

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chi tiết
(tỷ lệ 1/500) mở rộng phía Tây Khu dân cư Đất Lành,
xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang**

109C
2573115

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
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 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
ban hành Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng
ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ
án quy hoạch xây dựng;

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 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 Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 11/09/2008 của UBND tỉnh
Khánh Hòa V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 mở
rộng phía Tây khu dân cư Đất Lành, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 635/QĐ-UBND ngày 20/3/2009 của UBND tỉnh
Khánh Hòa V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 mở
rộng phía Tây khu dân cư Đất Lành, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang;

Căn cứ công văn số 2977/UBND-XDND ngày 21/5/2014 của UBND tỉnh
Khánh Hòa về việc cho phép điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 mở rộng phía Tây khu dân cư Đất Lành, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha
Trang;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm tại Tờ trình số
195/TT/DL-2015 ngày 15/1/2014 V/v đề nghị thẩm định điều chỉnh Đồ án Quy
hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) mở rộng phía Tây Khu dân cư Đất Lành, xã Vĩnh
Thái, TP Nha Trang và kết quả thẩm định tại văn bản số 472/SXD-KTQH ngày
13/02/2015 của Sở Xây dựng,



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) mở rộng phía Tây Khu dân cư Đất Lành với những nội dung như sau:

I. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) mở rộng phía Tây Khu dân cư Đất Lành, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang.

II. Địa điểm, quy mô và giới hạn khu vực quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch có diện tích **40,23 ha** nằm về phía Tây Khu dân cư Đất Lành 25ha và được giáp giới như sau:

- Phía Đông giáp Khu dân cư Đất Lành 25ha;
- Phía Tây giáp đất rẫy của dân;
- Phía Bắc giáp Khu dân cư Đất Lành 75 ha và đất rẫy của dân;
- Phía Nam giáp núi và đất rẫy của dân.

III. Mục tiêu, tính chất khu quy hoạch: Quy hoạch xây dựng mới khu dân cư đô thị với hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ, phục vụ nhu cầu ở và phát triển đô thị.

IV. Nội dung đồ án quy hoạch:

1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 402.300 m²
- Tổng diện tích xây dựng công trình: 119.290 m².
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 29,65%.
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 454.030 m².
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Cấp điện sinh hoạt	: 3-4 KW/hộ.
+ Cấp nước cho sinh hoạt	: 150 lít/ng.ng.đ.
+ Thoát nước thải sinh hoạt	: 120 lít/ng.ng.đ.
+ Rác thải sinh hoạt	: 01 kg/ng.ng.đ.

2. Phương án quy hoạch và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

2.1. Phân khu chức năng: Khu quy hoạch được phân thành 03 khu chức năng gồm: Khu công trình công cộng; khu nhà ở; khu cây xanh cảnh quan.

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

Ngọn núi ở khu vực phía Bắc khu quy hoạch được giữ lại làm cảnh quan và khu cây xanh tập trung. Các công trình công cộng gồm khu cây xanh, công viên thể thao, bãi để xe, đất thương mại dịch vụ, trường học (gồm trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học cơ sở) được bố trí ở giữa khu đất để đảm bảo giao thông, sinh hoạt thuận lợi. Khu nhà ở được tổ chức thành từng cụm có không gian sinh hoạt chung, công trình bố trí phù hợp với địa hình hình tạo tầm nhìn cảnh quan đẹp (nhà ở liên kế có sân vườn bố trí khu phía Nam; nhà biệt thự được bố trí chạy dài từ giữa khu đất đến giáp ngọn núi phía Bắc, gồm biệt thự song lập, biệt thự đơn lập).

3. Quy mô dân số: Khoảng 3.500 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Bảng cân bằng đất đai

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt (theo Quyết định số 635/QĐ- UBND ngày 20/3/2009)		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	12,30	28,08	12,36	30,72
2	Đất Công trình công cộng	5,75	13,13	5,31	13,20
3	Đất giao thông	11,76	26,85	10,61	26,37
4	Đất công viên - cây xanh	6,28	14,34	9,44	23,47
5	Đất khác: mương nước, cách ly	7,71	17,6	2,51	6,24
6	Tổng diện tích đất	43,80	100,00	40,23	100,00

Tổng diện tích khu đất giảm từ 43,80 ha còn 40,23 ha do điều chỉnh phân diện tích đất chồng lấn với Dự án khu kinh tế trang trại Đất Lành của Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Khánh Hòa.

4.2. Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

TT	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	DTXD (tối đa - ha)	DTSXD (tối đa - ha)	MĐXD (tối đa)	Tầng cao (tối đa)	HSSDDĐ (tối đa)
A	Đất công trình công cộng	5,31	13,20					
1	Đất quản lý, điều hành đón tiếp	0,30	0,75	0,15	0,45	40	03	1,5
2	Đất Thương mại, dịch vụ	1,48	3,68	0,888	2,664	40	03	1,8
3	Đất giáo dục	3,53	8,77	1,765	5,295	40	03	1,5
B	Đất ở	12,36	30,72					
1	Đất ở Biệt thự	3,81	9,47	2,286	6,858	60	03	1,8
2	Đất ở Nhà phố	7,82	19,44	6,256	15,014	80	03	2,4
3	Đất ở tái định cư	0,73	1,81	0,584	1,4016	80	03	2,4
C	Đất cây xanh	9,44	23,47					
1	Đất công viên, cây xanh cảnh quan	7,00	17,40					
2	Đất cây xanh cách ly	2,44	6,07					
D	Đất giao thông	10,61	26,37					
E	Đất khác	2,51	6,24					
1	Đất hành lang an toàn điện (110 Kv)	0,45	1,12					
2	Mương nước	2,06	5,12					
	Tổng cộng	40,23	100,00	11,929	45,403	Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 29,65%		

5. Thông số kỹ thuật chính của các công trình:

STT	Công trình	Số lượng lô	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn(m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng
1	BIỆT THỰ PHỐ KHU A	98	146.75 – 178.75	264 – 321.75	88.05 – 107.25	3
2	BIỆT THỰ PHỐ KHU B	150	111.75 – 155.47	240 - 300	80- 100	3
TỔNG SỐ LÔ NHÀ BIỆT THỰ PHỐ: 248 LÔ						

STT	Công trình	Số lượng lô	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn(m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng
1	NHÀ LIÊN KẾ KHU C	180	75.0 – 125.0	180 - 300	60 -100	3
2	BIỆT THỰ PHỐ KHU D	160	82.5 – 125.0	196 - 300	66 - 100	3
3	NHÀ LIÊN KẾ KHU E	248	75.0 – 125.0	180 - 300	60 -100	3
4	NHÀ LIÊN KẾ KHU F	201	75.0- 125.0	180 - 300	60 -100	3
TỔNG SỐ LÔ NHÀ LIÊN KẾ: 789LÔ						

STT	Công trình	Số lượng lô	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn(m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng
1	NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHU G1	42	85 - 110	204 - 264	68 - 88	3
2	NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHU G2	41	85 - 110	204 - 264	68 - 88	3
TỔNG SỐ LÔ NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ: 83 LÔ						

STT	Công trình	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn(m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng
1	KHU QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH, TIẾP ĐÓN	3.000	4.500	1.500	3
2	TRƯỜNG MẪU GIÁO	7.700	11.550	3.850	3
3	TRƯỜNG TIỂU HỌC	14.500	21.750	7.250	3
4	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	13.100	19.650	6.550	3
5	THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	14.800	26.640	8.880	3
6	ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN- CÂY XANH CÁCH LY	94.400	94.400	94.400	

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

- Đường D1 và D5 chạy dọc biên khu quy hoạch, phía giáp núi được thiết kế kè chắn taluy và mương hở chặn dòng thoát nước từ sườn núi, lộ giới 16m, mặt cắt ngang 4m+8m+4m.

- Đường D4 và D8 chạy song song với Đường số 1 thuộc Khu dân cư Đất Lành 25 ha, lộ giới 16m, mặt cắt ngang 4m+8m+4m.

- Các đường ngang và đường dọc còn lại có lộ giới 13m (mặt cắt ngang 3m+7m+3m) và 10m (mặt cắt ngang 2m+6m+2m).

- Hệ thống giao thông của khu quy hoạch được kết nối đồng bộ với hệ giao thông của Khu dân cư Đất Lành 25 ha và giao thông khu vực.

6.2. San nền và thoát nước mưa:

6.2.1. San nền:

- Giải pháp san nền dựa trên nguyên tắc đường đồng mức thiết kế. Hướng san nền theo thể địa hình chủ yếu theo hướng dốc dần từ Tây xuống Đông.

+ Cao độ san nền thấp nhất: +18,0 m

+ Cao độ san nền cao nhất: +42,22 m

+ Độ dốc thiết kế nhỏ nhất $i_{tk}=0,2\%$.

+ Độ dốc thiết kế lớn nhất $i_{tk}=10\%$.

- Chiều cao đất đào từ 1m -12m (khu vực sát chân núi).

- Chiều cao đất đắp lớn nhất 7,66 m (phần đỉnh mái taluy).

- Khối lượng đất đào: 3.365.974 m³

- Khối lượng đất đắp: 5.292 m³

6.2.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế và hoạt động theo chế độ tự chảy, tuân thủ theo định hướng thoát nước của quy hoạch chung khu vực.

- Xây dựng mương hở ở chân taluy phía Tây khu ở để đón lũ. Mương hở này được nối với cống hộp (BxH=2000x2000) để dẫn xuống hệ thống thoát nước của Khu dân cư Đất Lành 25 ha.

- Nước mặt trong từng khu vực nhỏ được thu gom vào các tuyến cống nhánh đổ vào tuyến cống hộp (BxH=2000x2000) nối với mương thoát nước của Khu dân cư Đất Lành 25ha bên dưới sau đó chảy ra sông Đồng Bò.

- Vị trí đặt cống: Cống thoát bằng BTCT ly tâm, đúc sẵn đặt dưới vỉa hè có độ sâu chôn cống tùy thuộc vào từng loại tiết diện cống để đảm bảo an toàn, chiều sâu chôn cống tối thiểu tính đến đỉnh cống là 0,7 m.

- Ga thu nước: Các ga thu nước cách nhau từ 40m-50 m và có kích thước khác nhau tùy vào từng loại tiết diện cống. Ga thu xây đá chẻ và đúc bằng BTCT.

6.3. Cấp nước:

a. Nguồn nước:

Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ mạng cấp nước của thành phố Nha Trang thông qua tuyến ống trên đường Phong Châu nổi dài. Trong tương lai sẽ bổ sung nguồn cấp nước từ hệ thống cấp nước Suối Dầu thông qua trạm bơm tăng áp Vĩnh Thái công suất 50.000 m³/ngày theo quy hoạch chung cấp nước Nha Trang – Diên Khánh.

b. Tổ chức mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo sơ đồ vòng kết hợp với các tuyến ống cụt đưa nước đến các điểm dùng nước.

- Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,7 m, ống qua đường giao thông sử dụng ống bằng thép. Ống đi trên lề bố trí cách chỉ giới 0,8 m, đường kính ống nhỏ nhất là 50mm. Xây dựng hố van tại các vị trí có đường kính ống ≥ 100 mm; đường ống cấp nước vào nhà và các công trình dùng ống HDPE.

c. Giải quyết khi có cháy:

Trên các tuyến ống có đường kính ≥ 100 trở lên được đặt các họng cấp nước áp lực thấp để phục vụ cứu hoả. Khoảng cách giữa 2 họng cấp nước chữa cháy là 150 m và được bố trí tại các vị trí thuận lợi khi hoạt động.

6.4. Thoát nước bản:

- Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với thoát nước mưa, sử dụng cống ngầm bê tông cốt thép.

- Nước thải trước khi đưa vào hệ thống thoát phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại 3 ngăn (chứa-lắng-lọc). Ống thoát nước thải dẫn từ các hạng mục công trình được đấu nối vào các hố ga đặt trên vỉa hè.

- Các tuyến cống đều được đấu nối vào hệ thống thoát nước thải thuộc Khu dân cư Đất Lành 25ha, sau đó nước thải sẽ được dẫn về Nhà máy xử lý nước thải của thành phố Nha Trang.

- Vị trí đặt cống: Tim cống cách mép bó vỉa từ 1,5m-2,0m. Khi tuyến thoát nước thải và nước mưa đi cùng một bên vỉa hè thì tim cống cách mép vỉa hè từ 2,0m-2,5m. Độ sâu chôn cống từ mặt đất đến đỉnh cống $\geq 0,65$ m.

- Ga thu nước thải: Tùy thuộc loại công trình để bố trí các ga thu nước thải khác nhau:

+ Nhà liên kế phố: 4 hộ dùng chung 1 hố ga;

+ Nhà liên kế có sân: 3 hộ dùng chung 1 hố ga;

+ Nhà biệt thự: 2 hộ dùng chung 1 hố ga.

Các ga thu nước thải bố trí với khoảng cách tối đa 50m, tại các điểm giao nhau với hệ thống thoát nước mưa được xử lý kỹ thuật bằng các hộp nối.

6.5. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ trạm biến áp 110/22kV – Mã Vòng thông qua hệ thống lưới điện phân phối trung áp 22kV. Điểm đấu nối tại

các cột TBA T.01, T.05 và T.06 đã được thiết kế cho Khu dân cư Đất Lành 25ha.

- Dây dẫn dùng loại dây nhôm bọc cách điện XLPE 24kV với tiết diện 95 mm². Đường dây được thiết kế đi nổi treo trên hệ thống trụ điện dọc theo đường giao thông.

6.6. Thông tin liên lạc:

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống thông tin liên lạc bên trong khu quy hoạch.
- Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối vào mạng viễn thông có sẵn của Khu dân cư Đất Lành 25 ha.

- Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi, đảm bảo cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông sử dụng cống bể để phát triển và cung ứng dịch vụ.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Việc đánh giá môi trường chiến lược, cam kết giám sát và quản lý môi trường trong các giai đoạn: chuẩn bị, triển khai, thực hiện dự án theo nội dung tại Chương VI – Thuyết minh Đồ án và Bản đồ đánh giá tác động môi trường chiến lược (*Bản vẽ QH-14*).

8. Quản lý chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ):

Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào tính chất, quy mô của từng khu nhà ở, chỉ giới đường đỏ và theo tiêu chuẩn hiện hành:

TT	KHU Ở		CHỈ GIỚI XÂY DỰNG	
			Khoảng lùi phía trước nhà (m)	Khoảng lùi phía sau nhà (m)
I	KHU NHÀ Ở BIỆT THỰ PHỐ			
	1	KHU A	03	02
	2	KHU B	03	02
II	KHU NHÀ Ở LIÊN KẾ			
	1	KHU C (LIÊN KẾ CÓ SÂN VƯỜN)	2,5	02
	2	KHU D (LIÊN KẾ MẶT PHỐ)	0	02
	3	KHU E (LIÊN KẾ MẶT PHỐ)	0	02
	4	KHU F (LIÊN KẾ MẶT PHỐ)	0	02
	5	KHU G (LIÊN KẾ MẶT PHỐ)	0	02

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

- Thực hiện việc quản lý quy hoạch xây dựng theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ, Quy chuẩn Xây dựng hiện hành; tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt này và các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

- Quyết định phê duyệt này thay thế Quyết định số 635/QĐ-UBND ngày 20/3/2009 của UBND tỉnh V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 mở rộng phía Tây khu dân cư Đất Lành, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang.

Điều 2. 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, Công Thương; 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, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công Thương; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Cơ quan, đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, HgP, CN (20b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Đức Vinh

