



CÔNG TY CỔ PHẦN INNO - CHI NHÁNH MIỀN NAM

Creativity at work

Địa chỉ: Số 24 Đường 40, phường Thảo Điền, TP. Thủ Đức –TP. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH TÓM TẮT

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000

KHU DÂN CƯ PHÍA TÂY ĐƯỜNG 2 THÁNG 4 THUỘC PHƯỜNG VĨNH HẢI – VĨNH PHƯỚC, THÀNH PHỐ NHA TRANG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG VĨNH HẢI, PHƯỜNG VĨNH PHƯỚC, PHƯỜNG NGỌC HIỆP,
THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA



Thành phố Nha Trang – năm 2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU DÂN CƯ
PHÍA TÂY ĐƯỜNG 2 THÁNG 4
THUỘC PHƯỜNG VĨNH HẢI – VĨNH PHƯỚC,
THÀNH PHỐ NHA TRANG**

**Địa điểm: Phường Vĩnh Hải, phường Vĩnh Phước, phường Ngọc Hiệp,
thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa**

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

Chủ tịch

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

**SỞ XÂY DỰNG
TỈNH KHÁNH HÒA**

Giám đốc

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG**

Chủ tịch

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH

**CÔNG TY CỔ PHẦN INNO
CHI NHÁNH MIỀN NAM**

Giám đốc

CHƯƠNG I. PHẦN MỞ ĐẦU VÀ HIỆN TRẠNG

1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000

Khu dân cư phía Tây đường 2 tháng 4 thuộc phường Ngọc Hiệp, Vĩnh Phước, Vĩnh Hải là khu dân cư nội thị đang có tốc độ xây dựng nhanh, nhưng bên cạnh đó vẫn còn tồn tại nhiều vấn đề như: cơ sở hạ tầng kỹ thuật yếu kém, vệ sinh môi trường chưa tốt, tình trạng xây dựng nhà lán núp, nạn khai thác đá... đặc biệt tiềm năng về mặt cảnh quan ven Sông Cái chưa được khai thác đúng mức.

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Vĩnh Hải – Vĩnh Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1391/QĐ-UBND ngày 17/6/2009 và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Vĩnh Thọ - Vĩnh Phước được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 17/6/2009 đến nay đã 14 năm. Trong quá trình phát triển kinh tế xã hội của địa phương, tại khu vực quy hoạch đã có nhiều sự điều chỉnh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ đồ án quy hoạch. Hiện trạng xây dựng và phát triển tại khu vực có nhiều biến động, nhiều dự án được thỏa thuận đầu tư chưa phù hợp với quy hoạch; tính khả thi của quy hoạch không cao, một số tuyến giao thông quy hoạch đi qua các khu dân cư đông đúc, kiến trúc kiên cố cần xem xét lại hướng tuyến phù hợp hơn với hiện trạng tại khu vực.

Các nút giao thông vượt đường sắt và các đường trục chính đô thị chưa được nghiên cứu chi tiết và chưa có phương án tổ chức giao thông phù hợp. Như vậy việc rà soát điều chỉnh quy hoạch là phù hợp với các quy định của Pháp luật về quy hoạch; Việc lập Quy hoạch phân khu Khu dân cư phía Tây đường 2 Tháng 4 thuộc phường Vĩnh Hải - Vĩnh Phước trên cơ sở rà soát điều chỉnh 01 phần Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Vĩnh Hải – Vĩnh Hòa và Khu dân cư phường Vĩnh Thọ – Vĩnh Phước, thành phố Nha Trang là rất cần thiết.

2. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

Khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Bắc thành phố Nha Trang, thuộc địa bàn các phường Vĩnh Hải, Vĩnh Phước và Ngọc Hiệp với tổng diện tích **298,84 ha**. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Nguyễn Khuyến;
- Phía Nam giáp: sông Cái;
- Phía Đông giáp: Đường 2 Tháng 4;
- Phía Tây giáp: Đường sắt Bắc - Nam.

3. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

3.1 Các văn bản pháp lý

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;
- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều Luật kiến trúc;
- 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;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc “Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật” QCVN 07:2016: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về 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;
- Quyết định số 1396/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2025.
- Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 25/9/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040;

- Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành kế hoạch triển khai thực hiện Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 2740/QĐ-UBND ngày 12/10/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho phép lập đồ án Quy hoạch phân khu - Khu dân cư phía Tây đường 2 Tháng 4 thuộc phường Vĩnh Hải- Vĩnh Phước, thành phố Nha Trang.
- Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Tây đường 2 tháng 4 thuộc phường Vĩnh Hải – Vĩnh Phước, Thành phố Nha Trang.
- Thông báo số 2049/TB-UBND ngày 20/12/2023 về việc kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo và góp ý các đồ án Quy hoạch phân khu: 1. Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu dân cư phía Tây đường 2 Tháng 4 thuộc phường Vĩnh Hải – Vĩnh Phước, thành phố Nha Trang; 2. Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu dân cư xã Vĩnh Hiệp – Vĩnh Thạnh – Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang.
- Thông báo số 1019/TB-TU ngày 23/02/2024 của Thành Ủy Nha Trang về việc kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy tại cuộc họp nghe báo cáo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc; khu dân cư xã Vĩnh Ngọc – Vĩnh Hiệp – Vĩnh Thạnh; khu dân cư phía Tây đường 2 tháng 4 thuộc phường Vĩnh Hải – Vĩnh Phước thành phố Nha Trang.

3.2 Các nguồn tài liệu, số liệu bản đồ

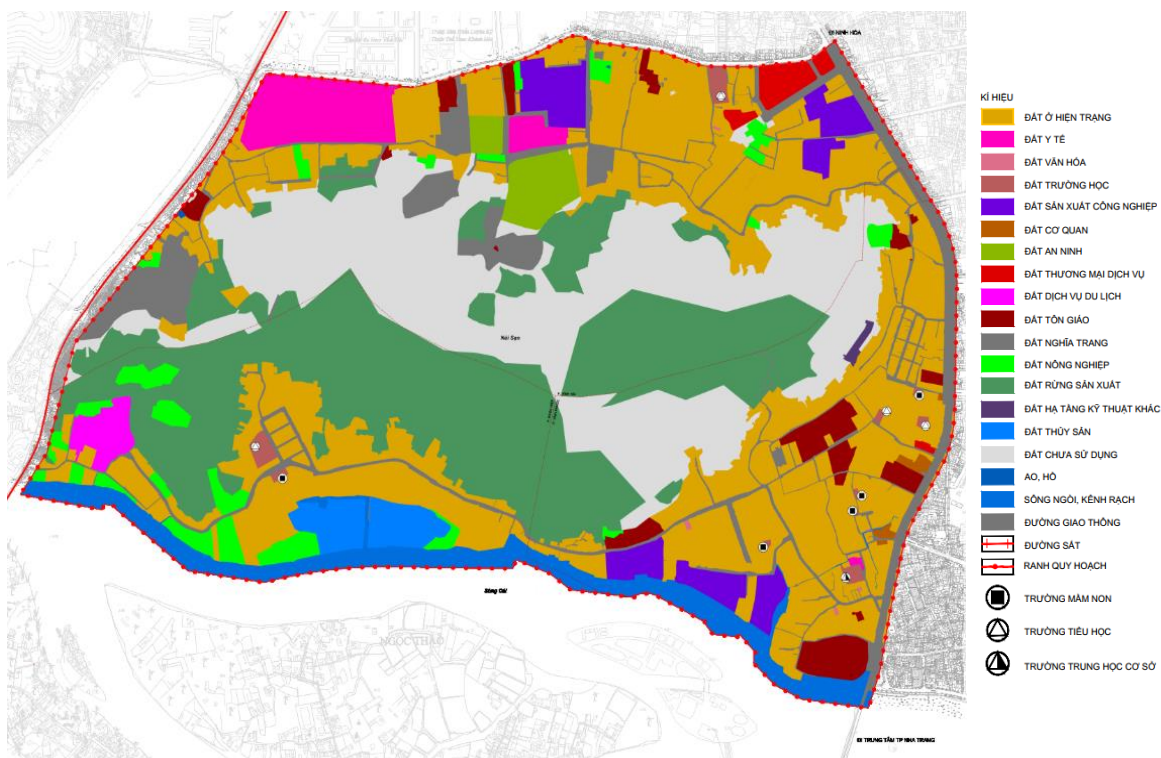
- Các bản đồ quy hoạch được duyệt:
 - + Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phường Vĩnh Hải - Vĩnh Hòa, Thành phố Nha Trang được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết Định số 1391/QĐ-UBND ngày 17/6/2009;
 - + Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phường Vĩnh Thọ - Vĩnh Phước, Thành phố Nha Trang được Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết Định số 1392/QĐ-UBND ngày 17/6/2009;
 - + Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Hệ thống bến tàu du lịch trên sông Cái, sông Tắc và sông Quán Trường được UBND Tỉnh Khánh Hòa phê duyệt theo Quyết định số 267/QĐ-UBND ngày 23/01/2018;
 - + Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) đường Vành Đai 2, thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4118/QĐ-UBND ngày 29/12/2016;
 - + Dự án Mở rộng trung tâm suối khoáng nóng Tháp Bà tại phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh Khánh Hòa thỏa thuận phương án quy hoạch kiến trúc tại Công văn số 8290/UBND-XDNĐ ngày 27/12/2014;
 - + Các tài liệu quy hoạch giao thông vận tải, du lịch, tài nguyên môi trường... của Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
 - + Các dự án, đồ án QHCT 1/500 đã được phê duyệt trên địa bàn khu vực nghiên cứu quy hoạch;
- Các tài liệu, số liệu khác có liên quan:
 - + Tài liệu về khí tượng thủy văn, khí hậu, niên giám thống kê, các quy hoạch ngành, tài liệu về kinh tế xã hội, an ninh, quốc phòng...
 - + Bản đồ nền đo đạc hiện trạng, khảo sát địa hình phục vụ Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 theo hệ tọa độ VN2000 do đơn vị có chức năng lập.

4.HIỆN TRẠNG

4.1 Hiện trạng dân cư

Khu vực quy hoạch là khu dân cư hiện hữu thuộc Thành phố Nha Trang với quy mô dân số hiện trạng năm 2022 là: **20.424 người** (theo số liệu rà soát các phân khu quy hoạch Tp Nha Trang).

4.2 Hiện trạng sử dụng đất



Hình 1. Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất

Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG	129,16	43,22
1	Đất nhóm nhà ở	87,23	29,19
2	Đất y tế	7,74	2,59
3	Đất giáo dục	1,45	0,48
4	Đất sản xuất công nghiệp	8,49	2,84
5	Đất cơ quan	0,47	0,16
6	Đất an ninh	4,00	1,34
7	Đất dịch vụ	1,99	0,66
8	Đất dịch vụ du lịch	2,04	0,68
9	Đất văn hóa	0,09	0,03
10	Đất di tích, tôn giáo	7,01	2,35
11	Đất nghĩa trang	8,65	2,89
B	ĐẤT KHÁC	169,69	56,78
12	Đất nông nghiệp	7,75	2,59
13	Đất rừng sản xuất	68,09	22,79
14	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,29	0,10
15	Đất thủy sản	4,32	1,45
16	Đất chưa sử dụng	59,63	19,95
17	Ao, hồ	0,04	0,01

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
18	Sông ngòi, kênh rạch	12,98	4,34
19	Đường giao thông	16,59	5,55
TỔNG CỘNG		298,84	100,00

CHƯƠNG II. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH

1. TÍNH CHẤT – QUY MÔ

Là một khu dân cư đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang phát triển bổ sung không gian ven sông Cái và chân núi Sạn, chủ yếu là không gian xanh góp phần tăng chất lượng môi trường sống trong khu vực.

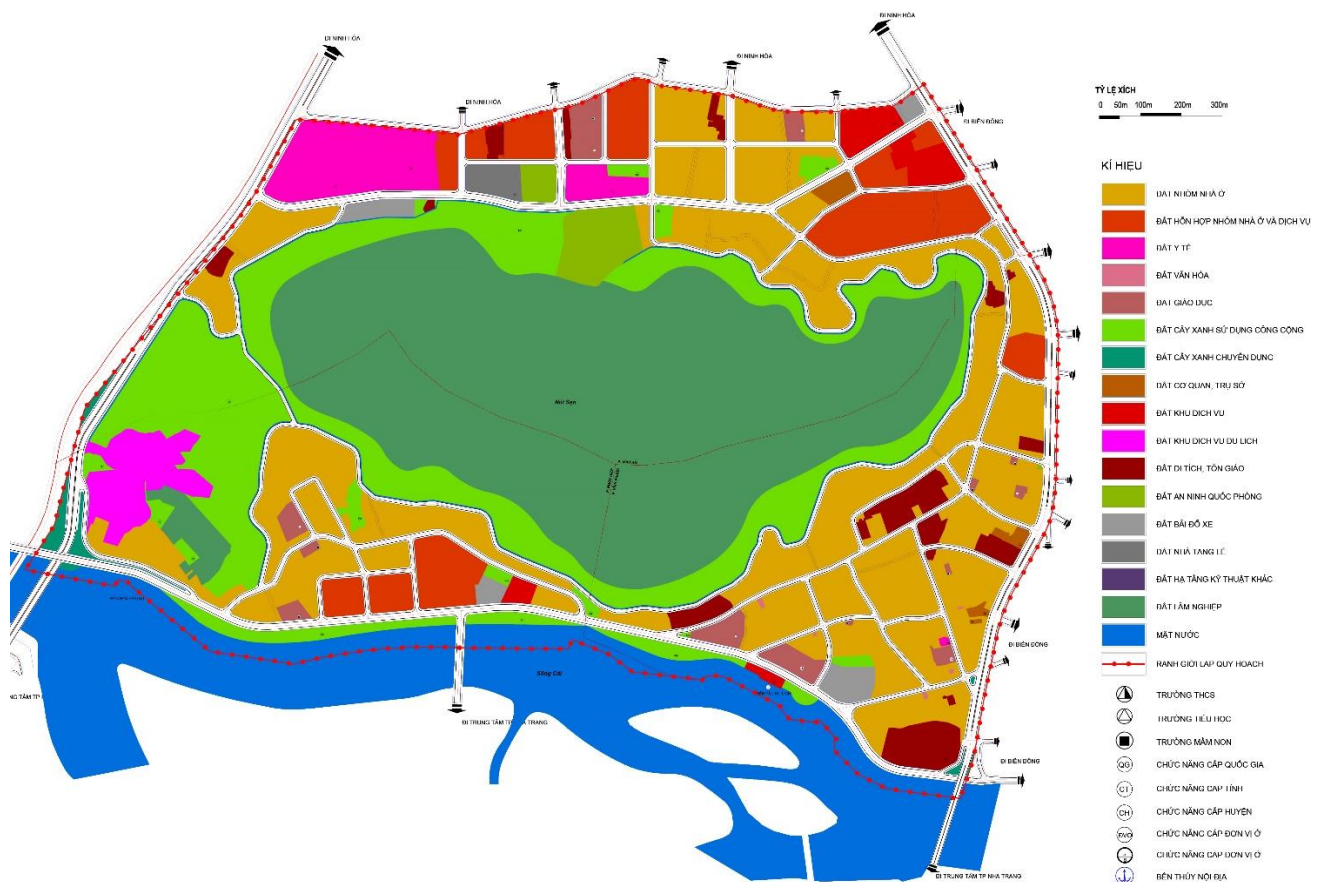
Quy mô đất đai: 298,84 ha

Quy mô dân số đến năm 2040: 30.012 người (Phân bổ theo dự thảo QHC Nha Trang đến 2040),

Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.1 Cơ cấu sử dụng đất



Hình 2. Sơ đồ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Bảng 2. Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	62,88	21,04
2	HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ	15,73	5,26
3	Y TẾ	7,86	2,63
	Trạm y tế	0,05	
	Bệnh viện Ung Bướu tỉnh Khánh Hòa	3,11	
	Bệnh viện Da liễu tỉnh Khánh Hòa	3,34	
	Bệnh viện Lao và bệnh phổi tỉnh Khánh Hòa	1,35	
4	VĂN HÓA	0,07	0,02
5	GIÁO DỤC	4,14	1,38
	Trường mầm non	1,14	0,38
	Trường tiểu học	2,01	0,67
	Trường THCS	0,99	0,33
6	CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	45,41	15,19
	Cây xanh công cộng đơn vị ở	6,34	2,12
	Cây xanh công cộng đô thị	39,07	13,07
7	CÂY XANH CHUYÊN DỤNG	1,10	0,37
8	CƠ QUAN, TRỤ SỞ	0,92	0,31
9	KHU DỊCH VỤ	3,36	1,12
10	KHU DỊCH VỤ - DU LỊCH	4,84	1,62
11	DI TÍCH, TÔN GIÁO	6,54	2,19
12	AN NINH	3,83	1,28
13	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	38,84	13,00
14	BÃI ĐỖ XE	2,45	0,82
15	NGHĨA TRANG (NHÀ TANG LỄ)	1,03	0,34
17	ĐỒI NÚI, LÂM NGHIỆP	87,28	29,20
18	SÔNG, KÊNH	12,58	4,21
	TỔNG CỘNG	298,84	100,00

*Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm đất đồi núi, lâm nghiệp) trong khu quy hoạch là 18,36%

2.2 Giải pháp phân bổ quỹ đất theo khu chức năng

2.2.1 Phân chia đơn vị ở

Khu dân cư phía tây đường 2 thán 4 nằm trên địa giới hành chính 3 phường Vĩnh Hải, Vĩnh Phước và Ngọc Hiệp. Khu vực được chia làm 3 đơn vị ở, với:

Đơn vị ở 1: Nằm ở phía Bắc gồm toàn bộ ranh giới hành chính phường Vĩnh Hải trong ranh quy hoạch, diện tích 137,3 ha. Dân số dự kiến là 10.045 người.

Đơn vị ở 2: Nằm ở phía Đông Nam gồm toàn bộ ranh giới hành chính phường Vĩnh Phước trong ranh quy hoạch, diện tích 85,72 ha. Dân số dự kiến là 11.162 người.

Đơn vị ở 3: Nằm ở phía Tây Nam gồm toàn bộ ranh giới hành chính phường Ngọc Hiệp trong ranh quy hoạch, diện tích 75,83 ha. Dân số dự kiến là 8.806 người.

2.2.2 Hệ thống hạ tầng xã hội

Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng xã hội cho phương án quy hoạch phân khu Khu dân cư phía Tây đường 2 tháng 4 đến năm 2040 với quy mô dân số 30.012 người đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD

- **Đất công trình giáo dục:** tổng diện tích 4,14 ha, gồm 07 trường mầm non, 05 trường tiểu học, 02 trường trung học cơ sở, trong đó:

- + Trường mầm non: tổng diện tích theo đồ án đạt được là 11.410 m² đáp ứng dư cho nhu cầu của dân số thấp tầng (19.353 người) trong khu quy hoạch. Riêng nhu cầu trường mầm non cho dân số ở các khu chung cư, phức hợp cao tầng (9.310 người) khuyến khích sử dụng nhà trẻ bố trí ở tầng dịch vụ để của khối công trình.
- + Trường tiểu học: tổng diện tích theo đồ án đạt được là 20.088 m² đáp ứng đủ cho nhu cầu diện tích trường tiểu học trong khu vực theo quy chuẩn.
- + Trường THCS: Tổng diện tích theo đồ án đạt được là 9.867 m², phần diện tích thiếu cho nhu cầu của khu quy hoạch so với TT13/2020/TT-BGDĐT là 3.339 m². Tuy nhiên diện tích trường THCS vẫn đáp ứng đủ cho nhu cầu của dân số khu vực do: nâng mật độ xây dựng trường THCS xây mới lên 50% và sử dụng chung công trình giáo dục cấp THCS của đơn vị ở liền kề trong QHPK phường Vĩnh Hải- Vĩnh Hòa và QHPK phía Đông đường 2 tháng 4.
- + Quy mô đất giáo dục khu vực đảm bảo theo nội dung QCVN 01:2021/BXD

**Tại Điểm 2.7.4 (QCVN 01:2021/BXD) Quy định về bán kính phục vụ các công trình dịch vụ - công cộng có nêu Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng theo quy định tại Bảng 2.3 và Bảng 2.4 cho phép tính toán cân đối từ các công trình công cộng và dịch vụ lân cận với bán kính không quá 2 lần quy định tại điểm 2.3.3.*

**Tại điểm 2.7.7 (QCVN 01:2021/BXD) Quy định về mật độ xây dựng thuần có nêu Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ - công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60%;*

Bảng 3. Bảng tính quy mô tối thiểu công trình giáo dục cấp đơn vị ở

	Loại công trình	Diện tích theo QC01/2021 (m ²)	Diện tích theo TT13/2020/TT-BGDĐT (m ²)	Diện tích theo dân số thấp tầng (m ²)	Diện tích trong phương án (m ²)
A	Giáo dục	54.023	43.819		41.364
1	Trường mầm non	18.008	15.007	9.677	11.410
2	Trường tiểu học	19.508	15.607		20.088
3	Trường trung học cơ sở	16.507	13.206		9.867

- **Đất công trình y tế:** tổng diện tích 7,86 ha, gồm 3 bệnh viện và 1 trạm y tế diện tích 523 m². Theo phương án không bố trí thêm trạm y tế, trạm y tế hiện trạng phục vụ cho đơn vị ở 2 vẫn đáp ứng bán kính phục vụ cho các đơn vị ở lân cận; Đơn vị ở 1 và 3 sử dụng chung trạm y tế phường hiện hữu.

- **Đất văn hóa:** tổng diện tích 0,07 ha, gồm 4 công trình văn hóa phường hiện hữu và 1 công trình đài liệt sỹ.

- **Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở:** Tổng diện tích đạt được trong đồ án là 63.352 m², đạt chỉ tiêu 2m²/người.

- **Đất dịch vụ:** tổng diện tích 3,36 ha, trong đó có 2 công trình cấp đô thị là chợ Vĩnh Hải với quy mô 1,27 ha và bến tàu hành khách du lịch quy mô 0,14ha. Khu quy hoạch có 2 khu dịch vụ cấp đơn vị ở tổng cộng quy mô 0.3 ha. Khuyến khích phát triển các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ có các loại hình thương mại dịch vụ tích hợp để phục vụ cho nhu cầu đất dịch vụ trong đơn vị ở 2 thuộc phạm vi đồ án.

2.3 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng loại đất

2.3.1 Đất nhóm nhà ở

Đất nhóm nhà ở (OHT) với quy mô diện tích 62,88 ha chiếm tỷ lệ 21,04 % diện tích khu quy hoạch, với quy mô dân số 17.814 người.

Đất nhóm nhà ở chủ yếu phát triển từ nhóm nhà ở thấp tầng hiện trạng chỉnh trang, tầng cao tối đa từ 4-6 tầng, mật độ xây dựng 80%

2.3.2 Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ

Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (OHH) với quy mô diện tích 15,73 ha chiếm tỷ lệ 5,26 % diện tích toàn khu quy hoạch, với quy mô dân số 12.199 người.

Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ bao gồm đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cao tầng và đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ thấp tầng.

Trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ thấp tầng:

- Tỷ lệ loại đất: đất dịch vụ chiếm 30%, đất nhóm ở 70%
- Tầng cao tối đa 6 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa 80%

Trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cao tầng:

- Tỷ lệ loại đất:
 - + Đất dịch vụ chiếm 30%
 - + Đất nhóm ở chiếm 70% gồm: ở hỗn hợp cao tầng chiếm 28%, ở thấp tầng chiếm 42%
- Tầng cao tối đa:
 - + Đất dịch vụ: 17-20 tầng
 - + Đất ở hỗn hợp cao tầng: 17-30 tầng
 - + Đất ở thấp tầng: 6 tầng
- Mật độ xây dựng phụ thuộc theo chức năng sử dụng đất từng ô phố được thể hiện trong bảng thống kê chỉ tiêu chi tiết đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

Bảng 4. Bảng tỷ lệ loại hình đất nhóm ở và dịch vụ trong đất hỗn hợp

Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cao tầng		100%		Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ thấp tầng		100%	
1. Tỷ lệ % đất dịch vụ		30%		1. Tỷ lệ % đất dịch vụ		30%	
2. Tỷ lệ % đất nhóm ở		70%		2. Tỷ lệ % đất nhóm ở		70%	
	2.1 Tỷ lệ % đất ở hỗn hợp cao tầng	40%	28%				
	2.2 Tỷ lệ % đất ở thấp tầng	60%	42%				

2.3.3 Đất y tế

Đất y tế (YTE) với quy mô diện tích 7,86 ha chiếm tỷ lệ 2,63% diện tích khu quy hoạch

Đất y tế cấp đô thị với tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, gồm 3 bệnh viện: bệnh viện Ung bướu tỉnh Khánh Hòa, bệnh viện Da liễu tỉnh Khánh Hòa, bệnh viện Lao và bệnh phổi tỉnh Khánh Hòa

Đất y tế cấp đơn vị ở với tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, gồm 1 trạm y tế phường Vĩnh Phước.

2.3.4 Đất văn hóa

Đất văn hóa (DVH) với quy mô diện tích 0,07 ha chiếm tỷ lệ 0,02% diện tích khu quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

2.3.5 Đất giáo dục

Đất giáo dục với quy mô diện tích 4,14 ha chiếm tỷ lệ 1,38% diện tích khu quy hoạch, trong đó:

- Đất trường mầm non có diện tích 1,14 ha gồm 7 trường với tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40-60%
- Đất trường tiểu học có diện tích 2,01 ha gồm 5 trường với tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng 40-60%
- Đất trường trung học cơ sở có diện tích 0,99 ha gồm 2 trường với tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng 50-60%

2.3.6 Đất cây xanh sử dụng công cộng

Đất cây xanh sử dụng công cộng với quy mô diện tích 45,41 ha chiếm tỷ lệ 15,19% diện tích khu quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%. Bao gồm:

Đất cây xanh công cộng đô thị với diện tích 39,07 ha phân bố ven chân núi Sạn và ven bờ Bắc sông Cái.

Đất cây xanh công cộng đơn vị ở với diện tích 6,34 ha bố trí xen kẽ trong các nhóm nhà ở.

2.3.7 Đất cơ quan, trụ sở, đất an ninh

Đất cơ quan, trụ sở với quy mô diện tích 0,92 ha chiếm tỷ lệ 0,31% diện tích khu quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40-60%.

Đất an ninh với quy mô diện tích 3,83 ha chiếm tỷ lệ 1,28% diện tích khu quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

2.3.8 Đất khu dịch vụ

Đất khu dịch vụ với quy mô diện tích 3,36 ha chiếm tỷ lệ 1,12% diện tích khu quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50-60%.

2.3.9 Đất bãi đỗ xe và đất giao thông

Đất bãi đỗ xe (BXE) với quy mô diện tích 2,45 ha chiếm tỷ lệ 0,82% diện tích khu quy hoạch với tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%. Xây dựng các công trình đỗ xe cao tầng nhằm tận dụng tối đa diện tích bố trí, phục vụ nhu cầu đỗ xe cho dân cư trong đô thị và khách vãng lai. Các công trình chung cư, dịch vụ cao tầng phải đảm bảo bố trí đủ diện tích bãi xe trong công trình theo các quy định, quy chuẩn hiện hành.

Diện tích đất giao thông là 38,84 ha, chiếm 13,0 % diện tích toàn khu quy hoạch (xét tỷ lệ diện tích đất giao thông không bao gồm đất đồi núi, lâm nghiệp là 18,36%)

2.3.10 Các loại đất khác

Đất khu dịch vụ-du lịch (DDL) với quy mô diện tích 4,84 ha chiếm tỷ lệ 1,62% diện tích khu quy hoạch, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25%.

Đất di tích, tôn giáo với quy mô diện tích 6,54 ha chiếm tỷ lệ 2,19% diện tích khu quy hoạch, tầng cao tối đa 3-5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

Đất nghĩa trang với chức năng công trình Nhà tang lễ có quy mô diện tích 1,03 ha chiếm tỷ lệ 0,34% diện tích khu quy hoạch, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

Đất đồi núi, lâm nghiệp (núi Sạn) có quy mô diện tích 87,28 ha chiếm tỷ lệ 29,20% diện tích khu quy hoạch, tầng cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

Đất cây xanh chuyên dụng có quy mô diện tích 1,10 ha chiếm tỷ lệ 0,37% diện tích khu quy hoạch.

Sông và kênh thoát nước kỹ thuật núi Sạn có quy mô diện tích 12,58 ha chiếm tỷ lệ 4,21% diện tích khu quy hoạch.

2.4 Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng

2.4.1 Quy định tầng cao xây dựng công trình

Tầng cao xây dựng 1 - 2 tầng: đất cây xanh sử dụng công cộng, đất rừng sản xuất núi Sạn và đất dịch vụ du lịch.

Tầng cao xây dựng 2 - 5 tầng: đất trường mầm non, đất trường tiểu học, đất trường THCS, đất y tế, đất cơ quan và đất các công trình công cộng khác, đất tôn giáo;

Tầng cao xây dựng 3 - 6 tầng: đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ thấp tầng.

Tầng cao xây dựng tối đa 17-30 tầng: đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cao tầng.

2.4.2 Quy định mật độ xây dựng công trình

Mật độ xây dựng tối đa 5%: gồm đất cây xanh sử dụng công cộng;

Mật độ xây dựng tối đa 25%: đất du lịch;

Mật độ xây dựng tối đa 40-47%: đất trường mầm non, đất trường tiểu học, đất y tế cấp đô thị, đất y tế, đất công trình công cộng khác, đất tôn giáo, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật;

Mật độ xây dựng tối đa 50-60%: gồm đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, đất cơ quan đất tôn giáo

Mật độ xây dựng tối đa 80%: gồm đất nhóm ở và đất ở hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ thấp tầng

3. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

3.1 Quy hoạch giao thông

3.1.1 Quy hoạch hệ thống giao thông

Giao thông đối ngoại

Khu vực quy hoạch có hai tuyến đường đối ngoại là ĐT 657B (đường 2/4) và đường ĐT 657D (đường Vành đai 2). Cả hai trục đối ngoại đều kết nối trực tiếp với Quốc lộ 1A hướng đi khu vực xã Ninh Hòa ở phía Bắc. Ở phía Nam của khu vực quy hoạch, đường là ĐT 657B (đường 2/4) kết nối đến trung tâm thành phố Nha Trang; đường 657D (đường Vành đai 2) kết nối trực tiếp với đường ĐT 657I và trung tâm thành phố Nha Trang.

Đường ĐT 657B (đường 2/4) có quy mô dự kiến:

- Lộ giới: 32m (mặt cắt 2-2)
- Mặt đường: 2x11m
- Vĩa hè: 2x4m
- Dải phân cách: 2m.

Đường 657D (đường Vành đai 2) có quy mô dự kiến:

- Lộ giới: 32m (mặt cắt 1-1)
- Mặt đường: 2x11,5m
- Vĩa hè: 3+4m
- Dải phân cách: 2m.

Giao thông đối nội

*** Đường chính khu vực:**

Đường Bờ Sông Cái, D7 và N3 có quy mô dự kiến:

- Lộ giới: 23m (mặt cắt 3-3)
- Mặt đường: 2x7m
- Vĩa hè: 2x4,5m.

Đường D2 và D4 có quy mô dự kiến:

- Lộ giới: 23m (mặt cắt 4-4)
- Mặt đường: 2x7,5m
- Vĩa hè: 2x4m.

*** Đường khu vực:**

Đường Nguyễn Khuyến, D3 và N6 có quy mô dự kiến:

- Lộ giới: 16m (mặt cắt 6-6)
- Mặt đường: 2x5m
- Vĩa hè: 2x3m.

Đường D1 có quy mô dự kiến:

- Lộ giới: 19m (mặt cắt 5-5)
- Mặt đường: 2x6,5m
- Vĩa hè: 2x3m.

*** Đường phân khu vực:**

Đường Chủ Đồng Tử, Diệp Minh Tuyên, Đinh Công Trứ, Lang Liêu, Lý Ông Trọng, Lý Phục Man, Mai An Tiêm, Ngô Đền, Phúc Sơn, Phương Mai, D2A, D5, D6, D6A, D6B, D8, D9, N1, N2, N4, N5, N5A, N7, N8 có quy mô dự kiến:

- Lộ giới: 14m (mặt cắt 7-7)
- Mặt đường: 2x4m
- Vĩa hè: 2x3m.

*** Đường nhóm nhà ở:** gồm đường chạy xung quanh chân núi Sạn được bố trí mương thoát nước để đón lưu lượng từ núi Sạn đổ xuống nhằm tránh gây sạt lở. Những đường này có lộ giới từ 8-11m (mặt cắt 8-8), mặt đường 2x4m, vĩa hè 0-3m và mương thoát nước rộng 3m.

Công trình giao thông

Bố trí 4 bãi xe có tổng diện tích 24.513 m² nhằm phục vụ cho nhu cầu đỗ xe của cư dân. Bãi xe 1 có diện tích 3.064 m² giáp đường ĐT 657B (đường 2/4) và đường Nguyễn Khuyến chủ yếu phục vụ nhu cầu đỗ xe tại khu vực chợ Vĩnh Hải. Bãi xe 2 có diện tích 10.027 m² nằm trên đường Bờ Sông Cái chủ yếu phục vụ cho nhu cầu đỗ xe của khách du lịch khi tham quan khu vực Tháp Bà, bến tàu du lịch và dân cư từ các khu vực xung quanh. Bãi xe 3 có diện tích 3.933 m² nằm trên đường Bờ Sông Cái chủ yếu phục vụ cho nhu cầu đỗ xe của khách khi đến công viên ven sông và dân cư từ các khu vực xung quanh. Bãi xe 4 có diện tích 7.489 m² nằm trên đường N3 chủ yếu phục vụ cho nhu cầu đỗ xe của hai khu vực bệnh viện cấp tỉnh.

3.2 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

Quy hoạch cao độ nền

Cao độ đầu nối giao thông sẽ theo cao độ các tuyến đường hiện trạng bao quanh dự án.

Tuân thủ cao độ xây dựng hợp lý được thiết kế trong Đồ án quy hoạch chung thành phố Nha Trang, chọn cao độ khống chế cho khu quy hoạch là $H_{xd} \geq 3,0m$ (theo hệ cao độ quốc gia).

Quy hoạch thoát nước mưa

Hướng thoát chính của khu vực quy hoạch hướng về sông Cái và các tuyến cống hiện hữu trên trục đường ĐT 657B (đường 2/4), Nguyễn Khuyến.

3.3 Quy hoạch hệ thống cấp nước

Cấp cho 100% dân số khu quy hoạch, các công trình dịch vụ và các nhu cầu dùng nước khác như tưới cây, tưới đường, chữa cháy.

Tổng nhu cầu dùng nước của khu vực quy hoạch là: **11.259 m³/ng.đ**

Phòng cháy chữa cháy

Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước lớn nhất với 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng 1 đám cháy $q_{cháy} = 25$ l/s tại 2 điểm bất lợi nhất.

Đối với các công trình cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

Tổ chức lực lượng phòng cháy chữa cháy và giáo dục ý thức của người dân sinh sống và làm việc trên địa bàn khu vực quy hoạch về phòng cháy chữa cháy.

3.4 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

Tổng nhu cầu thoát nước thải của khu vực quy hoạch là: **7.957 m³/ng.đ**.

Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng công trình.

Nước thải của khu quy hoạch được dẫn về các tuyến cống thoát nước chung vào các giếng tách và dẫn về trạm xử lý tập trung phía Bắc.

Xử lý chất thải rắn

Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt là 1,30 kg/ng/ng.đ.

Tổng lượng rác sinh hoạt dự kiến **39,02 tấn/ng.đ**

Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

3.5 Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

Chỉ tiêu cấp điện

Tổng công suất tính toán của khu vực quy hoạch là: **45.229 kW**.

Tổng công suất biểu kiến của khu vực quy hoạch là: **53.210 kVA**.

Tổng công suất lắp đặt của khu vực quy hoạch là: **58.500 kVA**.

3.6 Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

Nguồn cung cấp

Nguồn cấp thông tin cho khu quy hoạch được đấu nối từ tuyến cáp quang của các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên khu vực đi trên đường ĐT 657B (đường 2/4) được dẫn về từ trụ điện Đồng Đế cách khu vực quy hoạch khoảng 500m về phía Bắc.

Tổ chức đấu nối cáp thông tin qua 2 vị trí qua trên đường ĐT 657B theo quy hoạch cung và kết nối với các tủ phân phối quang thuộc khu vực quy hoạch.

Dự kiến nhu cầu

Tổng nhu cầu sử dụng thông tin của khu vực quy hoạch là: **17.812 thuê bao**.