

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

Số : 2129 /QĐ-UBND

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

Khánh Hòa, ngày 15 tháng 8 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - Công viên -
Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa (Khu vực 1)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 20/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng
quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 84/2007/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 của UBND
tỉnh Khánh Hòa V/v Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý hoạt động
xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Công viên -
Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa, xã Phước Đồng, thành phố Nha
Trang đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2889/QĐ-
UBND ngày 28/10/2011 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết
định số 2310/QĐ-UBND ngày 17/9/2012;

Căn cứ Văn bản số 3152/UBND ngày 13/6/2012 của UBND tỉnh Khánh
Hòa v/v lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị - Công viên - Trung tâm hành
chính mới của tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 976/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 của UBND tỉnh
Khánh Hòa v/v phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực 1,
Khu đô thị - Công viên - Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng tại Tờ trình số 341/TT-
LH ngày 075/2014 V/v đề nghị thẩm định, phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết
(tỷ lệ 1/500) Khu vực 1, Khu đô thị - Công viên - Trung tâm hành chính mới
của tỉnh Khánh Hòa và Kết quả thẩm định đề án quy hoạch tại số 1496/SXD-
KTQH ngày 24/7/2014 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị-Công
viên-Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa (Khu vực 1) với những nội
dung chính sau:

I. Tên đề án : Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - Công viên - Trung
tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa (Khu vực 1).

II. Vị trí, giới hạn và phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết :

- Địa điểm: tại xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang thuộc Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Công viên – Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa (được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 28/10/2011 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 2310/QĐ-UBND ngày 17/9/2012).

- Quy mô diện tích: **9,1905 ha** (giảm khoảng 0,11 ha so với Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt do hiệu chỉnh ranh giới dự án).

- Quy mô dân số khu vực lập quy hoạch: khoảng 400 người.

III. Tính chất của khu quy hoạch: Cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Công viên - Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa tại Khu vực 1; đầu tư xây dựng khu đô thị công viên mới, hiện đại, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

IV. Nội dung đồ án thiết kế quy hoạch :

1. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan :

- Khu vực quy hoạch chia thành 03 không gian chính : Không gian công trình thương mại dịch vụ; Không gian cây xanh công viên quảng trường và Không gian bố trí các công trình biệt thự kinh doanh.

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu đô thị công viên, lấy trục cây xanh làm trục chính đô thị, tổ chức giao thông chính bám xung quanh lõi cây xanh, kết nối toàn khu quy hoạch. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực:

+ Công trình thương mại -dịch vụ: hình thành một trung tâm thương mại dịch vụ năng động, hiện đại; thống nhất về khoảng lùi, chiều cao, và hình dáng kiến trúc.

+ Cụm công trình biệt thự: một phần được bố trí kết hợp với cụm cây xanh công viên một phần được bố trí xung quanh khu đất, tiếp xúc trực tiếp với mặt nước; Công trình có mật độ xây dựng thấp và gắn kết với không gian cây xanh mặt nước

+ Công viên cây xanh được tạo ra làm lá phổi cho khu đô thị hài hoà với môi trường cảnh quan thiên nhiên.

2. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI

TT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất biệt thự kinh doanh	34.963	38,04%
2	Đất dịch vụ công cộng	4.665	5,08%
3	Đất cây xanh vườn hoa	21.601	23,50%
4	Đất bãi đỗ xe	2.817	4,15%
5	Đất dự trữ phát triển	3.754	4,08%
6	Đất giao thông	23.105	25,14%
Tổng diện tích lập quy hoạch		91.905	100%

BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DT LÔ ĐẤT (m ²)	MĐXD (%)	DTXD (m ²)	TỔNG DT SẢN (m ²)	TẦNG CAO TB (tầng)	GHI CHÚ
1	ĐẤT BIỆT THỰ	BT	34.963	44.39%	15.520	36.275		
		BT01	5.180	40.93%	2.120	5.025	2.5	8 nhà 190m ² và 3 nhà 195 m ²
		BT02	4.921	46.33%	2.280	5.220	2.5	12 nhà 190m ²
		BT03	7.705	39.97%	3.080	7.280	2.5	12 nhà 190 m ² và 4 nhà 195 m ²
		BT04	4.392	47.81%	2.100	4.865	2.5	10 nhà 190 m ² ; 01 nhà 195 m ²
		BT05	5.886	51.65%	3.040	6.960	2.5	16 nhà 190m ²
		BT06	6.879	42.16%	2.900	6925	2.5	10 nhà 190m ² ; 05 nhà 195 m ²
2	ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CÔNG	DV	4.665	35.50%	1.656	5764	4	
3	ĐẤT CÂY XANH	CX	21.601					
		CX01	416					
		CX02	396					
		CX03	6.441					
		CX04	8.675					
		CX05	1.353					
		CX06	4.320					
4	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	DT	3.754					
5	ĐẤT BÀI ĐỖ XE	P01	3.817	3.56%	136	136	1	
6	ĐẤT G.THÔNG	GT	23.105					
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT			91.905					

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: tuyến trục chính liên hệ vào khu vực quy hoạch (mặt cắt 1-1) có quy mô rộng 20m (Lòng đường: 12m; Hè đường: 2x4 = 8m).

- Giao thông nội bộ trong khu quy hoạch: dự kiến thiết kế 2 cấp giao thông riêng biệt kết nối từ giao thông khu vực:

+ Tuyến giao thông nội bộ bao quanh toàn đảo (mặt cắt 2-2), kết nối từ trục giao thông khu vực vào đến các khu chức năng trong khu đất quy hoạch. Chỉ giới đường đỏ rộng 13,5m (Lòng đường: 7,5m; Hè đường: 2x3=6m).

+ Tuyến đường vào nhà (mặt cắt 3-3) liên hệ từ tuyến giao thông quanh đảo vào đến từng lô chức năng xây dựng trong toàn khu. Chỉ giới đường đỏ rộng 12,0m (Lòng đường: 6,0m; Hè đường: 2x3m =6,0m).

- Hệ thống đường dạo sân vườn, công viên cây xanh với quy mô từ 1,5m đến 4,5m được thiết kế khép kín và kết nối với hệ thống giao thông nội bộ quanh đảo tạo ra hệ thống giao thông liên hoàn giữa các khu. Kết cấu đường bê tông xi măng, lát gạch trang trí, sỏi, đá.

- Bãi đỗ xe: Bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung phía Tây Nam khu quy hoạch, quy mô rộng 3.097 m^2 . Trong từng công trình biệt thự, khu công cộng dịch vụ cũng có thiết kế bãi đỗ xe và gara riêng đảm bảo yêu cầu đỗ xe cho bản thân từng công trình.

b. Quy hoạch san nền và chuẩn bị kỹ thuật:

- Trên cơ sở mực nước triều cường, mực nước lũ max và cao độ không chế san nền trong Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Công viên - Trung tâm hành chính mới của tỉnh đã được duyệt; xác định cao độ san nền xây dựng cho khu vực quy hoạch là $+2,8\text{m}$ (khu vực 1); Thiết kế san nền đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan, tạo độ dốc thích hợp cho giao thông và đảm bảo thoát nước tốt.

- Khu quy hoạch là đảo độc lập, cần có biện pháp kè và gia cố kè xung quanh đảo đảm bảo không bị sạt lở, đảm bảo cao độ nền xây dựng cho các lô đất ven sông không bị ngập úng. Hệ thống kè kết hợp chân kè đá hộc, phần taluy phía trên đắp thoải dần về phía nền xây dựng công trình, trồng cỏ và cây xanh đảm bảo giữ đất và tạo cảnh quan cho các công trình biệt thự ven sông; Tổng khối lượng san nền: khoảng $303.939,37 \text{ m}^3$.

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Nguyên tắc: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước bẩn; Nước mưa được phân vùng thu gom và dẫn đến các điểm xả sau đó thoát trực tiếp ra sông bao quanh khu quy hoạch, giải pháp thiết kế đảm bảo thoát nhanh, ngắn nhất cho các lô đất xây dựng tránh ngập úng cục bộ khi có mưa lớn

- Lưu vực và hướng thoát nước mưa:

+ Lưu vực 1: Một phần diện tích lưu vực thoát nước mặt cho các lô đất xây dựng phía Tây Bắc đường quanh đảo thoát về tuyến cống chính $D600\text{mm}$ trên đường $13,5\text{m}$ và thoát ra sông tại vị trí của xả CX-01 phía Tây Nam khu đất.

+ Lưu vực 2: Toàn bộ diện tích lưu vực thoát nước còn lại của khu quy hoạch được thu gom tập trung về tuyến cống chính $D800\text{mm}$ trên trục giao thông chính (rộng $13,5\text{m}$) sau đó thoát trực tiếp ra sông tại vị trí của xả CX-02 phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Mạng lưới cống thoát nước:

+ Mạng lưới cống thoát nước mưa bố trí theo dạng phân tán bám theo các đường nội bộ và được bố trí ngầm dưới lòng đường; trên mạng lưới bố trí các giếng thu, giếng thăm.

+ Hệ thống thoát nước mưa khu quy hoạch sử dụng kết hợp rãnh xây nắp đan $B400\text{mm}$ cho các khu cây xanh, công viên và cống tròn bê tông cốt thép đường kính $D600 \sim D800\text{mm}$ cho các trục giao thông.

d. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng lưu lượng nước cấp cho khu vực quy hoạch: $Q_t = 411.73 \text{ m}^3/\text{ngđêm}$ (Nước sinh hoạt nhà biệt thự: $250 \text{ l}/\text{ng.đêm}$; Dịch vụ nghỉ dưỡng: $10 \text{ lít}/\text{m}^2$ sàn; Khu thương mại: $5 \text{ lít}/\text{m}^2$ sàn; Bãi đỗ xe: $2 \text{ lít}/\text{m}^2$ sàn; Tưới cây: $3 \text{ lít}/\text{m}^2$; Rửa đường: $0.5 \text{ lít}/\text{m}^2$; Dự phòng: 10%; Nước cứu hoả: 15 l/s)

- Nguồn cấp: lấy từ nguồn cấp nước của thành phố (được xác định trong Đồ án quy hoạch 1/2000). Giai đoạn trước mắt sẽ đấu nối với hệ thống cấp nước trên trục đường Nguyễn Tất Thành.

- Giải pháp thiết kế: Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh phục vụ đến chân công trình; Hệ thống cấp nước chữa cháy của khu quy hoạch được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

e. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ lưới điện 22kV của khu vực (được xác định trong Đồ án quy hoạch phân khu 1/2000).

- Giải pháp: từ điểm đấu nối với lưới điện trung áp 22kV theo quy hoạch 1/2000, thiết kế tuyến cáp ngầm chống thấm dọc cáp 24kV CU/XLPE/DSTA/PVC 3x240mm² cáp vào đến trạm biến áp tại từng khu vực. Dự kiến đi ngầm trong rãnh cáp kỹ thuật dọc theo trục đường chính và đường nội bộ; Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế cáp đến từng tủ điện của mỗi công trình.

- Trạm biến áp (trên tổng công suất 955,35kVA):

+ Trạm biến áp TBA1 cấp điện cho toàn bộ khu vực nhà biệt thự BT01, BT02, BT03, BT04, BT05, BT06, công trình công cộng, cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông; công suất 750kVA- 22/0,4kV.

+ Trạm biến áp TBA2 cấp điện cho khu thương mại và dịch vụ; công suất 320kVA- 22/0,4kV.

- Chiếu sáng đô thị: Hệ thống chiếu sáng ngoài việc đảm bảo yêu cầu chiếu sáng đường giao thông, hệ thống chiếu sáng còn phải đảm bảo yêu cầu mỹ quan và cảnh quan không gian kiến trúc chung của toàn khu

- Giai đoạn trước mắt nguồn điện được đấu nối với hệ thống cấp điện trên trục đường Nguyễn Tất Thành

f. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Thiết kế sơ bộ hệ thống thông tin liên lạc trên cơ sở xác định số lượng thuê bao điện thoại, internet từ đó đưa ra giải pháp lắp đặt hệ thống tủ phân phối hợp lý cho từng khu vực.

- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đấu nối chung với mạng viễn thông của khu vực xung quanh bằng tuyến cáp chính. Lắp đặt 1 tổng đài chung để phân phối đến các thuê bao cho toàn khu quy hoạch.

- Số lượng thuê bao toàn khu khoảng: 100 số

g. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch thoát nước thải được triển khai thiết kế quy hoạch theo định hướng trong Đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 đã duyệt.

- Giai đoạn trước mắt (thực hiện Khu vực 1): Nước thải được thu gom từ các công trình tập trung về Bể xử lý nước thải, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn thoát nước loại B được xả trực tiếp ra môi trường. Sau khi Trạm xử lý nước tập trung của thành phố (Dự án VSMT Thành phố Nha Trang) đi vào hoạt động thì nước thải từ Bể xử lý nước thải sẽ được bơm về Trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố.

- Đường ống nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt ống; thiết kế tách riêng biệt với đường ống thoát nước mưa; Nước thải sinh hoạt từ khu công cộng, thương mại dịch vụ, các khu biệt thự, sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng công trình sẽ được thu gom bằng hệ thống cống ngoài nhà bố trí dọc theo hệ đường giao thông trong toàn khu. Các tuyến cống này có nhiệm vụ thu gom và vận chuyển nước thải từ các khu xây dựng, tập trung về các tuyến cống chính của khu vực và dẫn về Bể xử lý nước thải đảm bảo yêu cầu trước khi xả ra Sông Tắc.

+ Tổng công suất Bể xử lý nước thải: 128.33 (m³/ngđ)

- Vệ sinh môi trường:

+ Rác thải được thu gom vào các thùng đựng rác đặt tại các vị trí thích hợp trong từng khu đất, và nhóm nhà. Khu vực hỗn hợp có hệ thống thu gom và bãi tập kết riêng. Công ty vệ sinh môi trường sẽ thu gom rác thải định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm và vận chuyển đến các bãi rác chung của thành phố theo quy định.

+ Tiêu chuẩn thải chất thải rắn là 1,2 kg/người/ngày đêm.

+ Tổng lượng rác thải toàn khu: 1,248 tấn/ng.đêm.

h. Lưu ý về khốp nối quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Hiện nay, nhằm đảm bảo giải quyết vấn đề thoát nước, chống ngập úng cho Khu đô thị - Công viên - Trung tâm hành chính mới của tỉnh, UBND tỉnh đã giao Sở Xây dựng thực hiện rà soát quy hoạch, tính toán xác định lại cốt cao độ nền cho phù hợp. Sau khi công tác này hoàn tất, trường hợp cốt cao độ nền của Khu đô thị - Công viên - Trung tâm hành chính mới của tỉnh có thay đổi so với cốt cao độ nền được duyệt trước đây, thì cốt cao độ nền của khu quy hoạch này (Khu vực 1) phải điều chỉnh cho phù hợp.

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết 1/500 (Khu vực 1) là đảo biệt lập và được triển khai thực hiện trước, do đó, cho phép Chủ dự án thỏa thuận với các đơn vị có liên quan về phương án đấu nối tạm thời hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, nước, thông tin liên lạc, thoát nước,.....); xem xét việc đi tuyến ống, đường dây ngầm qua sông đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật và an toàn công trình.

4. Thiết kế đô thị:

- Xác định, đề xuất các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch như: Mật độ xây dựng, tầng cao trung bình, hệ số sử dụng đất, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng và phù hợp với thực tế địa phương.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Có cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị như giao thông, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt, nước PCCC, hệ thống thoát nước, cây xanh công cộng, vệ sinh môi trường đảm bảo đạt tiêu chuẩn cho khu ở, khu trường học và các cụm công trình công cộng đơn vị ở...

- Hình thái kiến trúc và cảnh quan: công trình thiết kế mang tính hiện đại, hài hòa với cảnh quan và các dự án lân cận.

- Luồng giao thông và không gian giao tiếp: thuận tiện cho người tham gia giao thông trong khu vực dự án và khu vực lân cận.

5. 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.

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

Thực hiện việc quản lý quy hoạch xây dựng khu đô thị theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010, Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Công viên - Trung tâm hành chính mới của tỉnh Khánh Hòa; đồng thời tuân thủ theo Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) 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.

Điều 2. Phân công thực hiện:

Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Công Thương và UBND thành phố Nha Trang quản lý khu quy hoạch theo chức năng của ngành và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Công Thương; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận :

- Như điều 3;
- Các đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, HgP, CN (...b).



Lê Đức Vinh

