

Số: 131 /QĐ-UBND

Nha Trang, ngày 18 tháng 3 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)  
dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang**

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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; 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch Khu Chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 31/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;



Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 07/5/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định Chủ trương đầu tư số 506/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 2420/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ nhất ngày 11/10/2023;

Căn cứ Văn bản số 641/UBND-XDND ngày 22/01/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa chủ trương điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch dự án Champarama Resort & Spa;

Căn cứ Quyết định số 947/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của UBND thành phố Nha Trang về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 1418-TB/TU ngày 12/02/2025 về Kết luận của Ban Thường vụ Thành Ủy thông qua Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 1424-TB/TU ngày 13/02/2025 về Kết luận của Ban Chấp hành Đảng Bộ Thành phố thông qua Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 12/03/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Dọc tuyến đường Phạm Văn Đồng, phường Vĩnh Hòa – xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Vega City tại Tờ trình số 02/TTr-Vega ngày 14/03/2025 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Champarama Resort & Spa và Báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch số 354 /BC-KTHTĐT ngày 17/03/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang.

## 2. Phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch có tổng diện tích **43,81 ha** thuộc phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, có vị trí tứ cận được xác định như sau:

- Phía Đông: Giáp biển Đông;
- Phía Tây: Giáp đường Phạm Văn Đồng;
- Phía Nam: Giáp Khu du lịch Dịch vụ và Thể thao Hồ Tiên;
- Phía Bắc: Giáp mũi kê Gà.

## 3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

### 3.1. Mục tiêu:

- Phát triển khu vực theo định hướng tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024.

- Cụ thể hóa các định hướng chính của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Dọc tuyến đường Phạm Văn Đồng, phường Vĩnh Hòa – xã Vĩnh Lương đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 12/03/2025.

- Làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

### 3.2. Tính chất:

Tổ hợp đa chức năng theo hướng cao cấp, hiện đại (du lịch, nghỉ dưỡng, dịch vụ, thương mại, vui chơi giải trí, căn hộ du lịch, ...) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận.

## 4. Các chỉ tiêu cơ bản về khách du lịch, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; cơ cấu sử dụng đất:

### 4.1. Chỉ tiêu về khách du lịch, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

#### 4.1.1. Khách du lịch:

- Quy mô căn/phòng: khoảng 5.000
- Quy mô khách du lịch: khoảng 11.000 người.

#### 4.1.2. Đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

| STT       | Hạng mục                                         | Quy hoạch điều chỉnh |          |
|-----------|--------------------------------------------------|----------------------|----------|
|           |                                                  | Đơn vị               | Chỉ tiêu |
| <b>I</b>  | <b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>                      |                      |          |
| 1.1       | Mật độ xây dựng gộp (brutto) toàn khu            | %                    | 24,1     |
| 1.2       | Tỷ lệ cây xanh cảnh quan, quảng trường công cộng | %                    | > 15     |
| <b>II</b> | <b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>                   |                      |          |
| 2.1       | Tỷ lệ đất giao thông                             | %                    | ≥ 18     |
| 2.2       | Cấp nước                                         |                      |          |

| STT | Hạng mục                                 | Quy hoạch điều chỉnh               |             |
|-----|------------------------------------------|------------------------------------|-------------|
|     |                                          | Đơn vị                             | Chỉ tiêu    |
|     | Cấp nước cho dịch vụ du lịch (thấp tầng) | lít /người-ngđ                     | $\geq 250$  |
|     | Cấp nước cho dịch vụ du lịch (cao tầng)  | lít /người-ngđ                     | $\geq 250$  |
|     | Cấp nước cho dịch vụ du lịch             | lít/m <sup>2</sup><br>sàn/ngày.đêm | $\geq 3$    |
|     | Cấp nước cho công trình dịch vụ          | lít/m <sup>2</sup><br>sàn/ngày.đêm | $\geq 3$    |
|     | Cấp nước tưới cây, vườn hoa              | lít/m <sup>2</sup><br>/ngày.đêm    | $\geq 3$    |
|     | Cấp nước rửa đường                       | lít/m <sup>2</sup><br>/ngày.đêm    | $\geq 0,5$  |
| 2.3 | Thoát nước thải                          |                                    |             |
|     | Du lịch du lịch (thấp tầng)              | lít /người-ngđ                     | $\geq 250$  |
|     | Dịch vụ du lịch (cao tầng)               | lít /người-ngđ                     | $\geq 250$  |
|     | Dịch vụ du lịch                          | lít/m <sup>2</sup><br>sàn/ngày.đêm | $\geq 3$    |
|     | Công trình dịch vụ                       | lít/m <sup>2</sup><br>sàn/ngày.đêm | $\geq 3$    |
| 2.4 | Rác thải                                 |                                    |             |
|     | Sinh hoạt                                | kg/ người-ngđ                      | $\geq 1,0$  |
|     | Dịch vụ du lịch                          | kg/ người-ngđ                      | $\geq 0,5$  |
|     | Công cộng dịch vụ                        | % CTR sinh<br>hoạt                 | $\geq 10\%$ |
| 2.5 | Cấp điện                                 |                                    |             |
|     | Công trình dịch vụ, dịch vụ du lịch      | W/m <sup>2</sup> sàn               | $\geq 90$   |
|     | Công trình dịch vụ du lịch (thấp tầng)   | kW/người                           | 3-4         |
|     | Công trình dịch vụ du lịch (cao tầng)    | kW/phòng                           | 4-5         |
|     | Đất cây xanh                             | W/m <sup>2</sup>                   | $\geq 1$    |
|     | Chiếu sáng đường                         | W/m <sup>2</sup>                   | $\geq 1$    |

#### 4.2. Cơ cấu sử dụng đất:

\* Khu B:

- Điều chỉnh tăng đất công trình dịch vụ du lịch 12.311,94 m<sup>2</sup>;
- Điều chỉnh tăng đất công trình dịch vụ 9.882,03 m<sup>2</sup> do bổ sung thêm các công trình dịch vụ, giúp tăng tiện ích cho toàn khu;
- Điều chỉnh đất cây xanh: Tăng diện tích cây xanh sử dụng hạn chế 428,78 m<sup>2</sup> và giảm đất cây xanh chuyên dụng 20.739,83 m<sup>2</sup>;
- Điều chỉnh đất giao thông giảm 7.020,77 m<sup>2</sup> do thay đổi về cơ cấu giao thông;
- Điều chỉnh đất bãi đỗ xe giảm 3.413,06 m<sup>2</sup> do mở rộng hạ tầng kỹ thuật, bổ sung thêm diện tích đỗ xe tại tầng hầm vị trí công trình CT1, DV4;
- Điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật tăng 8.550,91 m<sup>2</sup> để đảm bảo công suất phục vụ cho toàn khu du lịch.

\* Khu C: Giữ nguyên cơ cấu sử dụng đất theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định 1313/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa, cụ thể:

- Đất công trình dịch vụ du lịch (BT, CT, SH) có diện tích 91.214,00 m<sup>2</sup> chiếm 20,82% tổng diện tích toàn khu;

- Đất công trình dịch vụ (CC, TT1, TT4 đến TT6) có diện tích 17.226,00 m<sup>2</sup> chiếm 3,93% tổng diện tích toàn khu;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế (CX) có diện tích 22.821,00 m<sup>2</sup> chiếm 5,21% tổng diện tích toàn khu;

- Đất cây xanh chuyên dụng (CX15) có diện tích 1.461,00 m<sup>2</sup> chiếm 0,33% tổng diện tích toàn khu;

- Đất giao thông có diện tích 23.442,38 m<sup>2</sup> chiếm 5,35% tổng diện tích toàn khu.

*Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất*

| STT | Chức năng sử dụng đất          | Quy hoạch theo QĐ số 1331/QĐ-UBND ngày 07/5/2019 |               | Quy hoạch điều chỉnh năm 2025 |               | Diện tích (m <sup>2</sup> ) (Tăng +, Giảm -) |
|-----|--------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|----------------------------------------------|
|     |                                | Diện tích (m <sup>2</sup> )                      | Tỷ lệ (%)     | Diện tích (m <sup>2</sup> )   | Tỷ lệ (%)     |                                              |
| 1   | Đất công trình dịch vụ du lịch | 209.004,00                                       | 47,71         | 221.315,94                    | 50,52         | + 12.311,9                                   |
| 2   | Đất công trình dịch vụ         | 18.518,00                                        | 4,23          | 28.400,03                     | 6,48          | + 9.882,03                                   |
| 3   | Đất cây xanh sử dụng hạn chế   | 81.609,00                                        | 18,63         | 82.037,78                     | 18,73         | + 428,78                                     |
| 4   | Đất cây xanh chuyên dụng       | 22.806,00                                        | 5,21          | 2.066,17                      | 0,47          | - 20.739,83                                  |
| 5   | Đất giao thông                 | 95.935,77                                        | 21,90         | 88.915,00                     | 20,30         | - 7.020,77                                   |
| 6   | Đất bãi đỗ xe                  | 5.529,00                                         | 1,26          | 2.115,94                      | 0,48          | - 3.413,06                                   |
| 7   | Đất hạ tầng kỹ thuật           | 4.711,00                                         | 1,08          | 13.261,91                     | 3,03          | + 8.550,91                                   |
|     | <b>Tổng</b>                    | <b>438.112,77</b>                                | <b>100,00</b> | <b>438.112,77</b>             | <b>100,00</b> | <b>0</b>                                     |

**5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất:**

**5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:**

*Bảng tổng hợp sử dụng đất cho từng lô đất*

| STT      | Chức năng sử dụng đất          | Ký hiệu | Diện tích khu đất (m <sup>2</sup> ) | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) | Số căn       | Tỷ lệ (%)    |
|----------|--------------------------------|---------|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|
| <b>I</b> | <b>Khu B</b>                   |         | <b>281.948,39</b>                   | <b>19,52</b>               |                        | <b>0,81</b>                    | <b>1.975</b> | <b>64,36</b> |
| 1        | Đất công trình dịch vụ du lịch |         | 130.101,94                          | 36,42                      | 3-33                   | 1,60                           | 1.975        | 29,70        |

|       |                                      |         |            |       |     |      |     |  |
|-------|--------------------------------------|---------|------------|-------|-----|------|-----|--|
| 1.1   | Đất công trình dịch vụ du lịch BT-B  | BT      | 116.802,13 | 35,74 | 3-4 | 1,08 | 668 |  |
| 1.1.1 | Đất công trình dịch vụ du lịch 17    | BT17    | 42.496,00  | 35,98 | 3-4 | 1,10 | 237 |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.1  | BT17.1  | 2.215,83   | 40,62 | 4   | 1,40 | 9   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.2  | BT17.2  | 1.444,89   | 41,53 | 4   | 1,43 | 6   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.3  | BT17.3  | 4.429,79   | 41,09 | 3   | 1,23 | 28  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.4  | BT17.4  | 1.436,75   | 36,19 | 3   | 1,09 | 8   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.5  | BT17.5  | 2.102,85   | 37,09 | 3   | 1,11 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.6  | BT17.6  | 1.370,65   | 37,94 | 3   | 1,14 | 8   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.7  | BT17.7  | 1.028,63   | 37,91 | 3   | 1,14 | 6   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.8  | BT17.8  | 1.449,94   | 35,86 | 3   | 1,08 | 8   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.9  | BT17.9  | 2.175,01   | 35,86 | 3   | 1,08 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.10 | BT17.10 | 2.286,16   | 34,12 | 3   | 1,02 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.11 | BT17.11 | 1.513,90   | 34,35 | 3   | 1,03 | 8   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.12 | BT17.12 | 1.500,71   | 34,65 | 3   | 1,04 | 8   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.13 | BT17.13 | 1.004,92   | 38,81 | 3   | 1,16 | 6   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.14 | BT17.14 | 2.138,90   | 30,86 | 3   | 0,93 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.15 | BT17.15 | 2.138,98   | 30,86 | 3   | 0,93 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.16 | BT17.16 | 2.170,30   | 30,41 | 3   | 0,91 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.17 | BT17.17 | 2.395,62   | 32,14 | 3   | 0,96 | 14  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.18 | BT17.18 | 2.369,48   | 32,50 | 3   | 0,97 | 14  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.19 | BT17.19 | 459,56     | 28,29 | 3   | 0,85 | 2   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.20 | BT17.20 | 677,90     | 38,35 | 3   | 1,15 | 4   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.21 | BT17.21 | 1.805,33   | 36,00 | 3   | 1,08 | 10  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.22 | BT17.22 | 2.023,29   | 38,55 | 3   | 1,16 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 17.23 | BT17.23 | 2.356,61   | 38,61 | 3   | 1,16 | 14  |  |

|       |                                      |         |           |       |     |      |     |  |
|-------|--------------------------------------|---------|-----------|-------|-----|------|-----|--|
|       | du lịch 17.23                        |         |           |       |     |      |     |  |
| 1.1.2 | Đất công trình dịch vụ du lịch 18    | BT18    | 23.393,77 | 36,21 | 3   | 1,09 | 138 |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.1  | BT18.1  | 1.546,98  | 42,02 | 3   | 1,26 | 10  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.2  | BT18.2  | 1.286,59  | 40,42 | 3   | 1,21 | 8   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.3  | BT18.3  | 2.368,09  | 32,94 | 3   | 0,99 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.4  | BT18.4  | 1.901,56  | 34,71 | 3   | 1,04 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.5  | BT18.5  | 2.168,31  | 35,51 | 3   | 1,07 | 14  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.6  | BT18.6  | 1.872,67  | 34,71 | 3   | 1,04 | 10  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.7  | BT18.7  | 2.552,35  | 34,48 | 3   | 1,03 | 16  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.8  | BT18.8  | 1.311,29  | 33,55 | 3   | 1,01 | 8   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.9  | BT18.9  | 1.921,08  | 33,84 | 3   | 1,02 | 10  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.10 | BT18.10 | 1.857,82  | 41,98 | 3   | 1,26 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.11 | BT18.11 | 1.897,82  | 41,10 | 3   | 1,23 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 18.12 | BT18.12 | 2.709,21  | 33,59 | 3   | 1,01 | 14  |  |
| 1.1.3 | Đất công trình dịch vụ du lịch 19    | BT19    | 50.912,36 | 35,34 | 3-4 | 1,07 | 293 |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.1  | BT19.1  | 2.381,22  | 38,22 | 3   | 1,15 | 14  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.2  | BT19.2  | 2.395,46  | 37,99 | 3   | 1,14 | 14  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.3  | BT19.3  | 3.755,38  | 39,94 | 4   | 1,38 | 15  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.4  | BT19.4  | 4.188,59  | 31,51 | 3   | 0,95 | 24  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.5  | BT19.5  | 1.981,35  | 33,31 | 3   | 1,00 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.6  | BT19.6  | 1.538,24  | 35,76 | 3   | 1,07 | 10  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.7  | BT19.7  | 1.994,54  | 33,09 | 3   | 0,99 | 12  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.8  | BT19.8  | 1.399,25  | 31,45 | 3   | 0,94 | 8   |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.9  | BT19.9  | 1.804,54  | 30,48 | 3   | 0,91 | 10  |  |
|       | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.10 | BT19.10 | 1.929,23  | 34,21 | 3   | 1,03 | 12  |  |

|     |                                      |         |          |       |     |      |       |  |
|-----|--------------------------------------|---------|----------|-------|-----|------|-------|--|
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.11 | BT19.11 | 1.750,04 | 31,43 | 3   | 0,94 | 10    |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.12 | BT19.12 | 1.442,39 | 30,50 | 3   | 0,92 | 8     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.13 | BT19.13 | 2.717,77 | 28,33 | 3   | 0,85 | 14    |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.14 | BT19.14 | 2.256,96 | 29,24 | 3   | 0,88 | 12    |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.15 | BT19.15 | 1.299,53 | 33,86 | 3   | 1,02 | 8     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.16 | BT19.16 | 1.910,95 | 34,54 | 3   | 1,04 | 12    |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.17 | BT19.17 | 1.898,47 | 34,76 | 3   | 1,04 | 12    |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.18 | BT19.18 | 1.892,00 | 34,88 | 3   | 1,05 | 12    |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.19 | BT19.19 | 428,22   | 25,69 | 3   | 0,77 | 2     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.20 | BT19.20 | 967,99   | 46,49 | 3   | 1,39 | 6     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.21 | BT19.21 | 928,06   | 48,49 | 3   | 1,45 | 6     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.22 | BT19.22 | 1.241,73 | 48,32 | 3   | 1,45 | 8     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.23 | BT19.23 | 1.351,14 | 44,41 | 3   | 1,33 | 8     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.24 | BT19.24 | 1.232,40 | 48,69 | 3   | 1,46 | 8     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.25 | BT19.25 | 2.779,91 | 31,66 | 3   | 0,95 | 16    |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.26 | BT19.26 | 1.874,50 | 29,34 | 3   | 0,88 | 10    |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch 19.27 | BT19.27 | 1.572,50 | 47,69 | 3   | 1,43 | 10    |  |
| 1.2 | Đất công trình dịch vụ du lịch CT-B  | CT1     | 8.543,19 | 25,17 | 33  | 8,12 | 1.268 |  |
| 1.3 | Đất công trình dịch vụ du lịch SH-B  | SH      | 4.756,62 | 73,16 | 3-4 | 2,60 | 39    |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch SH6   | SH6     | 947,18   | 72,85 | 4   | 2,91 | 5     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch SH7   | SH7     | 192,63   | 77,87 | 3   | 2,34 | 1     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch SH8   | SH8     | 515,97   | 69,77 | 3   | 2,09 | 3     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch SH9   | SH9     | 824,69   | 76,39 | 4   | 3,06 | 8     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ du lịch SH10  | SH10    | 892,01   | 70,63 | 4   | 2,83 | 8     |  |
|     | Đất công trình dịch vụ               | SH11    | 361,61   | 66,37 | 3   | 1,99 | 2     |  |

|   |                                        |        |           |       |     |      |   |       |
|---|----------------------------------------|--------|-----------|-------|-----|------|---|-------|
|   | du lịch SH11                           |        |           |       |     |      |   |       |
|   | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch SH12 | SH12   | 590,02    | 77,12 | 3   | 2,31 | 7 |       |
|   | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch SH13 | SH13   | 432,51    | 75,14 | 3   | 2,25 | 5 |       |
| 2 | Đất công trình dịch vụ                 | DV     | 11.174,03 | 36,03 | 3-6 | 1,50 |   | 2,55  |
|   | Đất công trình dịch vụ<br>6            | DV1    | 1.875,00  | 34,45 | 3   | 1,03 |   |       |
|   | Đất công trình dịch vụ<br>7            | DV2    | 4.074,83  | 33,13 | 6   | 1,99 |   |       |
|   | Đất công trình dịch vụ<br>8            | DV3    | 3.524,20  | 38,31 | 3   | 1,15 |   |       |
|   | Đất công trình dịch vụ<br>9            | DV4    | 1.700,00  | 40,00 | 4   | 1,60 |   |       |
| 3 | Đất cây xanh sử dụng<br>hạn chế        | CXHC   | 59.216,78 | -     | -   | -    |   | 13,52 |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 13         | CXHC01 | 15.156,66 | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 14         | CXHC02 | 2.791,80  | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 15         | CXHC03 | 3.991,99  | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 16         | CXHC04 | 232,53    | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 17         | CXHC05 | 843,44    | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 18         | CXHC06 | 1.679,24  | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 19         | CXHC07 | 110,00    | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 20         | CXHC08 | 3.907,50  | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 21         | CXHC09 | 2.402,61  | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 22         | CXHC10 | 1.398,14  | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 23         | CXHC11 | 229,68    | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 24         | CXHC12 | 53,76     | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 25         | CXHC13 | 643,68    | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 26         | CXHC14 | 254,54    | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 27         | CXHC15 | 174,15    | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn<br>chế 28         | CXHC16 | 841,81    | -     | -   | -    |   |       |
|   | Cây xanh sử dụng hạn                   | CXHC17 | 547,24    | -     | -   | -    |   |       |

|           |                                     |        |                   |              |      |             |              |              |
|-----------|-------------------------------------|--------|-------------------|--------------|------|-------------|--------------|--------------|
|           | chế 29                              |        |                   |              |      |             |              |              |
|           | Cây xanh sử dụng hạn chế 30         | CXHC18 | 23.958,01         | -            | -    | -           |              |              |
| 4         | Đất cây xanh chuyên dụng            | CXCD   | 605,17            | -            | -    | -           |              | 0,14         |
|           | Đất cây xanh chuyên dụng 1          | CXCD1  | 216,19            | -            | -    | -           |              |              |
|           | Đất cây xanh chuyên dụng 2          | CXCD2  | 388,98            | -            | -    | -           |              |              |
| 5         | Đất giao thông                      |        | 65.472,62         | -            | -    | -           |              | 14,94        |
| 6         | Đất bãi đỗ xe                       | BDX    | 2.115,94          | -            | -    | -           |              | 0,48         |
| 7         | Đất hạ tầng kỹ thuật                | HTKT   | 13.261,91         | 27,27        | 1    | 0,27        |              | 3,03         |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 1              | HTKT1  | 4.008,00          | 80,00        | 1    | 0,80        |              |              |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 1A             | HTKT1A | 4.247,87          | -            | -    | -           |              |              |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 2              | HTKT2  | 402,39            | 12,43        | 1    | 0,12        |              |              |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 3              | HTKT3  | 312,82            | 47,95        | 1    | 0,48        |              |              |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 4              | HTKT4  | 292,05            | 72,14        | 1    | 0,72        |              |              |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 5              | HTKT5  | 357,07            | -            | -    | -           |              |              |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 6              | HTKT6  | 659,52            | -            | -    | -           |              |              |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 7              | HTKT7  | 410,85            | -            | -    | -           |              |              |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 8              | HTKT8  | 244,27            | -            | -    | -           |              |              |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 9              | HTKT9  | 610,80            | -            | -    | -           |              |              |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 10             | HTKT10 | 391,01            | -            | -    | -           |              |              |
|           | Đất hạ tầng kỹ thuật 11             | HTKT11 | 1.325,26          | -            | -    | -           |              |              |
| <b>II</b> | <b>Khu C</b>                        |        | <b>156.164,38</b> | <b>32,38</b> |      | <b>1,73</b> | <b>3.025</b> | <b>35,64</b> |
| 1         | Đất công trình dịch vụ du lịch      |        | 91.214,00         | 46,68        | 2-30 | 2,79        | 3.025        | 20,82        |
| 1.1       | Đất công trình dịch vụ du lịch BT-C | BT     | 58.377,00         | 43,94        | 2    | 0,89        | 98           |              |
|           | Đất công trình dịch vụ du lịch 1    | BT1    | 3.258,00          | 36,83        | 2    | 0,74        | 3            |              |
|           | Đất công trình dịch vụ du lịch 2    | BT2    | 8.130,00          | 34,44        | 2    | 0,69        | 7            |              |
|           | Đất công trình dịch vụ du lịch 3    | BT3    | 3.003,00          | 39,96        | 2    | 0,80        | 3            |              |
|           | Đất công trình dịch vụ du lịch 4A   | BT4A   | 6.921,00          | 43,35        | 2    | 0,87        | 9            |              |
|           | Đất công trình dịch vụ du lịch 4B   | BT4B   | 3.952,00          | 37,96        | 2    | 0,76        | 4            |              |
|           | Đất công trình dịch vụ du lịch 5    | BT5    | 2.759,00          | 43,49        | 2    | 0,87        | 4            |              |
|           | Đất công trình dịch vụ du lịch 6    | BT6    | 2.688,00          | 44,64        | 2    | 0,89        | 3            |              |
|           | Đất công trình dịch vụ              | BT7    | 3.847,00          | 41,59        | 2    | 0,83        | 8            |              |

|     |                                        |       |           |       |     |       |       |      |
|-----|----------------------------------------|-------|-----------|-------|-----|-------|-------|------|
|     | du lịch 7                              |       |           |       |     |       |       |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch 8    | BT8   | 4.347,00  | 46,01 | 2   | 0,92  | 10    |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch 9    | BT9   | 2.614,00  | 53,56 | 2   | 1,07  | 7     |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch 10   | BT10  | 1.255,00  | 47,81 | 2   | 0,96  | 3     |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch 11   | BT11  | 503,00    | 39,76 | 2   | 0,80  | 1     |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch 12   | BT12  | 1.816,00  | 55,07 | 2   | 1,10  | 5     |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch 13   | BT13  | 4.195,00  | 52,44 | 2   | 1,05  | 11    |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch 14   | BT14  | 7.468,00  | 48,21 | 2   | 0,96  | 18    |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch 15   | BT15  | 732,00    | 61,48 | 3   | 1,84  | 1     |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch 16   | BT16  | 889,00    | 56,24 | 2   | 1,12  | 1     |      |
| 1.2 | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch CT-C | CT    | 14.434,00 | 52,42 | 30  | 12,09 | 2.754 |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch CT10 | CT10  | 6.077,00  | 63,75 | 30  | 13,65 | 752   |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch CT11 | CT11  | 8.357,00  | 44,19 | 30  | 10,95 | 2002  |      |
| 1.3 | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch SH-C | SH    | 18.403,00 | 50,89 | 3   | 1,53  | 173   |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch SH1  | SH1   | 2.783,00  | 45,45 | 3   | 1,36  | 24    |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch SH2  | SH2   | 1.899,00  | 38,18 | 3   | 1,15  | 15    |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch SH3  | SH3   | 5.046,00  | 53,90 | 3   | 1,62  | 49    |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch SH4  | SH4   | 4.133,00  | 62,69 | 3   | 1,88  | 47    |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>du lịch SH5  | SH5   | 4.542,00  | 45,46 | 3   | 1,36  | 38    |      |
| 2   | Đất công trình dịch vụ                 | CC,TT | 17.226,00 | 46,32 | 1-3 | 0,96  |       | 3,93 |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>1            | CC    | 835,00    | 20,00 | 1   | 0,20  |       |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>2            | TT1   | 3.495,00  | 71,53 | 1   | 0,72  |       |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>3            | TT4   | 5.131,00  | 44,24 | 3   | 1,33  |       |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>4            | TT5   | 4.242,00  | 48,14 | 2   | 0,96  |       |      |
|     | Đất công trình dịch vụ<br>5            | TT6   | 3.523,00  | 28,38 | 3   | 0,85  |       |      |

|   |                              |      |                   |              |   |             |              |               |
|---|------------------------------|------|-------------------|--------------|---|-------------|--------------|---------------|
| 3 | Đất cây xanh sử dụng hạn chế | CX   | 22.821,00         | -            | - | -           |              | 5,21          |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 1   | CX01 | 108,00            | -            | - | -           |              |               |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 2   | CX02 | 244,00            | -            | - | -           |              |               |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 3   | CX03 | 226,00            | -            | - | -           |              |               |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 4   | CX04 | 151,00            | -            | - | -           |              |               |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 5   | CX05 | 496,00            | -            | - | -           |              |               |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 6   | CX06 | 1.091,00          | -            | - | -           |              |               |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 7   | CX07 | 126,00            | -            | - | -           |              |               |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 8   | CX08 | 11.947,00         | -            | - | -           |              |               |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 9   | CX09 | 226,00            | -            | - | -           |              |               |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 10  | CX10 | 306,00            | -            | - | -           |              |               |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 11  | CX11 | 7.720,00          |              |   |             |              |               |
|   | Cây xanh sử dụng hạn chế 12  | CX12 | 180,00            | -            | - | -           |              |               |
| 4 | Đất cây xanh chuyên dụng     | CX15 | 1.461,00          | -            | - | -           |              | 0,33          |
| 5 | Đất giao thông               |      | 23.442,38         | -            | - | -           |              | 5,35          |
|   | <b>Tổng</b>                  |      | <b>438.112,77</b> | <b>24,10</b> |   | <b>1,14</b> | <b>5.000</b> | <b>100,00</b> |

## 5.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị:

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được phát triển theo mô hình khu du lịch nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ hiện đại, trong đó các công trình thấp tầng là chủ đạo, bố trí hài hòa với địa hình tự nhiên. Một số công trình cao tầng được lựa chọn tại các vị trí cửa ngõ hoặc điểm nhìn chiến lược tạo điểm nhấn kiến trúc và khai thác tối đa giá trị cảnh quan. Khu vực được quy hoạch định hướng trở thành khu trung tâm đô thị du lịch hiện đại và sôi động, đáp ứng tiêu chuẩn 3 đến 5 sao, bao gồm hệ thống khách sạn/căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà hàng và các công trình dịch vụ chất lượng cao.

- Đồ án lấy trục đường trục chính đại lộ Phạm Văn Đồng (là trục kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đi trung tâm thành phố) làm giao thông trục chính trong khu vực.

- Công trình khách sạn/căn hộ du lịch được tính toán với tầng cao 30-33 tầng, nằm ở vị trí cửa ngõ vào dự án và mặt đường Phạm Văn Đồng, tạo ra điểm nhấn kiến trúc và khai thác tốt điểm nhìn.

- Phương án tổ chức không gian theo định hướng hình thành khu du lịch nghỉ dưỡng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khai thác hiệu quả địa hình biển và đồi núi,

tôn trọng cảnh quan tự nhiên khu vực. Các tuyến đường nội bộ được thiết kế bám sát địa hình, kết nối thuận lợi với các phân khu chức năng chính, tạo điều kiện tiếp cận dễ dàng từ tuyến Phạm Văn Đồng vào các khu chức năng trong dự án.

- Mật độ xây dựng toàn khu tối đa là 24,1%, trong đó mật độ xây dựng của từng khu vực được quy hoạch phù hợp với chức năng, tầng cao xây dựng, kích thước lô đất và các chỉ tiêu xây dựng đảm bảo tuân thủ quy chuẩn Việt Nam.

## **6. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất:**

### **6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

#### **6.1.1. San nền:**

- Tuân thủ cao độ khống chế định hướng quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040.

- Tại các vị trí địa hình có chênh cao độ lớn, bố trí xây dựng hệ thống kè, gia cố mái taluy để tăng tính ổn định bảo vệ cho công trình xây dựng.

- Tại Khu B do địa hình dốc nên cao độ xây dựng được điều chỉnh theo mạng lưới giao thông để đảm bảo khả năng thoát nước và việc bố trí tường chắn tại các vị trí chênh cao được thuận lợi. Nền trong các ô đất được san tạo mái dốc  $i \geq 0,004$  ra các trục đường quy hoạch.

#### **6.1.2. Thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với thoát nước thải sinh hoạt, sau khi được thu gom vào các tuyến cống sẽ thoát ra cửa xả CX1 (B3000), CX2 (2D1500), CX3 (2D1000) và CX5 (D2000) được bố trí tại Khu C của dự án.

- Tại Khu B: hệ thống thoát nước mưa được điều chỉnh theo mạng lưới giao thông để đảm bảo khả năng thoát nước được thuận lợi và đấu nối với hệ thống thoát nước hiện hữu tại Khu C. Nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, phù hợp với phương án quy hoạch và các chức năng đất, phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Đầu tư xây dựng tuyến rãnh thoát nước có kích thước từ  $B=0,6m$  đến  $B=1,8m$  phục vụ cho nhu cầu thoát nước từ lưu vực núi Cô Tiên.

### **6.2. Quy hoạch giao thông:**

#### **a) Các tuyến đường chính:**

+ Đường Phạm Văn Đồng có kí hiệu mặt cắt 1-1, lộ giới 26,0m, lòng đường  $8,0m \times 2 = 16,0m$ . Hè đường  $4,0m \times 2 = 8,0m$ , phân cách giữa 2m, dải cây xanh cảnh quan thuộc ranh giới dự án  $4,0m \times 2 = 8,0m$ ;

+ Đường Phạm Văn Đồng có kí hiệu mặt cắt 1-2, lộ giới 26,0m, lòng đường  $8,0m \times 2 = 16,0m$ . Hè đường  $4,0m \times 2 = 8,0m$ , phân cách giữa 2m, dải cây xanh cảnh quan thuộc ranh giới dự án  $4,0m + 2m = 6,0m$ ;

#### **b) Các tuyến đường nội bộ Khu B:**

- Đường phân khu vực gồm các tuyến đường:

+ Các tuyến đường có kí hiệu mặt cắt 3-3, lộ giới 17,0m, lòng đường 7,5m; vỉa hè  $4,75m \times 2 = 9,5m$ .

+ Các tuyến đường có kí hiệu mặt cắt 3B-3B, lộ giới 12,25m, lòng đường 7,5m; vỉa hè bên phải 4,75m.

- Đường vào công trình gồm các tuyến đường:

+ Các tuyến đường có kí hiệu mặt cắt 4-4, lộ giới từ 9,75m đến 13,5m, lòng đường 6,0m; vỉa hè bên trái từ 0,0 đến 3,75m; vỉa hè bên phải 3,75m.

+ Các tuyến đường có kí hiệu mặt cắt 4B-4B, lộ giới 16,5m; lòng đường 9,0m; vỉa hè 3,75m x2=7,50m.

+ Các tuyến đường có kí hiệu mặt cắt 5-5, lộ giới 10,0m; lòng đường 6,0m, vỉa hè 2,0m x2=4,0m.

+ Các tuyến đường có kí hiệu mặt cắt 5B-5B, lộ giới 13,0m; lòng đường 9,0m; vỉa hè 2,0m x2=4,0m.

+ Các tuyến đường có kí hiệu mặt cắt 6-6, lộ giới 8,0m; lòng đường 3,5m, vỉa hè 2,25m x2=4,5m.

c) Các tuyến đường nội bộ Khu C: Hệ thống đường giao thông nội bộ Khu C được giữ nguyên theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được phê duyệt tại quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 07/5/2019, theo đó:

+ Các tuyến đường có kí hiệu mặt cắt 4C-4C, lộ giới 25,0m; lòng đường 7,0m x 2 = 14,0m. Hè đường 3m + 5m = 8,0m, phân cách giữa 3m.

+ Các tuyến đường nội bộ trong khu dịch vụ du lịch SH1 đến SH5 có lộ giới 3,5m.

+ Các tuyến đường nội bộ thuộc khu biệt thự du lịch có lộ giới từ 7,5m đến 15m.

d) Nút giao thông:

- Các nút giao thông trong khu vực lập quy hoạch là các nút giao cùng mức.

- Bán kính rẽ mép bó vỉa cho các nút giao được thiết kế theo quy định, đối với hệ thống đường trong khu vực lập quy hoạch bán kính bó vỉa áp dụng  $R = 8.0m$ . Đối với các nút giao đấu nối với hệ thống đường khu vực và đường Phạm Văn Đồng, bán kính bó vỉa áp dụng  $R = 12m \sim 15m$ .

f) Bãi đỗ xe:

- Bố trí 1 bãi đỗ xe nổi diện tích 2.115,94 m<sup>2</sup>, phục vụ khách vắng lai, đỗ xe công cộng (taxi, xe điện, xe dịch vụ du lịch).

- Bố trí bãi đỗ xe tại tầng hầm các công trình dịch vụ du lịch cao tầng (CT10; CT11; CT01); các công trình dịch vụ (TT4, TT6, DV4) và hầm chung khối công trình dịch vụ du lịch thấp tầng SH1 đến SH5.

### 6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn nước được cung cấp nước từ nhà máy nước Võ Cạnh có công suất 120.000m<sup>3</sup>/ngđ và nhà máy nước Xuân Phong có công suất 20.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Từ các tuyến ống truyền dẫn cấp nước của nhà máy cấp nước thành phố, cấp về bể chứa nước của dự án và từ trạm bơm cấp nước của dự án xây dựng các tuyến ống phân phối Ø200, Ø150, Ø110 tạo thành các mạng mạch vòng cấp nước cho toàn dự án, đảm bảo lưu lượng trên toàn mạng lưới.

+ Từ mạng ống phân phối xây dựng các tuyến ống dịch vụ Ø63; Ø50 và tạo thành các mạng cụt, chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ tới các hộ tiêu thụ.

- Cấp nước chữa cháy: Tổng lưu lượng cấp nước toàn khu tính đến nước dự trữ chữa cháy trong 3 giờ, lưu lượng cấp nước cho 1 đám cháy đảm bảo  $q=35l/s/1$  đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy, công suất dự kiến khoảng: 756 ( $m^3/ngđ$ ). Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa nằm trên các đường ống cấp nước sinh hoạt. Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

#### **6.4. Thoát nước thải – vệ sinh môi trường:**

##### *6.4.1. Thoát nước thải:*

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng 3.100  $m^3/ngđ$ .

- Hiện nay dự án đã xây dựng hệ thống xử lý nước thải phục vụ nhu cầu cho khu C với công suất là 1.301  $m^3/ngđ$ . Giai đoạn tới tiếp tục đầu tư mở rộng hệ thống xử lý nước thải thêm với công suất 1.404  $m^3/ngđ$  để phục vụ nhu cầu xử lý nước thải của khu B đảm bảo tổng công suất xử lý nước thải toàn dự án là 3.100  $m^3/ngđ$ .

- Mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt của dự án được thiết kế tách riêng với thoát nước mưa, theo nguyên tắc tự chảy. Nước thải sau khi xử lý đạt Cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, trước khi thải ra môi trường.

- Đường công thoát nước: các tuyến ống nhánh có kích thước D200 và D300 bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải, các tuyến công chính của lưu vực này có kích thước D400 có nhiệm vụ truyền dẫn nước thải về trạm xử lý.

##### *6.4.2. Vệ sinh môi trường:*

- Tổng khối lượng chất thải rắn dự kiến: 8,9 tấn/ngày đêm.

- Dự kiến đặt các điểm thu gom rác thải tại khu cây xanh. Trong khu vực thiết kế đặt 2 trạm trung chuyển chất thải rắn không cố định tại các khu đất hạ tầng kỹ thuật, và ô đất cây xanh, mỗi trạm có diện tích tối thiểu 50 $m^2$ . Bán kính phục vụ tối đa 700m. Thời gian vận hành không quá 45 phút/ca và không quá 3h/ngày. Chất thải rắn sau khi thu gom được vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố.

#### **6.5. Cấp điện và chiếu sáng:**

- Tổng nhu cầu cấp điện cho toàn khu khoảng 44,4 MVA.

- Nguồn điện cung cấp cho Khu vực Dự án được lấy từ trạm biến áp 110kV Đồng Đế, Vĩnh Hải thông qua xuất tuyến trung áp 476, 478 và từ trạm biến áp 110kV Lương

Son, Vĩnh Lương thông qua các xuất tuyến trung áp 471,473, các xuất tuyến đầu tư mới.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Lưới điện trung thế 22kv: bao gồm các lộ cáp ngầm tạo thành mạch vòng, sử dụng cáp lõi đồng bọc cách điện XLPE có đặc tính chống thấm dọc, tiết diện  $3 \times 240 \text{ mm}^2$ . các tuyến cáp ngầm 22KV được chôn trực tiếp trong đất, độ chôn sâu từ 0,8-1m, đoạn qua đường sẽ được chôn sâu từ 1m trở lên và được luồn trong ống nhựa chịu lực siêu bền hoặc ống thép.

+ Lưới điện hạ thế 0,4KV: Tuyến hạ thế xuất phát từ các trạm 22/0,4KV cung cấp điện cho các công trình, tại vị trí giữa các công trình bố trí các tủ điện hạ thế sử dụng loại cáp Cu/XLPE/PVC luồn trong ống HDPE.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: Các công trình có phụ tải điện lớn như các Căn hộ du lịch, khách sạn, ... trạm biến áp 22/0,4kV sẽ được bố trí tại công trình. Tại các Khu cây xanh bố trí trạm biến áp 22/0,4kV loại trọn bộ kiểu kios để cấp điện cho các công trình thấp tầng. Vị trí cụ thể, công suất các trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật sau tùy thuộc vào quy mô tính chất và mặt bằng bố trí công trình trong từng ô đất.

- Mạng lưới chiếu sáng: Lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng đèn đường thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m, hoặc đi ngầm trên giải phân cách giữa. Sử dụng đèn led cao áp, tìm cột cách bó vỉa 0,5 m, độ cao đặt đèn 8 - 12m, khoảng cách tính toán giữa các cột trung bình 25m - 35m.

#### **6.6. Thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp được lấy từ các điểm chuyển mạch của các doanh nghiệp viễn thông hiện hữu tại khu vực quy hoạch., xây dựng hệ thống tuyến cáp quang chạy dọc theo tuyến giao thông, bố trí các tủ cáp để đầu nối với từng thuê bao. Hệ thống cáp quang được bố trí trong hào kỹ thuật hoặc tuy nèn kỹ thuật đảm bảo việc sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật của các ngành (*điện, điện chiếu sáng, viễn thông, ...*).

- Thiết kế, xây dựng, quản lý, sử dụng hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, mạng cáp viễn thông, hệ thống thu phát sóng di động trong công trình khách sạn/căn hộ du lịch, công trình công cộng, khu chức năng phải bảo đảm khả năng cung cấp dịch vụ của tối thiểu 02 doanh nghiệp viễn thông cho người sử dụng.

#### **7. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

- Thúc đẩy phát triển giao thông bền vững, khuyến khích mở rộng hệ thống giao thông công cộng và sử dụng phương tiện năng lượng sạch theo định hướng quy hoạch của Thành phố.

- Tăng cường nghiên cứu và ứng dụng công nghệ xanh, ưu tiên sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng, công nghệ thông minh và vật liệu thân thiện môi trường nhằm tối ưu hóa tài nguyên và giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái.

- Đảm bảo tiêu chuẩn môi trường trong xây dựng, yêu cầu các công trình trong khu vực quy hoạch phải được trang bị hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn, nước thải theo quy định, đồng thời có biện pháp che chắn hiệu quả để kiểm soát tiếng ồn, rung

động, đảm bảo không vượt ngưỡng cho phép.

### **8. Những quy định về quản lý quy hoạch xây dựng:**

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Luật Sửa đổi và bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018, Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019; đồng thời tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, Quy định quản lý kèm theo hồ sơ đồ án và các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

**Điều 2.** Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt là cơ sở để Công ty Cổ phần Vega City tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật. Quyết định này thay thế Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 07/5/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, UBND phường Vĩnh Hòa phối hợp với Công ty Cổ phần Vega City và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch, cập nhật nội dung vào các quy hoạch có liên quan và thực hiện quản lý khu vực quy hoạch theo quy định.

Công ty Cổ phần Vega City chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu sử dụng, nội dung thống kê, đánh giá hiện trạng, các căn cứ, cơ sở của dự báo quy mô khách du lịch, đất đai trong hồ sơ quy hoạch đề nghị trình phê duyệt; đảm bảo đồng bộ, thống nhất với các Đồ án: Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu và không chồng lấn với các dự án liên quan.

**Điều 3.** Chánh văn phòng HĐND&UBND thành phố Nha Trang; Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Nông nghiệp và Môi trường; Văn hóa, Khoa học và Thông tin; Chủ tịch UBND phường Vĩnh Hòa; Công ty Cổ phần Vega City và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./. 

Nơi nhận: (VBĐT) 

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- Các PCT UBND thành phố Nha Trang;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Minh Chiến**