐ	33	6,0
TỔNG		550	100,00



Nhà ở khu vực tái định cư



Nhà ở chính trang

c. Công trình khác:

- Trong khu vực lập quy hoạch, có 01 công trình tôn giáo là Liên Hoa Tịnh Viện.



Liên Hoa Tịnh Viện

2.2.3. Hiện trạng dân cư :

- Trong khu vực lập quy hoạch, nhà ở dân cư tập trung chủ yếu ở phía Tây và phía Đông khu vực lập quy hoạch, ước tính dân số hiện trạng khoảng 2.400 - 2.700 người, trong đó, khu vực thuộc địa bàn xã Vĩnh Hiệp khoảng 300 - 400 người, xã Vĩnh Trung khoảng 1.200 - 1.300 người và xã Vĩnh Thái khoảng 900 - 1.000 người.

2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

2.3.1. Nền đất xây dựng và thoát nước mưa:

- Khu vực lập quy hoạch có cao độ thấp dần từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây. Cao độ thấp nhất của khu đất trong khu vực quy hoạch là khoảng 1,6m. Cao độ cao nhất của khu đất trong khu vực quy hoạch là khoảng 4,5m, cao độ khu dân cư hiện trạng khoảng 2 - 3m.

- Khu vực thiết kế quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, chủ yếu thoát tự nhiên và thoát theo các trục tiêu chính mương nội đồng, khu tái định cư hiện trạng thoát nước ra sông Quán Trường và một phần thoát ra khu vực trồng lúa, cây bụi,... ở khu vực trung tâm khu vực lập quy hoạch.

2.3.2. Giao thông:

- Đường trục dọc 1-2: Là tuyến đường hiện trạng hoàn chỉnh, lộ giới 13m, phục vụ khu tái định cư hiện trạng.

- Đường Gò Đập: Từ đường liên xã Vĩnh Thái – Thủy Tú đến khu vực lập quy hoạch, hiện trạng mặt đường bê tông rộng trung bình 3,0-5,0m.

- Các tuyến đường bê tông nội đồng có lộ giới từ 3,0-5,0m.

- Bên cạnh đó vẫn còn một số tuyến đường dân sinh là đường đất cấp phối rộng từ 2,0-5,0m.

2.3.3. Cấp nước:

- Dọc theo các tuyến đường hiện trạng đã có hệ thống đường ống cấp nước Ø50, sử dụng nguồn nước sạch từ Nhà máy nước Võ Cảnh.

- Phần lớn bộ phận dân cư bên trong khu vực đồ án đã được dùng nước sạch.

- Đường ống cấp Ø200 đi trên Đường Vĩnh Thái – Thủy Tú có thể đấu nối cấp nước vào các khu dân cư tương đối thuận lợi.

2.3.4. Cấp điện:

- Khu vực quy hoạch có các tuyến đường dây 22kv/475-372/E27 chạy ngang qua đồ án, bao gồm các trạm biến áp:

+ Trạm T.443-180KVA.

+ Trạm T.94A-160KVA.

- Khu vực quy hoạch đã được xây dựng hệ thống cấp điện chiếu sáng hoàn chỉnh dọc theo các tuyến đường trục dọc, đường Gò Đập, đường bê tông nội đồng; hiện tại, lưới điện hạ thế và chiếu sáng phục vụ cho dân cư là lưới điện nối.

2.3.5. Thông tin liên lạc:

- Trong khu vực đã có hệ thống thông tin liên lạc phục vụ đáp ứng nhu cầu, tuy nhiên vẫn còn tạm bợ và đi chung với trụ điện lực.

2.3.6. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước bản – vệ sinh môi trường, nước thải từ các công trình trong khu quy hoạch chủ yếu được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại của công trình.

- Hiện tại, khu vực quy hoạch đã có tổ chức thu gom được hầu hết rác thải, chất thải rắn. Việc thu gom chủ yếu diễn ra tại các khu vực dọc theo các trục đường giao thông chính.

2.4. Các đồ án và dự án có liên quan đến khu vực lập quy hoạch:

Trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch hiện nay có các đồ án, dự án liên quan gồm:

- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đô thị phía tây thành phố Nha Trang được phê duyệt năm 2007;
- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, đến năm 2025 được phê duyệt năm 2012;
- Đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035 được phê duyệt năm 2016;
- 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;
- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trục đường nối dài Nha Trang – Diên Khánh, huyện Diên Khánh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- 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 năm 2016;
- Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Phúc Khánh 1, xã Vĩnh Trung, thành phố Nha Trang đã được phê duyệt tại Quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 02/12/2014;
- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Thông tại xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đang triển khai thực hiện;
- Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư lân cận Khu đô thị Mỹ Gia tại xã Vĩnh Thái, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đang triển khai thực hiện;

2.5. Đánh giá tổng hợp phần hiện trạng:

2.5.1. Thuận lợi:

- Khu vực lập quy hoạch nằm kế cận các khu vực dự kiến hình thành các khu đô thị như Khu đô thị Phúc Khánh I, Khu đô thị Thái Thông, Khu dân cư lân cận Khu đô thị Mỹ Gia, nằm tiếp giáp với ranh giới lập quy hoạch Khu đô thị phía Tây thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Khu 2), có trục đường ven sông Tắc có thể kết nối trực tiếp với đường Võ Nguyên Giáp và đường 23/10 là những điều kiện thuận lợi để xây dựng một khu dân cư, kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ với tổng thể phát triển của khu vực.

- Khu vực lập quy hoạch giáp ranh với sông Quán Trường ở phía Tây và một nhánh của sông Quán Trường, thuận lợi cho việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đẹp, với hướng mở ra sông Tắc, kết nối đồng bộ với khu vực lân cận tạo thành một tổng thể không gian cảnh quan hài hòa, thân thiện với

môi trường sông nước, góp phần trong việc tổ chức hệ thống du lịch ven sông Quán Trường trong tương lai.

- Khu vực hiện trạng còn nhiều đất trống, chưa sử dụng, đất lúa hiện trạng, thuận lợi cho việc giải tỏa đền bù, tổ chức khu dân cư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

2.5.2. Hạn chế:

- Hầu hết mạng lưới đường giao thông là đường nội bộ, ngoằn ngoèo, không thuận lợi cho việc kết nối các khu vực lân cận cũng như tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đẹp cho khu vực lập quy hoạch khi thực hiện chỉnh trang dân cư. Ngoài ra, trong khu vực lập quy hoạch còn có tuyến đường điện 110kv đi theo hướng Đông Tây cũng sẽ khó khăn cho việc tổ chức không gian cảnh quan đẹp, hài hòa với môi trường xung quanh.

- Việc định hướng đây là khu vực tái định cư được xây dựng mới sẽ tốn nhiều chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và tái định cư tại chỗ.

III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT:

3.1. Tính chất:

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 hiện tại và trong tương lai.

3.2. Dự báo quy mô dân số:

Với quy mô khu vực thiết kế là 41,06ha, dự báo quy mô dân số khi lấp đầy khu vực này vào khoảng 10.000 - 12.000 người.

3.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính như sau:

- Căn cứ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định hiện hành và nhu cầu đầu tư xây dựng, nhu cầu sử dụng quỹ đất,... Dự kiến các chỉ tiêu chính của 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 như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
I	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m ² /người	Khoảng 40	Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
2	Mật độ xây dựng tối đa			
	- Nhà ở tái định cư, nhà ở chỉnh trang	%	80 - 90	
	- Nhà ở xã hội	%	40 - 60	
	- Công trình công cộng, công trình tôn giáo	%	40	
	- Khu cây xanh, mặt nước	%	≤ 5	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
3	Tầng cao xây dựng			
	- Nhà ở tái định cư, nhà ở chính trang	tầng	≤ 6	Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
	- Nhà ở xã hội	tầng	≤ 20	
	- Công trình công cộng, công trình tôn giáo	tầng	≤ 5	
	- Công viên cây xanh	tầng	≤ 1	
II	Hạ tầng kỹ thuật đô thị			
1	Cấp nước sinh hoạt	l/ng – ng.đêm	120 - 150	Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
2	Thoát nước bản sinh hoạt	% nước SH	≥ 80	
3	Rác thải sinh hoạt	kg/ng- ng.đêm	1,0	
4	Cấp điện sinh hoạt	W/người	500	

IV. BỘ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC:

4.1. Quan điểm và nguyên tắc chung:

- Định hướng phát triển không gian kiến trúc hợp lý, hiện đại và hài hòa giữa cái mới và cái cũ, cái đã có và cái sắp hình thành trong tương lai, song song đó là khớp nối các đồ án đã được phê duyệt trong khu vực quy hoạch. Đảm bảo các công năng sử dụng cần thiết để phục vụ, tạo dựng bộ mặt cảnh quan kiến trúc đô thị hiện đại, hài hòa, phù hợp điều kiện địa hình, cảnh quan tự nhiên cho khu vực thiết kế.

- Tổ chức sắp xếp các khu chức năng hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu, đồng thời đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy phạm hiện hành. Khai thác có hiệu quả các giá trị tiềm năng của khu vực thiết kế để phát triển đô thị, đặc biệt góp phần tạo quỹ đất tái định cư cho các hộ bị giải tỏa khi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Nha Trang.

- Cơ bản tuân thủ theo các định hướng hạ tầng kỹ thuật của các đồ án gồm đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Nha Trang được phê duyệt năm 2007; đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, đến năm 2025 được phê duyệt năm 2012; 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;

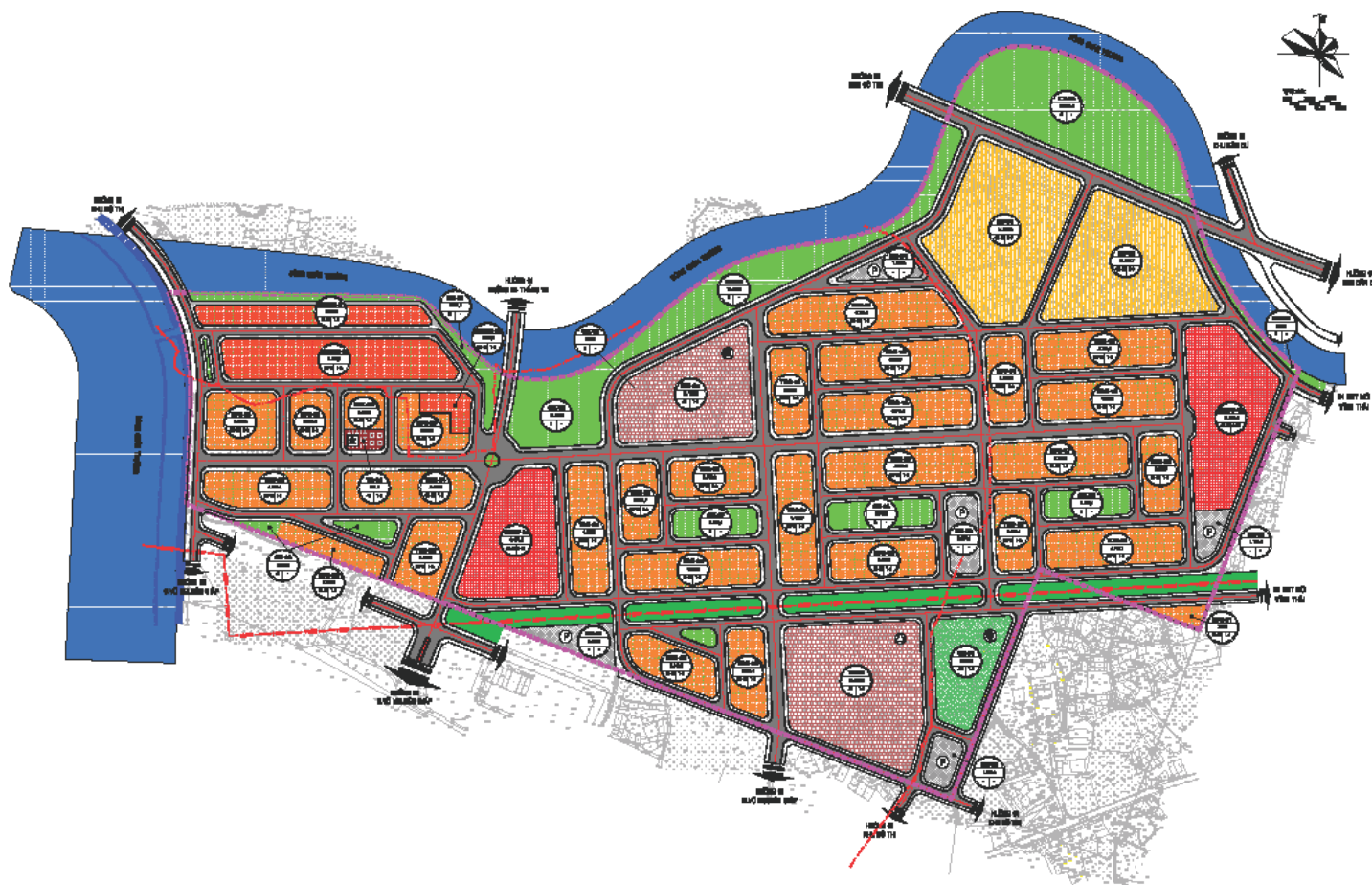
- Cụ thể hoá được các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật ở mức độ chi tiết cho từng lô đất, có quy định rõ ràng về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, làm cơ sở cho việc tiến hành xây dựng ở các giai đoạn tiếp theo.

- Hình thành một khu dân cư có các công trình công cộng, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật,... đảm bảo tốt môi trường sống cho người dân trong khu vực, môi trường sinh thái và cảnh quan trong khu vực, tạo lập bộ mặt đô thị

khang trang hiện đại, đồng thời nâng cao hiệu quả và giá trị sử dụng quỹ đất cho khu vực quy hoạch, đảm bảo ít ảnh hưởng cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong khu vực chung của thành phố.

4.2. Phương án cơ cấu tổ chức quy hoạch:

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở	15.23	37.08
1	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ HIỆN HỮU	1.47	3.59
2	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ	10.68	26.00
3	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	3.08	7.49
II	ĐẤT CÔNG CỘNG	5.56	13.55
1	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	2.11	5.13
2	ĐẤT GIÁO DỤC	2.77	6.75
3	ĐẤT TÔN GIÁO	0.08	0.19
4	ĐẤT VĂN HÓA	0.60	1.47
III	ĐẤT CÔNG VIÊN, CÂY XANH	4.69	11.43
IV	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	1.04	2.53

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
V	ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐỖ XE	14.54	35.42
1	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	0.85	2.07
2	ĐẤT GIAO THÔNG	13.69	33.35
TỔNG		41.06	100.00

- Đặc điểm: Phương án này là giải tỏa hầu hết các hộ dân hiện có trong khu vực quy hoạch (chỉ giữ lại khu vực tái định cư hiện hữu ở phía Tây khu vực lập quy hoạch) để tạo quỹ đất tái định cư và quỹ đất dành cho công trình công cộng lớn hơn. Quy hoạch các khu nhà ở tái định cư mới kết hợp các công trình công cộng, công viên cây xanh, hệ thống đường giao thông mới (mạng lưới giao thông được tổ chức theo hướng Bắc Nam, Đông Tây, hướng tuyến song song theo tuyến dây điện 110KV) tạo thành một tổng thể đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và đảm bảo tính thống nhất trong công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Tổng số lô tái định cư: 1.420 lô.

Trong đó: + Số hộ dân bị giải tỏa bố trí tái định cư tại chỗ: 720 hộ dân.

+ Số lô tái định cư mới: 700 lô.

- Diện tích lô tái định cư trung bình: 72m² – 100m².

- Kích thước lô trung bình: 4m x 20m.

- Khu vực các công trình công cộng gồm có công trình thương mại dịch vụ, giáo dục, 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 nhà ở tái định cư hiện hữu: Sẽ được giữ lại chỉnh trang.

+ Khu nhà ở xây dựng mới: Nhà ở tái định cư.

+ Chung cư tái định cư: Căn hộ chung cư kết hợp thương mại dịch vụ.

- 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.

- Đánh giá phương án:

+ Ưu điểm:

_ Quỹ đất tái định cư lớn, có thể bố trí cho khoảng hơn 1.400 lô và 02 chung cư tái định cư.

_ Đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và đảm bảo tính thống nhất trong công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch.

_ Hệ thống đường giao thông chính phụ rõ ràng, mạch lạc tạo nên những nhóm nhà ở nhỏ kết hợp mảng xanh nhỏ tạo không gian sinh động cho khu vực tái định cư.

_ Mạng lưới giao thông được tổ chức theo hướng Bắc Nam, Đông Tây, phương án có tổ chức mảng xanh hợp lý chạy dọc theo tuyến dây điện 110KV tạo mỹ quan về cảnh quan cho khu vực lập quy hoạch.

+ Nhược điểm:

_ Giải tỏa phần lớn các hộ dân hiện có trong khu vực lập quy hoạch và tái định cư tại chỗ cho các hộ dân, khó thực hiện, tốn kém ngân sách khi thu hồi toàn bộ (trừ các hộ đã tái định cư khu vực phía Tây Bắc) và có thể gây xáo trộn đời sống toàn bộ dân cư khu vực lập quy hoạch.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

- 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 đã đề xuất một số giải pháp về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và định hướng xây dựng các khu vực dân cư trên cơ sở tiềm năng, thế mạnh đặc thù của khu vực.

- Nhằm sớm ổn định cuộc sống của các hộ dân trong khu vực quy hoạch cũng như tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư cho một số dự án hạ tầng kỹ thuật trên đại bàn thành phố, đơn vị tư vấn kính đề nghị Sở Xây dựng cùng các phòng ban của thành phố Nha Trang và chính quyền địa phương sớm phối hợp để lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo quy định, làm cơ sở để hoàn chỉnh đồ án trình thẩm định phê duyệt./.