

Số: / 2024-AV

Nha Trang, ngày tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH TÓM TẮT
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG (TL:1/500)
DỰ ÁN: KHU TÁI ĐỊNH CƯ VẠN THẮNG
TẠI XÃ VẠN THẮNG VÀ XÃ TU BÔNG – KHÁNH HÒA

I. THÔNG TIN QUY HOẠCH:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng (Tỷ lệ:1/500) Khu Tái định cư Vạn Thắng.

2. Địa điểm: xã Vạn Thắng và xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa

3. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án phát triển tỉnh Khánh Hoà

4. Tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án phát triển tỉnh Khánh Hoà

5. Loại quy hoạch: Quy hoạch đô thị và nông thôn - Quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng.

6. Tính chất khu quy hoạch:

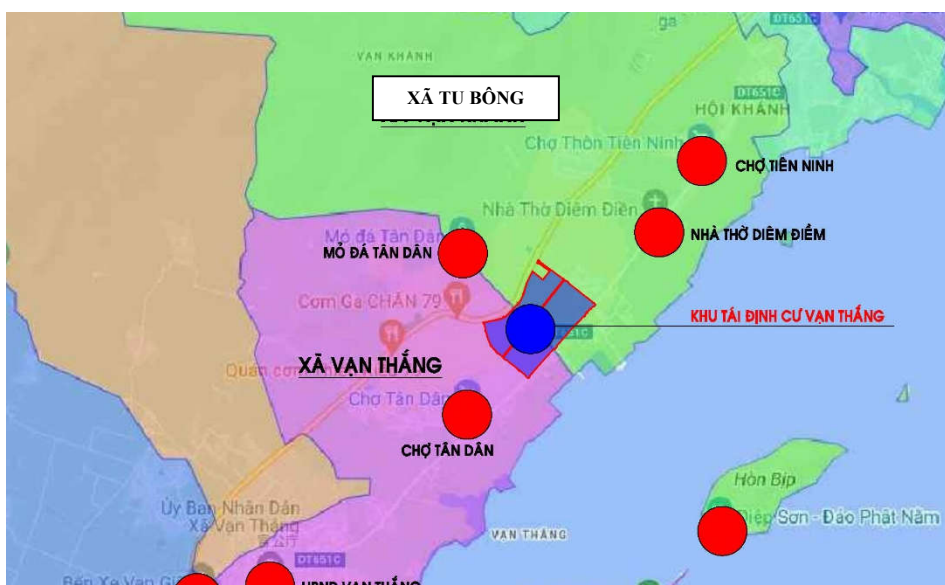
- Khu dân cư tái định cư (Bao gồm các nhóm ở, đơn vị ở với các công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ).

7. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 103,73 ha. Dân số: 6.600 -7.000 người

8. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500

9. Vị trí và giới hạn:

9.1 Vị trí địa lý: của khu đất quy hoạch thuộc địa bàn xã Vạn Thắng và xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa, thuộc phần đất của 02 thôn: thôn Tân Dân 01 xã Vạn Thắng và thôn Lâm Điền xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa;



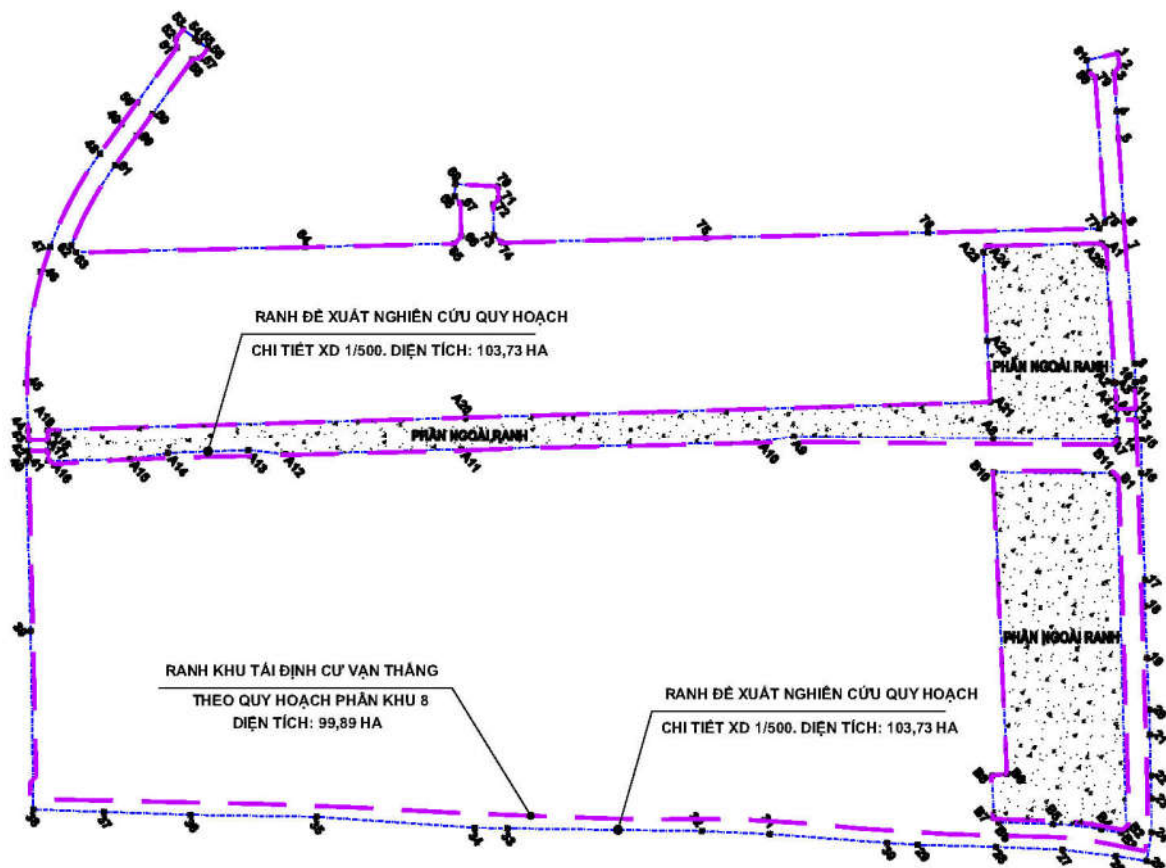
9.2 Vị trí theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong và Quy hoạch phân khu 8 - Khu đô thị du lịch Cổ Mã – Tu Bông:

Khu Tái định cư Vạn Thắng theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong và Quy hoạch phân khu xây dựng (Tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Cổ Mã – Tu Bông (Phân khu 8) nằm trong các ô chức năng được quy hoạch là Đất nhóm nhà ở phát triển dân cư xây dựng mới; Đất nhóm nhà ở phát triển dân cư đô thị hiện trạng; Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; Đất y tế cấp đơn vị ở; Đất Văn hóa - Thể dục thể thao cấp đơn vị ở và cấp đô thị; Đất thể dục thể thao cấp đô thị; Đất giáo dục (Trường mầm non; Trường tiểu học; Trường trung học cơ sở); Đất thương mại dịch vụ (Chợ cấp đơn vị ở). Bao xung quanh các ô đất chức năng là các tuyến đường theo quy hoạch phân khu như sau:

- Hướng Tây Bắc: Đường D1 quy hoạch rộng 20m;
- Hướng Tây Nam: Đường N7 quy hoạch rộng 26 m;
- Hướng Đông Bắc: Đường N6 quy hoạch rộng 26 m;
- Hướng Đông Nam: Đường ĐT. 651C (Nguyễn Huệ) quy hoạch rộng 26 m.

Khu đất có tuyến đường sắt Bắc - Nam chạy cắt ngang qua khu đất theo hướng Tây Nam và Đông Bắc.

9.3 Diện tích ranh giới nghiên cứu quy hoạch: 103,73 ha (1.037.298,78 M2).



II. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT:

- Mục tiêu: Cụ thể hóa Quy hoạch Phân khu 8 (Khu đô thị du lịch Cổ Mã – Tu Bông), đáp ứng nhu cầu tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng (6.600-7.000 người) bởi các dự án phát triển kinh tế - xã hội trong Khu kinh tế Vân Phong theo Nghị quyết số: 09-NQ/TW, ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Tính chất: Là một Khu dân cư tái định cư được đầu tư xây dựng mới, hoàn chỉnh và đồng bộ về hạ tầng xã hội (HTXH), hạ tầng kỹ thuật (HTKT), đảm bảo *"nơi ở mới tốt hơn nơi ở cũ"*.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH:

- Luật số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội: Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Nghị quyết số: 09-NQ/TW, ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Nghị quyết số: 42/NQ-CP ngày 21/3/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Nghị quyết số: 55/2022/QH15, ngày 16/6/2022 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số: 298/QĐ-TTg về Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Nghị quyết số 112/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Chủ trương đầu tư dự án Khu tái định cư Vạn Thắng - Giai đoạn 1;

- Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỉ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Cổ Mã – Tu Bông (Phân khu 8), huyện Vạn Ninh;

- Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư Vạn Thắng - Giai đoạn 1;

- Quyết định số 2291/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Chủ tịch UBND huyện Vạn Ninh về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Khu Tái định cư – Giai đoạn 1;

- Quyết định số 159/QĐ-KKT ngày 07/06/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu Tái định cư Vạn Thắng tại xã Vạn Thắng và xã Vạn Khánh huyện Vạn Ninh;

- Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch Đô thị và Nông thôn.

III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT:

Theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2020 kèm theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Vạn Ninh phê duyệt tại Quyết định số 701/QĐ-UBND ngày 14/03/2024 của UBND tỉnh Khánh Hoà:

Khu đất quy hoạch Khu tái định cư Vạn Thắng có hiện trạng sử dụng đất chủ yếu là đất trồng lúa; Đất trồng cây hằng năm khác; Đất trồng cây lâu năm; Đất công trình công cộng; Đất làm nghĩa trang; Đất thủy lợi, kênh mương và đất giao thông.



Thống kê hiện trạng sử dụng đất

Stt	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	LUA	Đất trồng lúa	25,88	25,91
2	HNK	Đất trồng cây hằng năm khác	40,51	40,56
3	CLN	Đất trồng cây lâu năm	16,35	16,37
4	ONT	Đất ở tại nông thôn	5,20	5,21

Stt	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
5		Đất công trình công cộng	0,23	0,23
6	DTL	Đất thủy lợi	1,55	1,55
7		Kênh, mương	1,94	1,94
8	NTD	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	0,16	0,16
9		Đất giao thông	7,34	7,35
10	CSD	Đất chưa sử dụng	0,72	0,72
TỔNG CỘNG			103,73	100,00

IV. QUY HOẠCH CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	743.893,12	71,72
I	ĐẤT Ở	294.432,76	28,39
1	Đất ở kết hợp dịch vụ	47.485,85	4,58
2	Đất ở liên kế	246.946,91	23,81
II	ĐẤT HỖN HỢP DỊCH VỤ	73.078,56	7,05
III	ĐẤT CÔNG CỘNG	67.545,52	6,51
IV	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	14.371,33	1,39
V	ĐẤT CÔNG VIÊN, CÂY XANH	37.393,66	3,61
VI	ĐẤT GIAO THÔNG	268.520,66	25,89
VII	ĐẤT TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	2.921,96	0,28
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	293.376,57	28,28
I	ĐẤT CÔNG CỘNG	58.169,19	5,61
II	ĐẤT GIAO THÔNG	213.452,56	20,58
III	ĐẤT QUY HOẠCH TẠM THỜI (phục vụ làm đường)	21.754,82	2,10
TỔNG CỘNG		1.037.269,69	100,00

V. CÁC HẠNG MỤC VÀ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH

V.I ĐẤT Ở:

Đất ở trong Khu tái định cư Vạn Thắng bao gồm Đất nhóm nhà ở xây dựng mới và Đất hỗn hợp nhóm nhà ở (theo xác định của QHPK8 – Tiểu khu 7; 8; 9). QHCTXD (Tỉ lệ: 1/500) cụ thể hóa như sau:

1. Đất ở dạng liên kế (LK):

- Chức năng sử dụng đất: Bao gồm đất ở tái định cư (dạng nhà liên kế, nhà vườn). Đây là các nhóm nhà ở (lô đất ở) và các đường giao thông, vườn hoa nhỏ nội bộ trong nhóm nhà ở đó.

- Quy mô diện tích: 246.946,91 m²
- Số lô: 1.446 lô
- Dân số: 1446 lô x 4 người = 5.784 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Chỉ tiêu đất ở: 42,7 m²/người.
- + Mật độ xây dựng gộp (MĐXD): *Xem bản tổng hợp*
- + Mật độ xây dựng thuần: 50% - 90% (Nội suy theo diện tích từng lô đất).
- + Số tầng tối đa: 1 - 6 tầng.

2. Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ (OTM):

- Chức năng sử dụng đất: Bao gồm đất ở tái định cư (dạng nhà liên kế có thể kết hợp kinh doanh thương mại và dịch vụ). Đây là các nhóm nhà ở (lô đất ở) và các đường giao thông, vườn hoa nhỏ nội bộ trong nhóm nhà ở đó.

- Quy mô diện tích: 47.485,85 m²
- Số lô: 254 lô
- Dân số: 254 lô x 4 người = 1.016 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Chỉ tiêu đất ở: 46,7 m²/người.
- + Mật độ xây dựng gộp (MĐXD): *Xem bản tổng hợp*
- + Mật độ xây dựng thuần: 50% - 90% (Nội suy theo diện tích từng lô đất).
- + Số tầng tối đa: 1 - 6 tầng.

V.2 Đất công trình hỗn hợp dịch vụ (HDV):

Chức năng sử dụng đất: Gồm các lô đất có chức năng kết hợp thương mại dịch vụ hoặc văn phòng, dịch vụ. Bố trí chủ yếu dọc các trục đường chính (D1 và F7) để tạo bộ mặt đô thị và động lực kinh tế.

- Quy mô diện tích: 73.078,56 m².
- Số lô: 10 lô.
- Diện tích sàn: 403.511,45 m².
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Mật độ xây dựng gộp (MĐXD): *Xem bản tổng hợp*
- + Mật độ xây dựng thuần: 50% - 70% (Nội suy theo diện tích từng lô đất).
- + Số tầng tối đa: 09 tầng.

V.3 ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG:

1. Đất y tế (cấp đơn vị ở):

Trong Khu tái định cư Vạn Thắng có đất y tế thuộc cấp Đơn vị ở được xác định theo nhu cầu tính toán của QHPK8 và nằm trong ranh giới Tiểu khu 8. Chức năng khu đất là đất Trạm y tế (VIII.YTO) thuộc đơn vị ở Tiểu khu 8.

- Quy mô diện tích đất: 10.853,33 m².
- Số lô: 01 lô.
- Diện tích sàn: 13.024,0 m².

- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Mật độ xây dựng thuần: 40%
- + Số tầng tối đa: 03 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần

2. Đất Giáo dục (cấp đơn vị ở):

Trong Khu tái định cư Vạn Thắng có các ô đất giáo dục thuộc cấp đơn vị ở được xác định theo nhu cầu tính toán của QHPK8 và nằm trong ranh giới các Tiểu khu 7; 8. Chức năng khu đất giáo dục như sau.

2.1 Đất trường mầm non thuộc Tiểu khu 7 (ký hiệu theo phân khu VII.MN)

Chức năng sử dụng đất: là đất giáo dục dùng xây dựng trường mầm non được tính toán và xác định theo Tiểu khu 7 – QHPK8.

- Ký hiệu theo QHPK8 (VII.MN) – Theo QHCTXD 1/500 (TMN-01)
- Quy mô diện tích: 15.478,31 m².
- Số lô: 01 lô.
- Diện tích sàn tối đa: 30.956,63 m².
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Mật độ xây dựng thuần: 40%
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 02 lần

2.2 Đất trường mầm non thuộc Tiểu khu 8 (ký hiệu theo phân khu VIII.MN)

Chức năng sử dụng đất: là đất giáo dục dùng xây dựng trường mầm non được tính toán và xác định theo Tiểu khu 8 – QHPK8.

- Ký hiệu theo QHPK8 (VIII.MN) – Theo QHCTXD 1/500 (TMN-02)
- Quy mô diện tích đất: 10.941,3 m².
- Số lô: 01 lô.
- Diện tích sàn tối đa: 21.882,59 m².
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Mật độ xây dựng thuần: 40%
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.

2.3 Đất trường tiểu học thuộc Tiểu khu 8 (ký hiệu theo phân khu VIII.TH)

Chức năng sử dụng đất: là đất giáo dục dùng xây dựng trường tiểu học được tính toán và xác định theo Tiểu khu 8 – QHPK8.

- Ký hiệu theo QHPK8 (VIII.TH) – Theo QHCTXD 1/500 (TTH-02)
- Quy mô diện tích đất: 6.500,58 m².
- Số lô: 01 lô.
- Diện tích sàn tối đa: 13.001,16 m².
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Mật độ xây dựng thuần: 40%
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 02 lần

2.4 Đất trường THCS thuộc Tiểu khu 8 (ký hiệu theo phân khu VIII.THCS)

Chức năng sử dụng đất: là đất giáo dục dùng xây dựng trường trung học cơ sở được tính toán và xác định theo Tiểu khu 8 – QHPK8.

- Ký hiệu theo QHPK8 (VIII.THCS) – Theo QHCTXD 1/500 (THCS)

- Quy mô diện tích đất: 9.400,67 m².

- Số lô: 01 lô.

- Diện tích sàn tối đa: 18.801,33 m².

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng thuần: 40%

+ Số tầng tối đa: 05 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 02 lần

3. Đất Trung tâm văn hóa (cấp đô thị):

Chức năng sử dụng đất: là đất văn hóa dùng xây dựng công trình trung tâm văn hóa cấp đô thị được tính toán và xác định theo Tiểu khu 9 – QHPK8.

- Ký hiệu theo QHPK8 (IX.TTVH) – Theo QHCTXD 1/500 (TTVH)

- Quy mô diện tích đất: 33.439,31 m².

- Số lô: 01 lô.

- Diện tích sàn tối đa: 66.878,62 m².

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng thuần: 40%

+ Số tầng tối đa: 05 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 02 lần

4. Đất thể dục thể thao, sân vận động (cấp đô thị):

Chức năng sử dụng đất: là đất thể dục thể thao dùng xây dựng công trình thể dục thể thao cấp đô thị được tính toán và xác định theo Tiểu khu 9 – QHPK8.

- Ký hiệu theo QHPK8 (IX.SVD) – Theo QHCTXD 1/500 (SVD)

- Quy mô diện tích đất: 24.729,88 m².

- Số lô: 01 lô.

- Diện tích sàn tối đa: 49.459,75 m².

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng thuần: 40%

+ Số tầng tối đa: 05 tầng. Hệ số sử dụng đất tối đa: 02 lần

V.4 ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ:

1. Đất thương mại dịch vụ - Chợ (cấp đơn vị ở):

Chức năng sử dụng đất: là đất thương mại dịch vụ dùng xây dựng công trình chợ (siêu thị) cấp đơn vị ở được tính toán và xác định theo Tiểu khu 8 - QHPK8.

- Ký hiệu theo QHPK8 (VIII.TMO) – Theo QHCTXD 1/500 (TMDV-01)

- Quy mô diện tích đất: 4.562,57 m².

- Số lô: 01 lô.
- Diện tích sàn tối đa: 10.950,16 m².
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Mật độ xây dựng thuần: 40%
 - + Số tầng tối đa: 06 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,4 lần

2. Đất thương mại dịch vụ - Bổ sung trong đất nhóm nhà ở:

Chức năng sử dụng đất: là đất thương mại dịch vụ dùng xây dựng công trình thương mại dịch vụ được tính toán và xác định theo đồ án quy hoạch CTXD 1/500. Ký hiệu theo QHCTXD 1/500 (TMDV2 và TMDV3)

2.1 Đất thương mại dịch vụ TMDV02:

- Quy mô diện tích đất: 4.257,46 m².
- Số lô: 01 lô.
- Diện tích sàn tối đa: 15.326,87 m².
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%
 - + Số tầng nổi tối đa: 06 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần

2.2 Đất thương mại dịch vụ TMDV03:

- Quy mô diện tích đất: 5.551,30 m².
- Số lô: 01 lô.
- Diện tích sàn tối đa: 19.984,69 m².
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%
 - + Số tầng nổi tối đa: 06 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần

V.5 ĐẤT CÔNG VIÊN, CÂY XANH, VĂN HÓA THỂ DỤC THỂ THAO:

Bao gồm các loại đất công viên cây xanh, công viên văn hóa thể dục thể thao và cây xanh nhóm ở được xác định theo QHPK8 - Tiểu khu 8 và được bổ sung thêm trong đồ án QHCTXD (tỉ lệ: 1/500) Khu Tái định cư Vạn Thắng:

1. Công viên văn hóa thể dục thể thao (cấp đơn vị ở):

Chức năng sử dụng đất: là đất văn hóa - thể dục thể thao dùng xây dựng công trình sân chơi, sân tập luyện và Trung tâm văn hóa - Thể thao cấp đơn vị ở được tính toán và xác định theo Tiểu khu 8 - QHPK8.

- Ký hiệu theo QHPK8 (VIII.CS; VIII.STL; VIII.VH.01) – Theo QHCTXD 1/500 (CV-TDĐT). Quy mô diện tích đất: 14.055,05 m².

- Số lô: 01 lô.
- Diện tích sàn tối đa: 28.110,10 m².
- Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40%
- + Số tầng nổi tối đa: 05 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần

2. Công viên cây xanh (cấp đơn vị ở):

Chức năng sử dụng đất: là đất cây xanh sử dụng công cộng dùng xây dựng công viên cây xanh cấp đơn vị ở được tính toán và xác định theo Tiểu khu 8 - QHPK8.

- Ký hiệu theo QHPK8 (VIII.CV) – Theo QHCTXD 1/500 (CV.01)
- Quy mô diện tích đất: 5.665,58 m².
- Số lô: 01 lô.
- Diện tích sàn tối đa: 283,28 m².
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Mật độ xây dựng thuần tối đa: 5%
 - + Số tầng nổi tối đa: 01 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần

3. Công viên cây xanh (cấp đơn vị ở):

Chức năng sử dụng đất: là đất cây xanh sử dụng công cộng dùng xây dựng công viên cây xanh cấp đơn vị ở được tính toán bổ sung theo QHCTXD (1/500).

- Ký hiệu theo QHCTXD 1/500 (CV.02)
- Quy mô diện tích đất: 4.348,58 m².
- Số lô: 01 lô.
- Diện tích sàn tối đa: 217,4 m².
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Mật độ xây dựng thuần tối đa: 5%
 - + Số tầng nổi tối đa: 01 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần

4. Tiểu công viên, vườn hoa (cây xanh nhóm ở):

Chức năng sử dụng đất: là đất cây xanh sử dụng công cộng dùng xây dựng tiểu công viên, vườn hoa, cây xanh trong các nhóm nhà ở được tính toán diện tích, bán kính phục vụ được quy hoạch theo QHCTXD (1/500).

4.1 Tiểu công viên có xây dựng công trình:

- Ký hiệu theo QHCTXD 1/500: CX.6 đến CX.13 và CX.19 đến CX.24
- Quy mô tổng diện tích đất: CX.6 đến CX.13 = 3.280,22 m².

CX.06	406,50
CX.07	419,00
CX.08	419,00
CX.09	359,72
CX.10	419,00
CX.11	419,00
CX.12	419,00
CX.13	419,00

- Quy mô tổng diện tích đất: CX.19 đến CX.24 = 4.684,23 m².

CX.19	358,55
CX.20	358,55
CX.21	2.407,93
CX.22	447,94
CX.23	664,68
CX.24	446,59

- Số lô: 14 lô.
- Tổng diện tích sàn tối đa: 398,22 m².
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Mật độ xây dựng thuần tối đa: 5%
 - + Số tầng nổi tối đa: 01 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần

4.2 Tiểu công viên không xây dựng công trình:

- Ký hiệu theo QHCTXD 1/500: CX.1 đến CX.5 và CX.14 đến CX.18
- Quy mô tổng diện tích đất: CX.1 đến CX.5 = 1.832,2 m².

CX.01	395,68
CX.02	403,70
CX.03	301,73
CX.04	355,80
CX.05	375,29

- Quy mô tổng diện tích đất: CX.14 đến CX.18 = 3.528,38 m².

CX.14	417,53
CX.15	1.183,98
CX.16	480,96
CX.17	385,11
CX.18	1.060,80

V.6 ĐẤT BÃI ĐỖ XE:

1. Vị trí các bãi đỗ xe:

Theo đồ án Quy hoạch phân khu 8, trong ranh giới Khu tái định cư Vạn Thắng không xác định và bố trí bãi đỗ xe. Trong đồ án QHCTXD (tỉ lệ: 1/500) căn cứ các khu chức năng và đặc thù giao thông, cảnh quan bố trí các bãi đỗ xe như sau:

- Bãi đỗ xe số 1 - BX.1: Nằm tiếp giáp đường N7, N2, D5, D6 tăng năng lực đỗ xe công cộng chung và cho 02 khu đất chức năng là công trình thương mại dịch vụ TMDV1 và công trình Trường THCS.

- Bãi đỗ xe số 2; 3; 4; 5: Nằm dọc theo đường V7, N10, N12 bố trí bãi đỗ xe công cộng chung cho khu tái định cư và tạo cảnh quan thoáng đãng cho 02 bên cầu vượt đường sắt. Hạn chế tiếng ồn và tăng tầm nhìn cho khu nhóm nhà ở 2 bên.

- Bãi đỗ xe số 6: Nằm tiếp giáp đường D10, D17 tăng năng lực đỗ xe công cộng chung và cho 02 khu đất chức năng là công trình thương mại dịch vụ TMDV2 và thương mại dịch vụ TMDV3.

- Bãi đỗ xe số 7 và số 8: Nằm dọc theo đường V7, F7, D10A bãi đỗ xe công cộng chung cho khu tái định cư tạo cảnh quan thoáng đãng cho 02 bên cầu vượt đường sắt và tăng cường đỗ xe do khu tái định cư bị đường sắt chia đôi.

2. Chức năng sử dụng đất:

Các bãi đỗ xe quy hoạch theo đồ án dùng để đỗ xe công cộng, bổ sung diện tích cây xanh cho đô thị, có thể dùng xây dựng các trạm xe, bến xe công cộng và các dịch vụ, công trình phụ trợ đi kèm theo.

3. Chỉ tiêu quy hoạch bãi đỗ xe:

Ký hiệu bãi đỗ xe	Diện tích đất	Mật độ xây dựng	Số tầng tối đa
BX.1	1.988,92	40%	3
BX.2	4.563,82	40%	4
BX.3	3.180,15	40%	4
BX.4	4.563,82	40%	4
BX.5	3.180,15	40%	4
BX.6	2.967,80	40%	3
BX.7	3.788,60	40%	4
BX.8	4.671,19	40%	4

VI. QUY HOẠCH GIAO THÔNG:

VI.1 Đường theo quy hoạch phân khu 8:

Mạng lưới giao thông đường bộ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Cổ Mã - Tu Bông được phân cấp đầy đủ với các tuyến đường từ cấp đô thị đến đường khu vực và phân khu vực. Các đường trong phạm vi nghiên cứu Quy hoạch chi tiết xây dựng (Tỷ lệ: 1/500) Khu tái định cư Vạn Thắng như sau:

1. Đường chính đô thị:

1.1 Đường chính đô thị nằm trong ranh giới Khu tái định cư Vạn Thắng có Đường V7. Cụ thể như sau:

- Chiều dài Đường V7 (từ Nguyễn Huệ - 651C đến đường Quốc lộ 1).

- Theo Quy hoạch phân khu 8:

+ Lộ giới theo Quy hoạch phân khu 8: Đường rộng 44m.

+ Mặt cắt ngang như sau: Vĩa hè 6m + lòng đường 14m + Dải phân cách giữa 4m + lòng đường 14m + Vĩa hè 6m.

1.2 Cầu vượt đường sắt Bắc – Nam nằm trong phạm vi lộ giới đường V7.

- Tổng chiều dài: 360 m. Độ dốc dọc cầu: 0,25% - 0,3%.

- Cầu rộng 20,5m. Mặt cắt ngang cầu: vĩa hè 2,5m + Mặt cầu 7m + dải giữa 1,5m + Mặt cầu 7m + vĩa hè 2,5m.

- Chiều cao tĩnh không so với mặt đường ray: 5,5 m.

2. Đường chính khu vực và đường khu vực:

2.1 Đường chính khu vực:

Đường chính khu vực nằm trong ranh giới Khu tái định cư Vạn Thắng có Đường M1 và Đường Nguyễn Huệ (Đường 651C) là các trục chính khu vực liên kết các khu chức năng theo phương ngang. Quy mô các đường như sau:

2.1.1 Đường M1:

- Quy mô mặt cắt ngang 36 m (Mặt cắt 3-3): vỉa hè 5m + lòng đường 10,5m + dải phân cách giữa 05m + lòng đường 10,5 m + vỉa hè 5m.

- Tuy nhiên do tìm tuyến theo QHPK 8 chưa được thẳng theo từng đoạn giao với các đường ngang (gãy khúc) do đó quy hoạch giao thông (tỷ lệ: 1/500) có vi chỉnh một số đoạn nhưng vẫn đảm bảo hướng tuyến và lộ giới theo QHPK8.

2.1.2 Đường Nguyễn Huệ (Đường 651C): Quy mô mặt cắt ngang 29 m (Mặt cắt 2-2): vỉa hè 4m + lòng đường 8,0m + dải phân cách giữa 02m + lòng đường 08 m + vỉa hè 4m.

2.2 Đường khu vực:

Đường khu vực nằm trong ranh giới Khu tái định cư Vạn Thắng có các Đường N6, N7, D1 là các trục chính khu vực liên kết các khu chức năng theo phương dọc và phương ngang. Quy mô các đường như sau:

2.2.1 Đường N6 và đường N7:

- Đường N6:

+ Đoạn từ đường D1 đến đường M1 và từ đường M1 kéo dài về phía Đông Nam khoảng 265,5m:

++ Mặt cắt 2A - 2A: Lộ giới 29m (Vỉa hè 03m + Lòng đường 8m + Dải phân cách giữa 7m + Lòng đường 8m + Vỉa hè 03m).

++ Mặt cắt 2B - 2B: Lộ giới 29m (Vỉa hè 03m + Lòng đường 7m + Cầu vượt đường sắt 9m + Lòng đường 7m + Vỉa hè 03m).

+ Các đoạn còn lại Mặt cắt 2-2: Lộ giới 26 m (Vỉa hè 04m + Lòng đường 8m + Dải phân cách giữa 2m + Lòng đường 8m + Vỉa hè 04m).

- Đường N7:

+ Đoạn từ đường D1 đến đường F44:

++ Mặt cắt 2A - 2A: Lộ giới 29m (Vỉa hè 03m + Lòng đường 8m + Dải phân cách giữa 7m + Lòng đường 8m + Vỉa hè 03m).

++ Mặt cắt 2B - 2B: Lộ giới 29m (Vỉa hè 03m + Lòng đường 7m + Cầu vượt đường sắt 9m + Lòng đường 7m + Vỉa hè 03m).

+ Các đoạn còn lại Mặt cắt 2-2: Lộ giới 26 m (Vỉa hè 04m + Lòng đường 8m + Dải phân cách giữa 2m + Lòng đường 8m + Vỉa hè 04m).

2.2.2 Đường D1:

Đường D1 trong phạm vi khu vực ranh giới Khu tái định cư Vạn Thắng bắt đầu từ đường N6 đến Đường N7. Lộ giới rộng 20m. Mặt cắt 5-5: Vỉa hè 05m + Lòng đường 10m + Vỉa hè 05m.

3. Đường phân khu vực:

Đường phân khu vực nằm trong ranh giới Khu tái định cư Vạn Thắng có các Đường F43; F44; F2; F2B (Lộ giới 20m) và Đường F23A (Lộ giới 16 m). Quy mô các đường như sau:

- Đường F43; F44; F2; F2B: Lộ giới 20m. Mặt cắt 5-5: Vĩa hè 05m + Lòng đường 10m + Vĩa hè 05m.

- Đường F23A: Lộ giới 16 m. Mặt cắt 6-6: Vĩa hè 03m + Lòng đường 10m + Vĩa hè 04 m.

VI.2 Đường giao thông nội bộ (phát triển mới theo QHCTXD (1/500):

Trên cơ sở các Đường giao thông và các khu chức năng đã được nghiên cứu và xác định theo Quy hoạch phân khu 8, phát triển thêm mạng lưới đường giao thông nội bộ để tiếp cận và liên kết các nhóm ở, các khu chức năng chi tiết theo QHCTXD (tỉ lệ 1/500) Khu Tái định cư Vạn Thắng. Các đường nội khu phát triển mới gồm các đường có chỉ giới xây dựng từ 13m; 16m và đường 20m và hai đường cục bộ rộng 30m. Cụ thể quy mô các đường như sau:

1. Đường rộng 30m: Gồm Đường D19 và D12. Lộ giới 30m. Mặt cắt 4-4: Vĩa hè 03m + Lòng đường 07m + Cây xanh (CX15 và CX18) + Lòng đường 07m + Vĩa hè 03m.

2. Đường rộng 20m: Đường D10A. Lộ giới 20m. Mặt cắt 5-5: Vĩa hè 05m + Lòng đường 10m + Vĩa hè 05m.

3. Đường rộng 16m: Lộ giới 16m. Mặt cắt 6-6: Vĩa hè 03m + Lòng đường 10m + Vĩa hè 03m.

4. Đường rộng 13m: Lộ giới 13m. Mặt cắt 7-7: Vĩa hè 03m + Lòng đường 07m + Vĩa hè 03m.

II.3 Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường và các kích thước khống chế ghi trên mặt cắt. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, qui mô, tính chất của các công trình trên ô đất. Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành và xem các Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ: 1/500) có liên quan. Quy định chung như sau:

- Chỉ giới xây dựng (Áp dụng cho tất cả các đường ngoài trừ vị trí quy định riêng) tối thiểu lùi 06m so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công trình đa năng, hỗn hợp.

- Chỉ giới xây dựng (Áp dụng cho tất cả các đường ngoài trừ vị trí quy định riêng) tối thiểu lùi 03m so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các lô liên kế nhà ở tái định cư.

**Đơn vị tư vấn quy hoạch
CÔNG TY CỔ PHẦN AN VIỆT**