

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu Đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh
Địa điểm: Thị trấn Khánh Vĩnh, huyện Khánh Vĩnh**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KHÁNH VINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/04/2010 của Chính phủ Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đề án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD của Bộ Xây dựng ban hành năm 2008;

Căn cứ Quyết định số 701/QĐ-UBND ngày 06/11/2008 của UBND huyện Khánh Vĩnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết thị trấn Khánh Vĩnh đến năm 2020, huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 572/QĐ-UBND ngày 27/06/2016 phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh đến năm 2020, huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 708/QĐ-UBND ngày 14/09/2016 của UBND huyện Khánh Vĩnh về việc phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ lập quy hoạch và dự toán khảo sát, lập quy hoạch Đề án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh - huyện Khánh Vĩnh;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 201/TTr-KTHT ngày 20/09/2017 về việc đề nghị phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh với những nội dung sau:

A. Thông tin chung đồ án:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh
2. Địa điểm quy hoạch: thị trấn Khánh Vĩnh, huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa
3. Quy mô diện tích đất: 185,18 ha (1.851.720,18 m²)
4. Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Khánh Vĩnh
5. Đơn vị lập đồ án: Công ty Cổ phần An Việt (Địa chỉ: 47 Mạc Đĩnh Chi, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa)
6. Chủ nhiệm đồ án: Kiến trúc sư Nguyễn Phương Nam

B. Các nội dung chính của Đồ án:

I. Phạm vi ranh giới:

Khu Đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh - huyện Khánh Vĩnh, có tổng diện tích khoảng 185,18 ha (1.851.720,18 m²), vị trí nằm về phía Đông thị trấn Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa. Hiện tại có giáp giới như sau:

- Phía Bắc : giáp sông Cái.
- Phía Nam : giáp đường Nha Trang – Lâm Đồng.
- Phía Tây : giáp sông Khé.
- Phía Đông : giáp xã Sông Cầu.

II. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Tính chất là khu dân cư đô thị với các đơn vị ở, dịch vụ thương mại, công cộng và xen cấy các công trình công cộng ngoài đơn vị ở.

III. Các chỉ tiêu quy hoạch:

1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án:

- Diện tích khu đất quy hoạch: 185,18 ha (1.851.720,18 m²),
- Quy mô dân số: Dân số hình thành đơn vị ở: 8000 dân
- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): tối đa 40%

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Dân số		
1.1	Dân số trong khu vực thiết kế	Người	8.000
1.2	Mật độ cư trú Netto	Người/ha đất XD nhà ở	175,64
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
2.1	Đất đơn vị ở		166,71
	Đất ở	M2/người	55,81
	Công trình TMDV, DL, công cộng	M2/người	34,52
	Cây Xanh, TDTT trong đơn vị ở	M2/người	31,90
	Đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật	M2/người	44,47
2.2	Đất ngoài đơn vị ở	M2/người	64,77
2.3	Tầng cao trung bình		
	Nhà liên kế	Tầng	1-3
	Nhà vườn, biệt thự	Tầng	1-3
	Công trình giáo dục	Tầng	1-4
	Công trình y tế	Tầng	1-4
	Công trình dịch vụ du lịch	Tầng	2-14
	Công trình thương mại dịch vụ	Tầng	1-9
	Công trình du lịch nghỉ dưỡng	Tầng	1-3
	Công trình công cộng	Tầng	1-4
2.4	Mật độ xây dựng (Nội suy theo quy chuẩn cho từng lô đất)		
	Nhà liên kế	%	60-80
	Nhà vườn, biệt thự	%	40-60
	Công trình giáo dục	%	40
	Công trình y tế	%	40
	Công trình dịch vụ du lịch	%	40-70
	Công trình thương mại dịch vụ	%	40-70
	Công trình du lịch nghỉ dưỡng	%	25
	Công trình công cộng	%	40
III	Hạ tầng xã hội trong đơn vị ở		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Cháu/1000 dân	50
		M2 đất/chỗ học	15
3.2	Trường tiểu học	Cháu/1000 dân	65
		M2 đất/chỗ học	15
3.3	Trường phổ thông cơ sở	Cháu/1000 dân	55
		M2 đất/chỗ học	15
		Cháu/1000 dân	
3.4	Sân tập luyện TDTT	M2/người	0,5
		Ha/công trình	0,3 ha
VI	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
4.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	18,0
4.2	Cấp nước sinh hoạt	Lít/người-ngày. đêm	200
4.3	Thoát nước thải sinh hoạt	Lít/người-ngày. đêm	200
4.4	Rác thải	Kg/người-ngày. đêm	1,8
4.5	Cấp điện sinh hoạt	KW/hộ	3-5
4.6	Cấp điện cơ quan, CTCC	W/m2 sàn	15-40
4.7	Chiều sáng đường phố	Cd/m2	0,4-1,2

2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DT LÔ ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)
	ĐẤT TRONG ĐƠN VỊ Ờ		1.333.642,94	72,0%
A	ĐẤT Ờ		446.508,27	24,1%
I	NHÀ LIÊN KẾ SÂN VƯỜN		162.035,03	
II	NHÀ Ờ THƯƠNG MẠI		55.252,31	
III	NHÀ BIỆT THỰ VƯỜN		205.601,96	
IV	NHÀ Ờ CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ		23.618,97	
B	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ-DU LỊCH		182.416,97	9,9%
I	ĐẤT C.T THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		38.634,72	
II	ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH		95.853,39	
III	ĐẤT DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG		47.928,86	
C	ĐẤT CT-DV CÔNG CỘNG		86.883,51	4,7%
I	TRƯỜNG HỌC	TH	36.019,56	
II	ĐẤT GIÁO DỤC ĐA CHỨC NĂNG	TH-04	7.446,29	
III	Y TẾ	YT	28.221,85	
IV	BÃI XE	BX	22.642,10	
D	ĐẤT TÔN GIÁO	TG	6.860,04	0,4%
E	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	HTKT	14.722,77	0,8%
F	ĐẤT CÂY XANH		255.183,74	13,8%
I	CÂY XANH CÔNG VIÊN	CXCV	22.264,66	
II	CÂY XANH CẢNH QUAN	CXCQ	232.919,08	
G	ĐẤT GIAO THÔNG		341.067,64	18,4%
	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ờ		518.162,80	28,0%
A	TRƯỜNG TRUNG CẤP NGHỀ DÂN TỘC NỘI TRÚ KHÁNH VĨNH	D.NG	32.255,64	1,7%
B	TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO	TDTT	25.932,65	1,4%
C	TRUNG TÂM BỒI DƯỠNG CHÍNH TRỊ	BDCT	9.957,82	0,5%
D	ĐẤT LỰC LƯỢNG VŨ TRANG	LLVT	20.160,62	1,1%
E	CÔNG TRÌNH VĂN HÓA	VH	3.677,52	0,2%
F	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG (CÔNG TY LÂM SẢN)	CC	7.084,35	0,4%
E	ĐẤT CÂY XANH + MẶT NƯỚC		419.094,20	22,6%
I	CÂY XANH CẢNH QUAN	CXCQ	352.525,56	

II	MẶT NƯỚC	M.NUOC	66.568.64	
	TỔNG CỘNG		1.851.805,74	100%

IV. Các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan:

1. Các yêu cầu chung:

- Đối với các công trình công cộng có kiến trúc mở, hình dáng độc đáo, khối tích vừa phải và vì cộng đồng, không hàng rào (Ngoại trừ trường học). Màu sắc, vật liệu công trình đặc sắc, nhã nhặn tinh tế sang trọng, thu hút nhưng không được lòe loẹt.

- Đối với nhà ở màu sắc, vật liệu không được tạo nên độ chói quá lớn. Màu sắc trang nhã hiện đại hòa hợp với cảnh quan thiên nhiên. Kiến trúc nhà ở trang nhã và trật tự, tuân thủ theo các nội dung qui định trong quy chế quản lý xây dựng.

- Hàng rào cho công trình, nhà ở khuyến nghị nên mở làm bằng đá kết hợp cây xanh thấp 0,8m hoặc rào thoáng có chiều cao không quá 2,0 m.

2. Đối với nhà ở:

- Hình thức kiến trúc phải được quan tâm ở 4 mặt hợp khối đến mức tối đa, phải được quan tâm trong mối liên hệ với các công trình xung quanh.

- Bãi đỗ xe được xác định ngay trong các thiết kế công trình, cụm công trình.

- Cây xanh sân vườn của các lô đất nhất thiết phải được thiết kế để tham gia vào tổ chức cảnh quan chung của khu đô thị.

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình cũng cần phải coi như một phần không gian trong tổng thể không gian kiến trúc của cả khu.

2.1 Nhà ở liên kế:

* Số tầng: 1-3 tầng - Mật độ xây dựng: nội suy cụ thể cho từng lô đất theo quy chuẩn quy hoạch do nhà nước ban hành. Chiều cao tối đa: 12 m.

* Khoảng lùi tối thiểu của công trình so với chỉ giới đường đỏ: Mặt tiền là 3m và mặt sau nhà 2m.

2.2 Nhà ở dạng nhà vườn:

* Số tầng: 1-3 tầng - Mật độ xây dựng: nội suy cụ thể cho từng lô đất theo quy chuẩn quy hoạch do nhà nước ban hành. Chiều cao tối đa: 16 m.

* Khoảng lùi tối thiểu của công trình so với chỉ giới đường đỏ: Mặt tiền là 3m và các mặt còn lại là 2m.

2.3 Nhà ở kết hợp thương mại:

* Số tầng: 2-6 tầng - Mật độ xây dựng: nội suy cụ thể cho từng lô đất theo quy chuẩn quy hoạch do nhà nước ban hành. Chiều cao tối đa: 25 m.

* Khoảng lùi tối thiểu của công trình so với chỉ giới đường đỏ: Mặt tiền là 3m và các mặt còn lại là 2m.

2.4 Nhà ở hiện trạng chỉnh trang đô thị:

* Số tầng: 1-3 tầng - Mật độ xây dựng: nội suy cụ thể cho từng lô đất theo quy chuẩn quy hoạch do nhà nước ban hành. Chiều cao tối đa: 12 m.

* Khoảng lùi tối thiểu của công trình trùng với chỉ giới đường đỏ đối với các

công trình đã xây dựng hoặc tái xây dựng khi mở rộng đường theo quy hoạch và lùi 3m đối với các công trình xây dựng sau.

3. Công trình thương mại dịch vụ:

- Hình thức kiến trúc phải được quan tâm ở 4 mặt hợp khối đến mức tối đa, phải được quan tâm trong mối liên hệ với các công trình xung quanh.

- Bãi đỗ xe được xác định ngay trong các thiết kế công trình, cụm công trình.

- Cây xanh sân vườn của các lô đất nhất thiết phải được thiết kế để tham gia vào tổ chức cảnh quan chung của khu đô thị.

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình cũng cần phải coi như một phần không gian trong tổng thể không gian kiến trúc của cả khu.

- Màu sắc, vật liệu không được tạo nên độ chói quá lớn. Màu sắc trang nhã hiện đại. Hình thức kiến trúc hiện đại.

- Hàng rào sử dụng ngăn cách có tính ước lệ bằng các loại cây cắt xén, thảm cỏ, cây cảnh hoặc vật liệu nhưng thoáng, tạo sự thông thoáng nối kết giữa các không gian cây xanh.

3.1 Dịch vụ thương mại DVTM.01:

* Số tầng: 2-5 tầng - Mật độ xây dựng: 60% - Chiều cao tối đa: 25 m.

* Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ cho tất cả các mặt đường tiếp giáp là 6m.

3.2 Dịch vụ thương mại DVTM.02:

* Số tầng: 1-2 tầng - Mật độ xây dựng: 40% - Chiều cao tối đa: 12 m.

* Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ cho tất cả các mặt đường tiếp giáp là 06 m.

3.3 Dịch vụ thương mại DVTM.03:

* Số tầng: 2-9 tầng - Mật độ xây dựng: 70% cho khối đế và 40% cho khối tháp
- Chiều cao tối đa: 36 m.

* Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ cho tất cả các mặt đường tiếp giáp là 06 m.

3.4 Dịch vụ thương mại DVTM.04:

* Số tầng: 2-5 tầng - Mật độ xây dựng: 65% - Chiều cao tối đa: 25 m.

* Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ cho tất cả các mặt đường tiếp giáp là 06 m.

3.5 Dịch vụ thương mại DVTM.04:

* Số tầng: 2-5 tầng - Mật độ xây dựng: 40% - Chiều cao tối đa: 25 m.

* Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ cho tất cả các mặt đường tiếp giáp là 06 m.

4. Công trình dịch vụ du lịch:

- Hình thức kiến trúc phải được quan tâm ở 4 mặt hợp khối đến mức tối đa, phải được quan tâm trong mối liên hệ với các công trình xung quanh.

- Bãi đỗ xe được xác định ngay trong các thiết kế công trình, cụm công trình.

- Cây xanh sân vườn của các lô đất nhất thiết phải được thiết kế để tham gia vào tổ chức cảnh quan chung của khu đô thị.

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình cũng cần phải coi như một phần không gian trong tổng thể không gian kiến trúc của cả khu.

- Màu sắc, vật liệu không được tạo nên độ chói quá lớn. Màu sắc trang nhã hiện đại. Hình thức kiến trúc hiện đại.

- Hàng rào sử dụng ngăn cách có tính ước lệ bằng các loại cây cắt xén, thảm cỏ, cây cảnh hoặc vật liệu nhưng thoáng, tạo sự thông thoáng nối kết giữa các không gian cây xanh.

4.1 Dịch vụ du lịch DVDL.01:

* Số tầng: 3-14 tầng - Mật độ xây dựng: 60% cho khối đế và 40% cho khối tháp - Chiều cao tối đa: 60 m.

* Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ cho tất cả các mặt đường tiếp giáp là 6m.

4.2 Dịch vụ du lịch DVDL.02:

* Số tầng: 3-14 tầng - Mật độ xây dựng: 60% cho khối đế và 40% cho khối tháp - Chiều cao tối đa: 60 m.

* Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ cho tất cả các mặt đường tiếp giáp là 06 m.

5. Các công trình giáo dục:

* Số tầng: 1- 4 tầng - Mật độ xây dựng: 40% - Chiều cao tối đa: 20 m.

* Chỉ giới xây dựng cho các các mặt tiếp giáp lộ giới: 6 m.

* Màu sắc, vật liệu không được tạo nên độ chói quá lớn. Màu sắc trang nhã hiện đại. Hình thức kiến trúc hiện đại. Hàng rào thoáng hiện đại, chiều cao tối đa cho hàng rào là 2m.

6. Các công trình y tế:

* Số tầng: 1- 4 tầng - Mật độ xây dựng: 40% - Chiều cao tối đa: 20 m.

* Chỉ giới xây dựng cho các các mặt tiếp giáp lộ giới: 6 m.

* Màu sắc, vật liệu không được tạo nên độ chói quá lớn. Màu sắc trang nhã hiện đại. Hình thức kiến trúc hiện đại. Hàng rào thoáng hiện đại, chiều cao tối đa cho hàng rào là 2m.

7. Các công trình du lịch nghỉ dưỡng:

* Số tầng: 1- 3 tầng - Mật độ xây dựng: 25% - Chiều cao tối đa: 15 m.

* Chỉ giới xây dựng cho các các mặt tiếp giáp lộ giới: 6 m.

* Màu sắc, vật liệu không được tạo nên độ chói quá lớn. Màu sắc trang nhã hiện đại. Hình thức kiến trúc hiện đại. Hàng rào thoáng hiện đại, chiều cao tối đa cho hàng rào là 2m.

8. Công trình nhà văn hóa:

* Số tầng: 1- 4 tầng - Mật độ xây dựng: 40% - Chiều cao tối đa: 20 m.

* Chỉ giới xây dựng cho các các mặt tiếp giáp lộ giới: 6 m.

* Màu sắc, vật liệu không được tạo nên độ chói quá lớn. Màu sắc trang nhã

hiện đại. Hình thức kiến trúc hiện đại, độc đáo, phù hợp với kiến trúc địa phương. Không xây dựng hàng rào, không gian mở.

9. Công trình trung tâm thể dục thể thao:

- * Số tầng: 1- 2 tầng - Mật độ xây dựng: 40% - Chiều cao tối đa: 15 m.
- * Chỉ giới xây dựng cho các các mặt tiếp giáp lộ giới: 6 m.
- * Màu sắc, vật liệu không được tạo nên độ chói quá lớn. Màu sắc trang nhã hiện đại. Hình thức kiến trúc hiện đại. Không xây dựng hàng rào, không gian mở.

10. Công ty TNHH MTV Lâm sản Khánh Hòa:

- * Số tầng: 1- 4 tầng - Mật độ xây dựng: 40% - Chiều cao tối đa: 20 m.
- * Chỉ giới xây dựng cho các các mặt tiếp giáp lộ giới: 6 m.
- * Màu sắc, vật liệu không được tạo nên độ chói quá lớn. Màu sắc trang nhã hiện đại. Hình thức kiến trúc hiện đại. Hàng rào thoáng hiện đại, chiều cao tối đa cho hàng rào là 2m.

V. Quy hoạch giao thông:

1. Hệ thống lưới đường khu quy hoạch:

Hệ thống lưới đường trong khu quy hoạch được xây dựng trên cơ sở quy hoạch giao thông của đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000, đường tỉnh lộ 2 và đường Nha Trang – Lâm Đồng hiện hữu cũng như các nút giao thông vượt sông Khế hiện hữu cũng như theo các đồ án quy hoạch kết nối với Trung tâm thị trấn Khánh Vĩnh. Bao gồm các loại đường như sau:

1.1 Đường tiếp cận khu vực: Bao gồm đường Nha Trang – Lâm Đồng (Quốc lộ 27 C) và đường Tỉnh Lộ 2

1.2 Đường trục chính đô thị: Đường Tỉnh Lộ 2

1.3 Đường đối ngoại và cũng là đường phân khu: Đường Quang Trung; Đường Tỉnh Lộ 2; Đường Hoàng Quốc Việt; Đường M1; Đường E1.

1.4 Đường giao thông khu vực và nội bộ: Bao gồm các đường còn lại tiếp cận các nhóm nhà ở và công trình và kết nối ra các tuyến gom ra đường phân khu.

2. Đường đối ngoại:

2.1 Đường Tỉnh lộ 2: Đây là tuyến đường đối ngoại quan trọng đi thị trấn Khánh Vĩnh và tỉnh Lâm Đồng, đồng thời cũng là trục giao thông chính đô thị, trục cảnh quan chính. Lộ giới 29 m (7m+15+7m).

2.2 Đường Nha Trang – Lâm Đồng (Quốc lộ 27 C): theo dự án nghiên cứu khả thi của Bộ Giao thông Vận tải đoạn từ Sông Cầu đến Lâm Đồng đi qua thị trấn Khánh Vĩnh lộ giới 60 m (24m+12+24m).

3. Đường khu vực thiết kế:

Tổ chức các tuyến đường theo địa hình tự nhiên đảm bảo lưu thông thuận tiện, các tuyến đường xây dựng mới phải đảm bảo quy mô mặt cắt, độ dốc dọc không vượt quá độ dốc cho phép.

3.1 Đường Quang Trung, đường M1; đường E1: Là đường khu vực nối kết các khu chức năng đô thị và là tuyến đường vành đai của đô thị, lộ giới 20m, mặt cắt

ngang như sau: Lòng đường 12 m; Hè hai bên 4 m x2= 8 m.

3.2 Đường Hoàng Quốc Việt: lộ giới 20m, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường 10 m; Hè hai bên 5m x2= 10 m.

3.4 Đường khu vực: Là đường giao thông nối các khu chức năng. Bề rộng chỉ giới đường đỏ 16 m, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường 8m; Hè hai bên 4m x2= 8m.

3.5 Đường nội bộ: Là đường giao thông nội bộ trong từng khu. Bề rộng chỉ giới đường đỏ 13m, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường 7m; Hè hai bên 3m x2 = 6m.

4. Chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới đường đỏ của mạng đường được xác định trên cơ sở các trục ngang điển hình được xác định cụ thể trên bản vẽ bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Lập bản vẽ chỉ giới đường đỏ của các trục giao thông trong khu vực nhằm tạo cơ sở cho việc xác định các tuyến đường ngoài thực tế trên cơ sở các tọa độ tìm đường thiết kế và kích thước các mặt cắt ngang của mỗi loại đường. Thứ tự cấm mốc quy hoạch các tuyến đường lớn trước, các tuyến nhỏ sau, các tuyến đường trục chính trước, các tuyến đường nội bộ sau. Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng) tối thiểu 3m đối với nhà ở và 6m cho công trình công cộng áp dụng cho tất cả các đường của khu đô thị.

VI. Quy hoạch san nền:

Theo điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Khánh Vĩnh đã phê duyệt thì cao độ xây dựng quy định: Khu vực xây dựng mới dọc sông Cái cao độ xây dựng chọn H > +23.00m. Với cao độ đã chọn thì các khu vực có địa hình cao nằm phía Nam sông Cái không phải đắp nền. Một số ruộng thấp ven sông phải đắp trung bình 0,6-2,2m, một số gò đồi cao phải đào, san phẳng để có mặt bằng xây dựng công trình trên phương pháp cân bằng đào đắp.

VII. Quy hoạch thoát nước mưa:

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt. Phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa hoàn toàn ra bên ngoài thông qua hệ thống tiêu thoát mưa của dự án.

Mạng đường ống thoát nước xây dựng bằng cống tròn BTCT bố trí trên vỉa hè, dọc theo các trục đường. Các tuyến thu nước có đường kính D600, các tuyến gom và vận chuyển nước có đường kính D800-1500. Các tuyến thu gom nước mưa tập trung về các hố ga của các tuyến ống tập trung có đường kính từ D1500-2000 thoát ra Sông Khế và Sông Cái thông qua các cửa xả như sau: Sông Khế có 5 cửa xả và Sông Cái có 8 cửa xả.

Do khu vực tiếp giáp đồi núi cao, lưu vực thoát nước lớn, để đảm bảo an toàn cho khu dân cư và công trình cần bố trí hệ thống mương đón lũ trên cao đi ven các khu vực dân cư ở chân đồi, chân núi. Hệ thống mương bê tông rộng 6m và thu nước

thông qua 16 cửa thu nước để đưa nước mưa lũ vào đường cống thoát chung của khu vực quy hoạch và thoát ra sông.

VIII. Quy hoạch cấp nước:

1. Nhu cầu dùng nước: Tổng nhu cầu nước cấp là: 3.673 m³/ngày.đêm, với các tiêu chuẩn cấp nước như sau:

- Nước cấp sinh hoạt: $q_{sh} = 200$ lít/người ngày.
- Nước cấp dịch vụ công cộng: $q_{cc} = 20\%$ q_{sh} .
- Nước cấp tưới cây, đường giao thông $Q_{tc} = 10\%$ Q_{sh}
- Hệ số dùng nước không điều hòa người ngày: $K_{ngày} = 1,3$; $K_{giờ} = 1,6$.
- Lưu lượng cấp nước chữa cháy $Q_{cc} = 15$ lít/s cho một đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 2 đám cháy theo TCVN 2622 – 1995.

2. Nguồn nước:

Hiện tại, đã có nhà máy cấp nước cho khu vực thị trấn Khánh Vĩnh. Công suất là 1.200 m³/ngày đêm, lấy nước từ Sông Khế. Theo quy hoạch chung thị trấn Khánh Vĩnh, nhà máy nước hiện hữu sẽ được xây dựng thêm 1 đơn nguyên xử lý nước, mở rộng nhà máy nước hiện hữu, nâng công suất tới năm 2020 là 2.600m³/ngày. Đồng thời trên đường Tỉnh Lộ 2 có tuyến ống D100 hiện hữu.

3. Mạng lưới cấp nước:

Quy hoạch tuyến ống cấp nước chính D200 trên Tỉnh Lộ 2 đầu nối từ cầu Sông Khế vào tuyến quy hoạch D200 trên đường 02/8 thị trấn Khánh Vĩnh và tuyến ống cấp chính D100 đầu nối từ cầu Hoàng Quốc Việt vào tuyến D100 hiện hữu trên đường 02/8 thị trấn Khánh Vĩnh. Xây dựng các tuyến cấp phân khu vực D100 để cấp nước và bố trí hống cứu hỏa áp lực thấp (Bao gồm các đường Quang Trung, đường M1, đường E3, đường M2, đường E18, riêng đường Quang Trung đoạn từ Sông Cái đến giao với đường tỉnh lộ 2 là D150). Từ các tuyến cấp 1 và cấp 2 nêu trên bố trí các tuyến ống D63 cấp nước cho các hộ tiêu thụ.

Mạng lưới cấp nước là mạng hỗn hợp, sơ đồ song song và vuông góc. Các tuyến ống nhánh D63 cấp nước cho các nhóm nhà và cụm công trình trong khu. Ống cấp nước dùng ống nhựa (HDPE), trên mạng lưới bố trí các hố van đóng mở tại các điểm giao cắt, các van xả cạn, xả khí được bố trí tại các vị trí cần thiết theo đúng Quy phạm, Tiêu chuẩn kỹ thuật. Trên mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa D100 tại các vị trí bố trí công trình.

Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q=15$ l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng 1 lúc là 2 đám cháy theo TCVN 2622 - 1995. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí thêm các trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường với bán kính phục vụ từ 120m đến 150 m.

IX. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải và chất rắn:

1. Lưu lượng nước thải:

- Tiêu chuẩn thải nước lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước.
- Tổng lưu lượng nước thải khu vực: 1.997m³/ ngày. đêm

2. Giải pháp thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống cống riêng hoàn chỉnh, hoạt động theo chế độ tự chảy. Khu vực quy hoạch được chia làm 2 lưu vực thoát chính như sau:

- Lưu vực phía Nam đường M1 trải dài hết phía Đông và tới giáp chân núi: Toàn bộ lưu lượng nước thải được thu gom bằng các tuyến ống D200 trên các đường nội bộ, sau đó đổ vào tuyến ống vận chuyển tập trung có tiết diện tăng dần theo lưu lượng từ D200 đến D600 trên đường M1 và dẫn về trạm xử lý nước thải nằm ở phía Đông của khu đô thị. Do phụ thuộc vào cao độ hiện hữu của đường tỉnh lộ 2, nên tuyến ống vận chuyển tập trung trên đường M1 bị tổn thất cao độ, do đó bố trí một trạm bơm trên đường M1 (vị trí giao với đường E17).

- Lưu vực phía bắc đường M1 trải qua phía tây ra tới sông Cái và tiếp giáp thị trấn Khánh Vĩnh: Toàn bộ lưu lượng nước thải được thu gom D200 trên các đường nội bộ, sau đó được vận chuyển và đầu nối vào các tuyến ống hiện hữu cũng như theo quy hoạch của thị trấn Khánh Vĩnh trên cầu Quang Trung và cầu Sông Khé.

- Cống thoát nước thải dùng cống PVC, hố ga thu nước được bố trí dọc theo các tuyến cống, hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép.

3. Xử lý nước thải:

Trong khi chờ đầu nối với hệ thống thoát nước thải hoàn chỉnh của khu đô thị cũng như trạm xử lý nước thải của khu đô thị được triển khai, thì toàn bộ nước thải sinh hoạt của các hộ dân trong khu đô thị được giải quyết tự thấm, trước khi được xử lý qua bể tự hoại cải tiến Bastaf 5 ngăn.

4. Các vấn đề vệ sinh môi trường khác:

Lượng rác dự kiến 14.400 kg/ngày, hàng ngày thu gom rác đưa tới bãi rác chung của huyện Khánh Vĩnh (Trong quy hoạch chung thị trấn vị trí xây dựng bãi rác 2 ha được đặt ở phía Đông thị trấn), việc thu gom và vận chuyển rác của khu dân cư sử dụng chung với phương tiện của toàn thị trấn. Trong khu dân cư bố trí các thùng rác trên các trục đường, khu công cộng, công viên, bán kính phục vụ không quá 200m.

X. Quy hoạch cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng:

Đề cấp điện cho dự án, lấy từ tuyến đường dây 22kV (871-F6C) hiện hữu nêu trên. Quy mô xây dựng như sau:

- Xây dựng tổng cộng 4.460 m mạch kép cáp ngầm 22kV làm trục chính cấp điện cho dự án trên các trục đường sau:

+ Đường E16: 138 m

+ Đường Tỉnh lộ 2: 2463 m. Tuyến này cũng là tuyến thay thế cho đường dây 22kv hiện hữu đoạn đi qua khu đô thị mới Khánh Vĩnh (đã tính công suất cho khu đô thị mới và công suất hiện hữu của thị trấn Khánh Vĩnh). Tuyến này đi hết đường Tỉnh Lộ 2 đầu nối vào điểm đầu nối thứ 2 (là điểm của đường dây 22 KV hiện hữu trên không) để tiếp tục tải điện cho thị trấn Khánh Vĩnh.

+ Đường Quang Trung: 408 m + 956 m.

+ Đường E1: 493m

Dây dẫn loại 2C/XLPE(3x240) mm². Trên trục chính lắp 08 tủ Ring Main Unit RMU 22kV để liên lạc chuyển đổi giữa 2 nguồn điện và phân phối điện cho các trạm biến áp trong dự án.

- Xây dựng 6778 m mạch đơn cấp ngầm 22kV cấp điện cho các TBA trong dự án, dây dẫn loại C/XLPE(3x50)mm². Gồm 31 tuyến cấp ngầm cung cấp điện cho 31 trạm biến áp có công suất từ 160 KVA – 1000 KVA, được đấu nối từ các tủ RMU nói trên.

- Xây dựng 31 trạm biến áp 22/0,4kV, tổng công suất **18.679** KVA cấp điện cho toàn bộ dự án. Khu vực cung cấp điện của mỗi trạm xem bản vẽ quy hoạch điện. Mỗi trạm biến áp cấp điện cho chung cư hoặc công trình hỗn hợp cần lắp đặt cụm máy phát điện dự phòng diesel. Công suất mỗi máy phát điện sẽ tính toán kỹ cho mỗi cụm phụ tải ở giai đoạn lập dự án đầu tư.

+ Vị trí trạm nằm ở trung tâm các cụm phụ tải.

+ Đối với các TBA ngoài trời, cấp điện cho các nhà chia lô, thiết kế chọn kiểu trạm đặt trên cột thép 2,3m.

+ Đối với các khu vực hỗn hợp, khách sạn, thiết kế chọn kiểu trạm trong nhà.

- Xây dựng hệ thống cáp ngầm hạ áp với tổng chiều dài 17.011m để cấp điện cho các cụm phụ tải là các nhà chia lô. Dây dẫn chọn dây đồng tiết diện phù hợp với từng cụm phụ tải tuyến đó phục vụ. Lắp đặt sẵn 182 tủ điện hạ áp chờ sẵn ở lề đường để cấp điện vào các nhà.

- Xây dựng hệ thống điện chiếu sáng cho các tuyến đường, công viên, khu vực công cộng ..., dây dẫn chọn dây đồng tiết diện phù hợp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn công suất kép đảm bảo yêu cầu tiết kiệm điện. Bố trí 741 cột đèn 8-12m chiếu sáng, sử dụng cột thép tráng kẽm có chiều cao phù hợp với các tuyến đường và 23.845 m cáp ngầm cấp nguồn.

XI. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Dùng hệ thống phát Wireless băng thông rộng và có bán kính phát lớn.

- Hệ thống truyền hình Myfamily không dây của VNPT.

- Tuyến dây thông tin liên lạc đi theo tuyến cấp phân phối và chiếu sáng điện.

Điều 2. Phân công thực hiện:

Các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên - Môi trường, UBND thị trấn Khánh Vĩnh và các cơ quan liên quan quản lý khu quy hoạch theo chức năng, nhiệm vụ của ngành theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường huyện Khánh Vĩnh, Chủ tịch UBND thị trấn Khánh Vĩnh và thủ trưởng các cơ quan ban ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như điều 3;

- Lưu: VT, KTHT, Trg.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]
Lê Đức Dũng