



CÔNG TY CỔ PHẦN INNO

Planning – Infrastructure – Architecture – Construction

Địa chỉ: A: Level 6, Hongkong Building, Dong Da Dist, Ha Noi

Website: www.innojsc.com

THUYẾT MINH TÓM TẮT ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2000) KHU DÂN CƯ XÃ VĨNH NGỌC – VĨNH HIỆP – VĨNH THẠNH, TP. NHA TRANG ĐỊA ĐIỂM: XÃ VĨNH NGỌC – VĨNH HIỆP – VĨNH THẠNH THÀNH PHỐ NHA TRANG



NHA TRANG, THÁNG NĂM 2024

THUYẾT MINH TÓM TẮT

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2000) KHU DÂN CƯ XÃ VĨNH NGỌC – VĨNH HIỆP – VĨNH THẠNH, TP. NHA TRANG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH KHÁNH HÒA

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH KHÁNH HÒA

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN INNO

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I.1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu là khu dân cư hiện hữu được quản lý bởi Đồ án Quy hoạch phân khu được UBND tỉnh phê duyệt năm 2015 (theo QĐ số 296/QĐ-UBND ngày 2/4/2015). Tuy nhiên, đồ án đã đến hạn rà soát quy hoạch (5 năm) nhưng vẫn chưa hình thành được cấu trúc hạ tầng khung và trong quá trình phát triển kinh tế xã hội thực tế đã có nhiều sự điều chỉnh so với QHPK QĐ số 296/QĐ-UBND bởi các đồ án quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng mới được duyệt.

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung TP. Nha Trang được phê duyệt 25/09/2012 tại QĐ số 1396/QĐ-TTg, điều chỉnh cục bộ QHC TP. Nha Trang đến năm 2025 tại QĐ số 2164/QĐ-TTg ngày 20/12/2021 và hiện nay đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 đang được triển khai theo Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt tại QĐ số 1456/QĐ-TTg ngày 25/09/2020.

Do đó, việc lập điều chỉnh QHPK khu dân cư xã Vĩnh Ngọc – Vĩnh Hiệp – Vĩnh Thạnh tỷ lệ 1/2000 là cần thiết nhằm phù hợp với sự phát triển của khu vực, hài hòa với các dự án liên quan đã được phê duyệt và phù hợp với những định hướng mới của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 đang được triển khai theo Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt tại QĐ số 1456/QĐ-TTg ngày 25/09/2020.

I.2. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN

I.2.1. Định hướng phát triển của khu vực lập điều chỉnh quy hoạch theo quy hoạch chung

- Để đảm bảo tính khả thi của việc tạo dựng khung cảnh quan chung, việc thực hiện các dự án phát triển đô thị trong khu vực phải kết hợp, song hành với việc mở rộng mặt nước lân cận theo quy hoạch.
- Bổ sung thêm một số quỹ đất hỗn hợp phát triển mới, đồng thời, cải tạo, chỉnh trang những khu vực hiện trạng, nâng cao chất lượng đô thị.
- Đề xuất ý tưởng điều chỉnh quy hoạch phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch theo các quy định pháp luật hiện hành.

I.2.2. Mục tiêu và tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

- **Mục tiêu:**

Quy hoạch chỉnh trang khu dân cư đô thị, quản lý đất đai và quản lý quy hoạch xây dựng.

- **Tính chất:**

Là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang của thành phố Nha Trang.

I.3. CƠ SỞ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

I.3.1. Các căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014.
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018.
- Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.
- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội về Luật xây dựng; Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 26/01/2022 của Bộ Chính trị về Xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
- Nghị quyết số 42/NQ-CP ngày 21/3/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/1/2022 của Bộ Chính trị.
- Căn cứ Nghị quyết 42/NQ-CP ngày 21/03/2022 của Chính phủ Ban hành chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
- Căn cứ định hướng đồ án điều chỉnh QHC TP. Nha Trang đến năm 2040 theo Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

đến năm 2040 phê duyệt tại Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 25/09/2020 của Thủ tướng Chính Phủ.

- Căn cứ Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 2/4/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư xã Vĩnh Ngọc – Vĩnh Hiệp – Vĩnh Thạnh, thành phố Nha Trang.
- Quyết định 1454/QĐ-TTg, 1/9/2021; 1579/QĐ-TTg, 22/9/2021; 1769/QĐ-TTg, 19/10/2021; 1820/QĐ-TTg, 31/10/2021; Thủ tướng chính phủ, Phê duyệt quy hoạch phát triển: giao thông vận tải hàng không, đường bộ, đường sắt đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Căn cứ Quyết định 1165/QĐ-UBND ngày 29/04/2022 của UBND tỉnh về việc ban hành Kế hoạch triển khai Chương trình hành động của Chính phủ và Chương trình hành động của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh thực hiện Nghị quyết số 09-NQ-TW của Bộ Chính trị về xây dựng phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
- Căn cứ Quyết định 1396/QĐ-TTg ngày 25/09/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2025.
- Căn cứ Quyết định số 4048/QĐ-UBND ngày 8/11/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa cho phép lập đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư xã Vĩnh Hiệp – Vĩnh Ngọc – Vĩnh Thạnh, thành phố Nha Trang.
- Căn cứ Quyết định số 836/QĐ-UBND ngày 13/04/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư xã Vĩnh Ngọc – Vĩnh Hiệp – Vĩnh Thạnh, thành phố Nha Trang.
- Căn cứ Thông báo số 2049/TB-UBND ngày 20/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo và góp ý các đồ án Quy hoạch phân khu

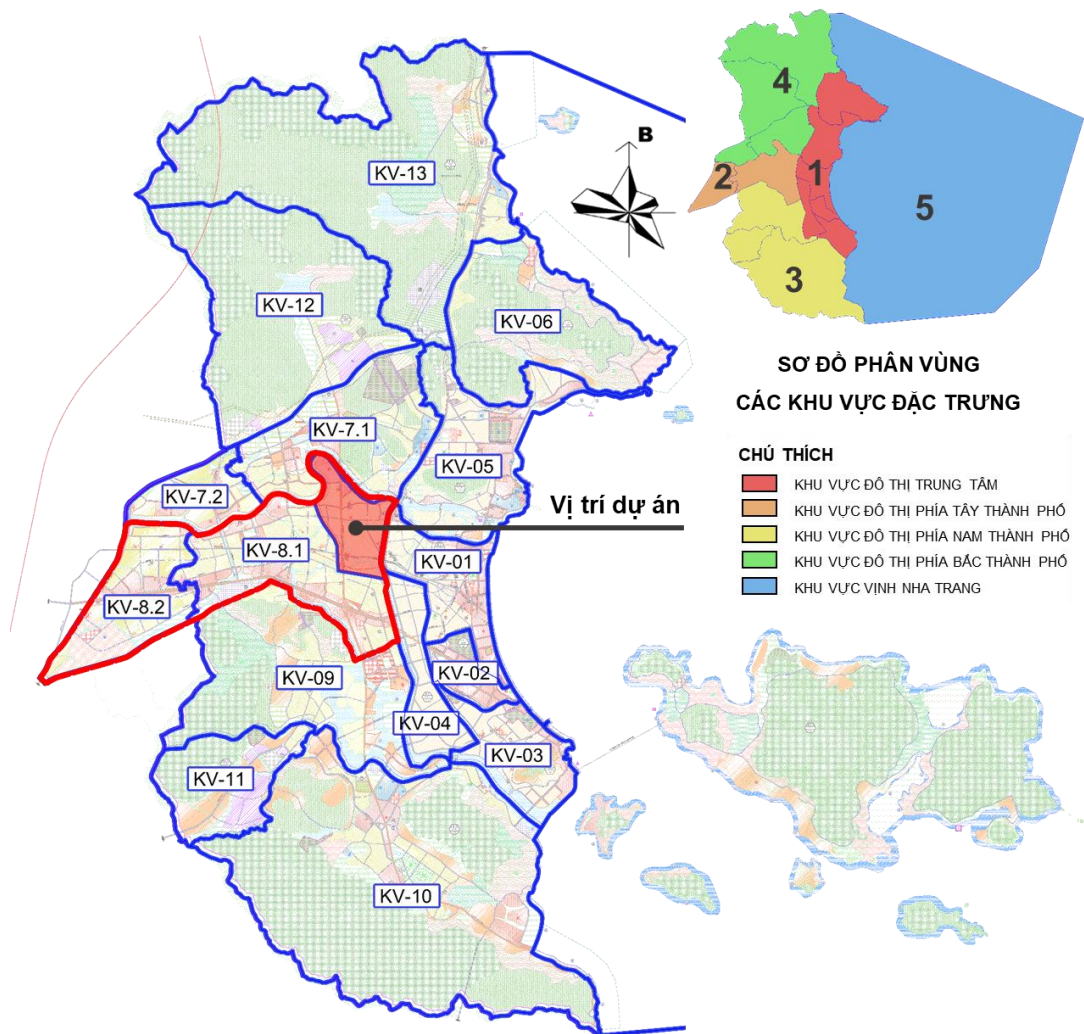
I.3.2. Các cơ sở số liệu, tài liệu, bản đồ

- Tài liệu về hiện trạng khu đất, hiện trạng sử dụng đất trong khu đất quy hoạch;
- Các số liệu về điều kiện tự nhiên, địa hình, địa chất thủy văn, cột mốc xây dựng;
- Bản đồ kế hoạch sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa;
- Bản đồ hành chính thành phố Nha Trang;
- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 và hiện trạng khu đất xây dựng tỷ lệ 1/2000.
- Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định, văn bản khác có liên quan.

CHƯƠNG II. XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

II.1. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

II.1.1. Vị trí lập điều chỉnh quy hoạch trong sơ đồ phân vùng các khu chức năng theo định hướng QHC thành phố Nha Trang đến năm 2040



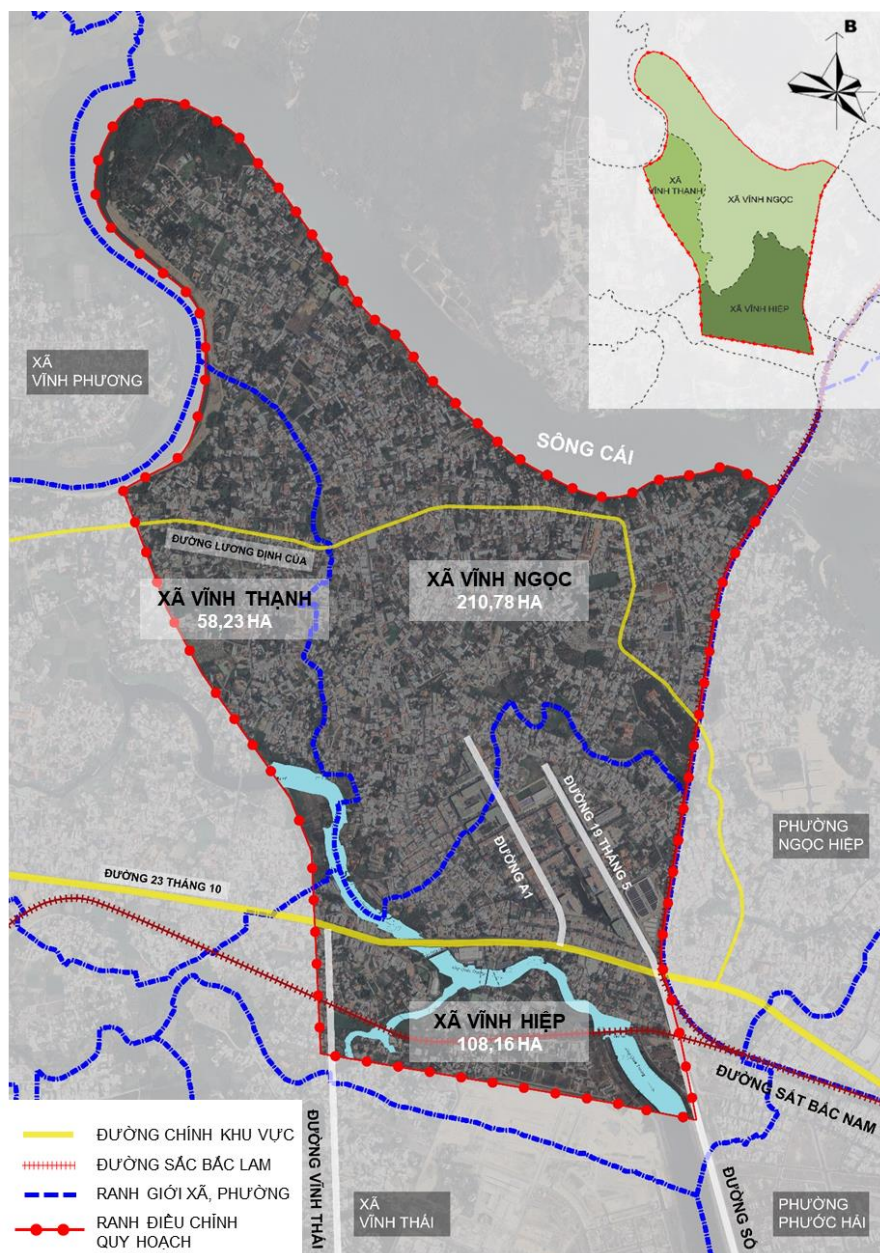
Hình 1. Sơ đồ vị trí khu vực lập điều chỉnh quy hoạch trong sơ đồ phân vùng các khu chức năng theo QHC thành phố Nha Trang

Khu vực lập điều chỉnh QHPK thuộc phân vùng số 2 theo định hướng QHC thành phố Nha Trang đến năm 2040 (Quyết định phê duyệt nhiệm vụ số 1456/QĐ-TTg ngày 25/09/2020) được định hướng là Khu vực đô thị phía Tây thành phố.

- Đồ án thuộc phân khu 8.1 – với những tính chất chính là:

- + Trung tâm đô thị hỗn hợp dọc theo không gian công viên, mặt nước kết hợp với hệ thống công viên và không gian mở ven sông Cái.
- + Giải pháp kiến trúc không gian trong khu vực này cần lưu ý kết nối, chuyển tiếp hài hòa giữa khu vực xây dựng mới với cảnh quan xung quanh.
- Theo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ số 836/QĐ-UBND ngày 13/04/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư xã Vĩnh Ngọc – Vĩnh Hiệp – Vĩnh Thạnh, thành phố Nha Trang, đồ án có tính chất là khu dân cư hiện hữu, chỉnh trang của thành phố Nha Trang.

II.1.2. Vị trí và giới hạn khu vực lập điều chỉnh quy hoạch



Hình 2. Sơ đồ vị trí khu vực lập điều chỉnh trên nền không ảnh

- Khu lập điều chỉnh quy hoạch có quy mô khoảng 377,2 ha thuộc các xã Vĩnh Hiệp, Vĩnh Ngọc, Vĩnh Thạnh; ranh giới tứ cận được xác định như sau:
 - + Phía Đông: Giáp tuyến đường sắt Bắc Nam.
 - + Phía Tây: Giáp đồ án Quy hoạch Khu đô thị phía Tây thành phố Nha Trang phê duyệt năm 2007.
 - + Phía Nam: Giáp đồ án Quy hoạch chi tiết sử dụng đất khu đô thị Vĩnh Thái phê duyệt năm 2004.
 - + Phía Bắc: Giáp sông Cái.

CHƯƠNG III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ĐỀ XUẤT

III.1. QUY MÔ DÂN SỐ

- Theo số liệu thống kê quản lý của thành phố Nha Trang, tổng quy mô dân số khu vực lập quy hoạch năm 2022 là 25.759 người;
- Dự kiến đến năm 2040, khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có khả năng phục vụ cho khoảng 27.132 người.

III.2. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ĐỀ XUẤT

III.2.1. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

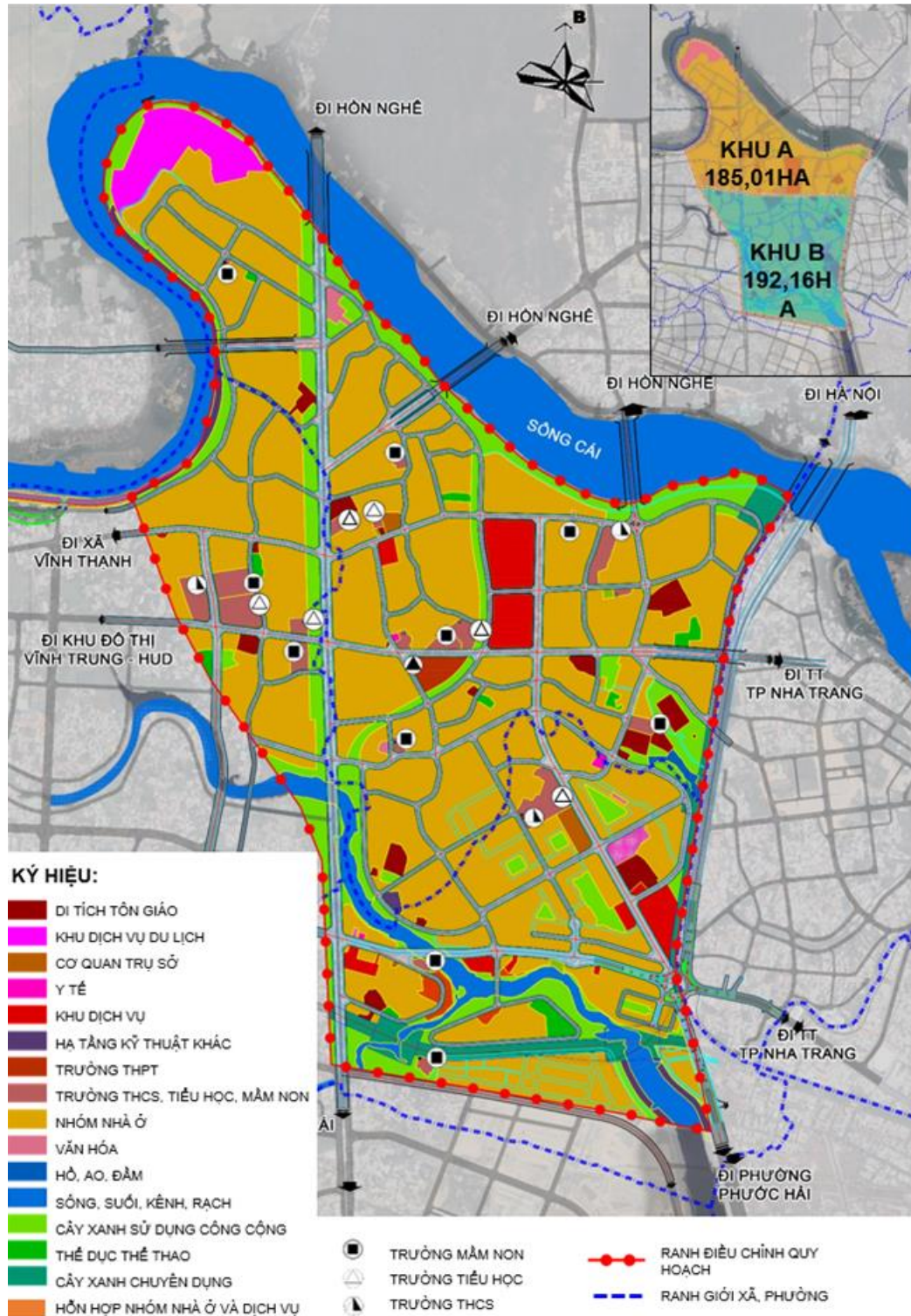
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 48,22%;
- Tầng cao xây dựng tối đa là 17 tầng.

III.2.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:
 - + Sinh hoạt 180 lít/người-ngđ;
 - + Công trình công cộng và dịch vụ: 2 l/m².sàn;
 - + Nước tưới cây: 3 l/m²;
 - + Nước rửa đường: 0,6 l/m²;
 - + Nước thất thoát, rò rỉ: 10% tổng nhu cầu dùng nước;
 - + Nước cấp cho chữa cháy 30l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy.
- Cấp năng lượng và chiếu sáng: Đất ở: 700W/người; Công trình công cộng, dịch vụ, cơ quan, an ninh: 20-30W/m² sàn; Giáo dục: 25W/m² sàn; Chiếu sáng cây xanh 5kW/ha; Chiếu sáng giao thông: 10kW/ha.
- Thu gom nước thải sinh hoạt: ≥80% lượng nước cấp.
- Lượng chất thải rắn: Sinh hoạt 1,0 kg/người-ngày; du lịch 1,0 kg/người-ngày.

CHƯƠNG IV. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH

IV.1. CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT



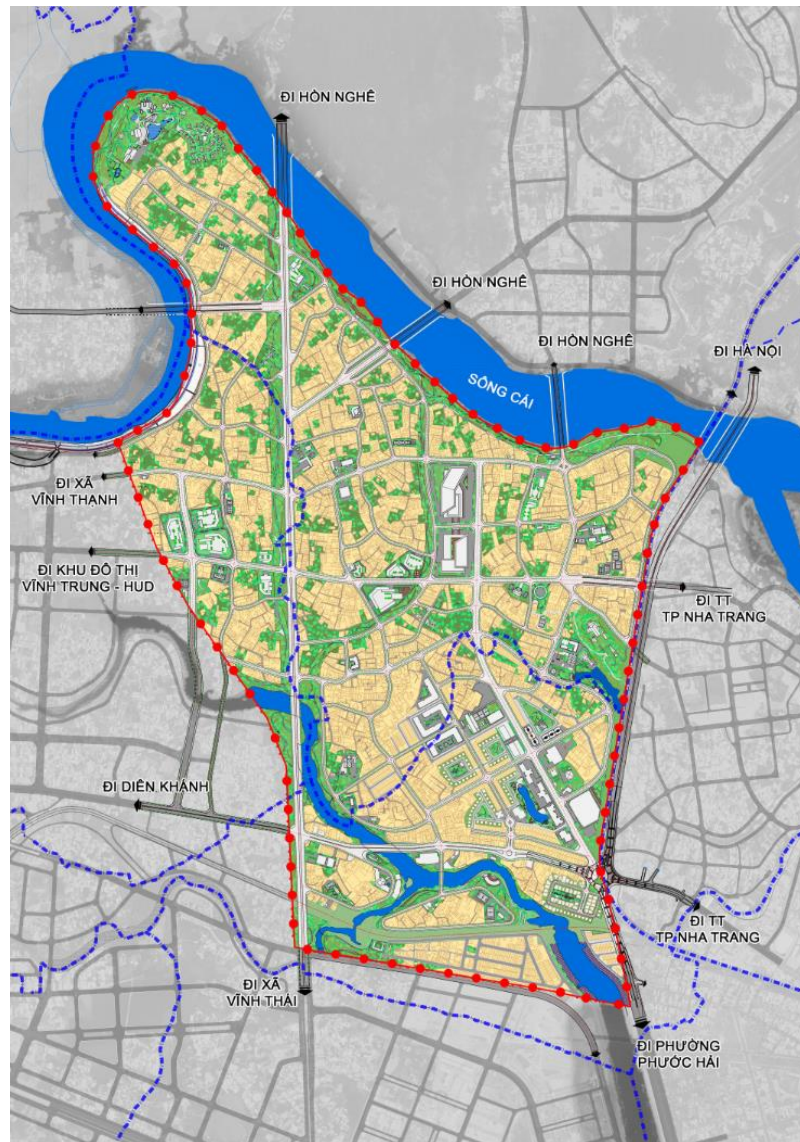
Hình 3. Sơ đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Bảng 1. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Đồ án QHPK đã duyệt theo Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 2/4/2015		Phương án đề xuất		
		Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
	Dân số (người)	35.000		27.132		
1	Nhóm nhà ở	198,42	52,61	1.963.511,39	196,35	52,06
2	Hỗ trợ nhóm nhà ở và dịch vụ	-	-	12.109,57	1,21	0,32
3	Y tế	1,29	0,34	12.438,09	1,24	0,33
3.1	Bệnh viện	1,05	0,28	9.620,05	0,96	0,26
3.2	Trạm y tế	0,24	0,06	2.818,04	0,28	0,07
4	Trường THCS, tiểu học, mầm non	8,79	2,33	103.641,23	10,36	2,75
4.1	Trường THCS	3,13	0,83	20.140,68	2,01	0,53
4.2	Trường tiểu học	3,16	0,84	29.813,23	2,98	0,79
4.3	Trường mầm non	2,5	0,66	36.086,17	3,61	0,96
4.4	Trường liên cấp (tiểu học+THCS)	-	-	17.601,15	1,76	0,47
5	Trường THPT	2,83	0,75	14.084,29	1,41	0,37
6	Cây xanh sử dụng công cộng	26,56	7,04	410.463,81	41,05	10,88
6.1	Cây xanh sử dụng công cộng - DVO	-	-	108.687,47	10,87	2,88
6.2	Cây xanh sử dụng công cộng - DT	-	-	301.776,34	30,18	8,00
7	Thể dục thể thao cấp đơn vị ở	2,04	0,54	27.503,92	2,75	0,73
8	Cơ quan, trụ sở	0,57	0,15	12.590,45	1,26	0,33
9	An ninh	-	-	2.197,47	0,22	0,06
10	Văn hóa	0,06	0,02	8.575,23	0,86	0,23
11	Khu dịch vụ	8,05	2,13	101.288,07	10,13	2,69
11.1	Khu dịch vụ đơn vị ở (chợ)	1,25	0,33	12.596,00	1,26	0,33
11.2	Khu dịch vụ đô thị	6,8	1,80	88.692,07	8,87	2,35
12	Khu dịch vụ du lịch	10,74	2,85	79.783,31	7,98	2,12
13	Di tích, tôn giáo	6,67	1,77	71.346,44	7,13	1,89
14	Hạ tầng kỹ thuật khác	0,32	0,08	34.104,97	3,41	0,90
15	Hồ, ao, đầm	1,53	0,41	6.706,32	0,67	0,18
16	Sông, suối, kênh, rạch	16,79	4,45	116.822,12	11,68	3,10
17	Cây xanh chuyên dụng	14,82	3,93	94.712,68	9,47	2,51

STT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Đồ án QHPK đã duyệt theo Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 2/4/2015		Phương án đề xuất		
		Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
18	Đường giao thông	77,70	20,60	699.850,38	69,99	18,56
	Tổng	377,17	100	3.771.729,74	377,17	100

IV.2. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



Hình 4. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan khu dân cư xã Vĩnh Ngọc, Vĩnh Hiệp, Vĩnh Thạnh được tổ chức trên cơ sở phù hợp với định hướng phát triển của định hướng Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 (QĐ 1456/QĐ-TTg), kể

thừa vị trí và chức năng sử dụng đất từ đồ án Quy hoạch Phân khu (QĐ 296/QĐ-UBND). Từ đó rà soát, cập nhật và chỉnh trang hiện trạng, đảm bảo khai thác hiệu quả lợi thế về vị trí, phát huy tiềm năng về cảnh quan của khu vực.

Bố cục tổ chức không gian khu vực dựa trên nền tảng phát triển và khai thác các yếu tố tự nhiên, hiện trạng hiện hữu. Bên cạnh đó đề xuất về hướng tuyến và hình thái kiến trúc cảnh quan với các khu chức năng mới nhằm đảm bảo phù hợp hướng kết nối và không gian chung của khu vực lập điều chỉnh, cụ thể:

- Khu dịch vụ, thương mại hình thành trên các trục đường đô thị đảm bảo khả năng tiếp cận thuận tiện và hướng tuyến kết nối không gian hài hòa phù hợp với hình thái phát triển chung trong khu vực nhằm tạo nên một khu vực thương mại, dịch vụ sâu uất cho khu dân cư.
- Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu đồng thời bổ sung, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan cho khu vực nhằm tạo một môi trường sống gần gũi, thân thiện, đầy đủ tiện nghi và hài hòa với không gian chung của khu vực.
- Công trình công cộng: cải tạo chỉnh trang đối với các công trình hiện hữu nhằm phù hợp với không gian, hình thái kiến trúc chung của khu vực đồng thời hài hòa với bố cục không gian kiến trúc xung quanh.
- Khai thác cảnh quan mặt nước, quy hoạch các công viên cây xanh- TDTT, phát triển hệ thống không gian mở, không gian cộng đồng, bố trí công viên cây xanh đơn vị ở. Nhằm phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân

Việc khai thác tối đa tiềm năng về cảnh quan, đất đai nhằm phát triển thành một khu vực có chất lượng sống cao, kết nối chặt chẽ với các khu đô thị mới xung quanh, đồng thời gắn kết hài hòa với cảnh quan chung của thành phố, mang lại hình ảnh đô thị đặc sắc – hấp dẫn.

CHƯƠNG V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

V.1. TỔNG QUAN VỀ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

V.1.1. Các trục đường chính, khu vực không gian mở và công trình điểm nhấn

Nội dung thiết kế đô thị, xác định các trục đường chính, khu vực không gian mở và công trình điểm nhấn bao gồm:

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực điều chỉnh quy hoạch.
- Xác định tuyến giao thông chính, phụ và tuyến cảnh quan chính của khu vực
- Xác định các không gian mở và điểm nhấn cảnh quan của khu vực.
- Xác định các nút giao thông quan trọng của khu vực.

V.1.2. Nguyên tắc chung

- Không làm tổn hại các điều kiện tự nhiên, cố gắng giữ cân bằng sinh thái có lợi cho điều kiện xây dựng.
- Nhấn mạnh hình ảnh chủ đạo của khu lập điều chỉnh quy hoạch bằng hệ thống công viên và không gian mở công cộng ven sông Cái và sông Quán Trường theo như định hướng của định hướng Quy hoạch chung đến năm 2040 (QĐ 1465/QĐ-TTg).
- Tạo các không gian cây xanh công trình gắn kết với các khối công trình, với không gian mở ven mặt nước, nhấn mạnh cây xanh trên các trục đường tiếp cận chính, tạo nên một hệ thống giao thông nội khu gắn kết.
- Quản lý mặt tiền nhà phố theo quy định của quản lý xây dựng, quản lý vỉa hè, cây xanh đường phố, quy định bảng biểu quảng cáo... Trong đó vỉa hè đóng vai trò rất lớn trong việc thay đổi cảnh quan đô thị khu vực này.

V.2. MẬT ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, nên có mật độ xây dựng cao, mật độ xây dựng gộp toàn khu là 47,40%, cụ thể như sau.

- Mật độ xây dựng tối đa 80% đối với các ô đất nhóm nhà ở.
- Mật độ xây dựng tối đa 60% đối với các ô đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.
- Mật độ xây dựng tối đa 30% - 60% đối với các ô đất dịch vụ, công cộng, cụ thể:
 - + Ô đất khu dịch vụ có mật độ xây dựng 30-60%.
 - + Ô đất y tế có mật độ xây dựng 40-60%.
 - + Ô đất giáo dục có mật độ xây dựng 60%.
 - + Ô đất thể dục thể thao có mật độ xây dựng 40%.
 - + Ô đất văn hóa có mật độ xây dựng 60%

- Ô đất cây xanh sử dụng công cộng có mật độ xây dựng tối đa 5% (riêng ô đất CXĐT-15 có mật độ xây dựng tối đa 40%).
- Ô đất dịch vụ du lịch có mật độ xây dựng 60%.
- Ô đất cơ quan, trụ sở có mật độ xây dựng 60%.
- Ô đất hạ tầng kỹ thuật khác (cụ thể là trạm thu phát sóng, đài phát thanh truyền hình tỉnh Khánh Hòa) có mật độ xây dựng 40%.

Các ô đất khác như hồ, ao, đầm, sông, suối, kênh, rạch và cây xanh chuyên dụng không quy định mật độ xây dựng (không xây dựng công trình).

V.3. TẦNG CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Tầng cao xây dựng tối đa toàn khu là 17 tầng;

- Tầng cao xây dựng tối đa là 6 - 17 tầng đối với các ô đất xây dựng nhóm nhà ở;
- Tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng đối với các ô đất xây dựng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;
- Tầng cao xây dựng tối đa là 3 - 4 tầng đối với các ô đất xây dựng công trình y tế;
- Tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng đối với các ô đất xây dựng khu dịch vụ;
- Tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng đối với các ô đất xây dựng công trình trường học (trường THCS, tiểu học, mầm non, THPT và liên cấp);
- Tầng cao xây dựng tối đa là 1 tầng đối với các ô đất cây xanh sử dụng công cộng (riêng ô đất CXĐT-15 có tầng cao xây dựng tối đa là 2 tầng);
- Tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng đối với các ô đất thể dục thể thao;
- Tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng đối với các ô đất xây dựng công trình cơ quan, trụ sở;
- Tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng đối với các ô đất xây dựng công trình văn hóa;
- Tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng đối với các ô đất xây dựng công trình dịch vụ du lịch;
- Tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng đối với các ô đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (cụ thể là trạm thu phát sóng, đài phát thanh truyền hình tỉnh Khánh Hòa).

Các ô đất khác như hồ, ao, đầm, sông, suối, kênh, rạch và cây xanh chuyên dụng không quy định tầng cao công trình (không xây dựng công trình).

V.4. QUY ĐỊNH VỀ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG VÀ KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) có tính chất là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang nên đa số ô đất trong khu vực nghiên cứu có khoảng lùi là 0m, đối với các ô đất được quy hoạch xây dựng mới (ô đất dịch vụ, giáo dục) có khoảng lùi là 5m. Việc quy định về khoảng lùi cụ thể đối với từng lô đất sẽ được đề cập trong đồ án quy hoạch chi tiết được triển khai trong tương lai.

CHƯƠNG VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VI.1. GIAO THÔNG

VI.1.1. Đường khu vực thiết kế

VI.1.1.1. Nguyên tắc thiết kế

- Đường giao thông phải đảm bảo cho xe chạy an toàn, đáp ứng đầy đủ nhu cầu đi lại và kết nối các khu vực chức năng, đồng thời đảm bảo sự thông thoáng giữa các dãy nhà, vệ sinh môi trường, bảo đảm cho việc phòng cháy chữa cháy.
- Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông.
- Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý. Kết nối mạng lưới giao thông các khu vực lân cận và bám sát mạng lưới giao thông của Đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- Tận dụng mạng đường, nền đường hiện có, cải tạo mở rộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.
- Tổ chức các tuyến đường phải đảm bảo quy mô mặt cắt, độ dốc dọc không vượt quá độ dốc cho phép, đảm bảo lưu thông thuận tiện. Mạng lưới giao thông phải đảm bảo chỉ tiêu mật độ mạng lưới đường, chỉ tiêu phần trăm diện tích đất.
- Hệ thống giao thông cho xe chữa cháy thiết kế đảm bảo tải trọng, kích thước và chiều cao PCCC của công trình đáp ứng theo quy định tại Phần 6 QCVN 06:2022/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình”.
- Công trình giao thông phải đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo yêu cầu tại QCVN 10:2014/BXD.

VI.1.1.2. Xác định quy mô và phân cấp các tuyến đường

A. Đường sắt:

- Đường sắt cao tốc: Đường sắt cao tốc dự kiến đi xuyên qua khu vực nghiên cứu theo hướng Bắc Nam.
- Đường sắt thống nhất Bắc Nam: khổ 1m, nằm ở phía Nam và chạy dọc theo ranh phía Đông khu quy hoạch. Ga Nha Trang, cách khu vực nghiên cứu khoảng 1km về phía Đông, là ga trung chuyển hàng hóa và hành khách cho các tỉnh Lâm Đồng, Buôn Mê Thuột, Khánh Hòa tới các địa phương khác trên toàn tuyến.

B. Đường bộ:

* Giao thông đối ngoại

- Đường trục chính đô thị:

- + Đường Vành Đai 3 có ký hiệu mặt cắt (1-1), lộ giới 37m, trong đó mặt đường 24m, dải phân cách 7m, vỉa hè mỗi bên 3m.
- + Đường 23/10 có ký hiệu mặt cắt (3-3), lộ giới 30m, trong đó mặt đường 20m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên 4m.
- + Đường N1:
 - Có ký hiệu mặt cắt (10-10), lộ giới 24m, trong đó mặt đường 12m, vỉa hè mỗi bên 6m.
 - Có ký hiệu mặt cắt (6-6), lộ giới 43m, trong đó mặt đường 35m, vỉa hè mỗi bên 4m.
- Đường chính khu vực:
 - + Đường N9 có ký hiệu mặt cắt (4-4), lộ giới 27m, trong đó mặt đường 17m, vỉa hè mỗi bên 5m.
 - + Đường L1 có ký hiệu mặt cắt (2-2), lộ giới 30m, trong đó mặt đường 20m, vỉa hè mỗi bên 5m.
- Đường khu vực:
 - + Đường Hương lộ 45 có ký hiệu mặt cắt (7-7), lộ giới 20m, trong đó mặt đường 12m, vỉa hè mỗi bên 4m.
- * **Giao thông đối nội**
- Đường chính khu vực:
 - + Đường 19 Tháng 5 có ký hiệu mặt cắt (11-11), lộ giới 30m, trong đó mặt đường 22m, vỉa hè mỗi bên 4m.
- Đường khu vực:
 - + Đường D1 có ký hiệu mặt cắt (6-6), lộ giới 43m, trong đó mặt đường 35m, vỉa hè mỗi bên 4m.
 - + Đường Gò Cây Sung có ký hiệu mặt cắt (5-5), lộ giới 20m, trong đó mặt đường 10m, vỉa hè mỗi bên 5m.
- Đường phân khu vực:
 - + Đường A1:
 - Mặt cắt (13-13) lộ giới 26m, trong đó mặt đường 16m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên 4m.
 - Mặt cắt (8-8), lộ giới 16m, trong đó mặt đường 8m, vỉa hè mỗi bên 4m.
 - + Đường Phú Nông, đường N2, đường N7, đường N13, đường N15, đường N18, đường N32, đường N33 và đường N36 có ký hiệu mặt cắt (8-8), lộ giới 16m, trong đó mặt đường 8m, vỉa hè mỗi bên 4m.

- + Đường N14 và đường N17 có ký hiệu mặt cắt (5-5), lộ giới 20m, trong đó mặt đường 10m, vỉa hè mỗi bên 5m.
- + Đường N3, đường N4, đường N5, đường N6, đường N8, đường N12, đường N16, đường N19, đường N20, đường N21, đường N22, đường N23, đường N24, đường N25, đường N26, đường N27, đường N28, đường N29, đường N30, đường N31, đường N34 và đường N35 có ký hiệu mặt cắt (9-9), lộ giới 14m, trong đó mặt đường 8m, vỉa hè mỗi bên 3m.
- + Đường C8 có ký hiệu mặt cắt (12-12), lộ giới 12m, trong đó mặt đường 6m, vỉa hè mỗi bên 3m.
- + Đường N10 và đường N11 có ký hiệu mặt cắt (14-14), lộ giới 18m, trong đó mặt đường 12m, vỉa hè mỗi bên 3m.
- + Đường A3 có ký hiệu mặt cắt (15-15), lộ giới 21m, trong đó mặt đường 13m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên 3m.